



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

155/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

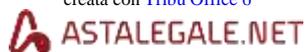
GIUDICE:
Dott.ssa Antonia Libera Oliva

CUSTODE:
IVG di Lucca - Irene Luvisotti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ing. Elisa D'Angina

CF:DNGLSE82D42E715E
con studio in LUCCA (LU) via S. Giustina n.15
telefono: 0583958317
email: elisa@dangina.it
PEC: elisa.dangina@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 155/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Capannone artigianale ubicato in Comune di BAGNI DI LUCCA Strada Statale n.12 dell'Abetone e del Brennero n.128, frazione Ponte a Serraglio, della **superficie netta commerciale di circa 4.554 mq, oltre resede esclusiva**, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'edificio è costituito da vari corpi di fabbrica affiancati e comunicanti tra loro, elevati in parte ad uno ed in parte a due piani fuori terra, oltre manufatti accessori adiacenti ai lati sud-ovest, nord-ovest e nord-est ad un unico piano fuori terra.

I manufatti facenti parte del corpo principale elevati ad un solo piano fuori terra sono composti da: ingresso lato nord-est, due ripostigli, locale rifinitura cornici, con al suo interno box quadri elettrici, disimpegno, servizi, locale magazzino cornici con al suo interno locale caldaia e locale verniciatura.

Il corpo di fabbrica elevato a due piani fuori terra è composto al piano terra da: locale imballaggio quadri con vano scale, ripostiglio sottoscala e ascensore di accesso al primo piano, locale magazzino quadri, locale magazzino vetri, locale lavorazione cornici, sala esposizione, antibagno, due servizi igienici, locale caldaia con accesso dall'esterno, disimpegno e vano scala di accesso al piano terra rialzato.

Il piano terra rialzato, cui si accede anche da scala metallica esterna è composto da: ingresso, portineria, ufficio, ripostiglio sottoscala e vano scala di accesso al piano primo.

Il piano primo, raggiungibile anche direttamente dal piazzale attraverso scala esterna, oltre che dai due vani scala interni ed ascensore già citati, è composto da: disimpegno, sei locali ad uso ufficio, quattro vani interni, un bagno, due wc e due docce, magazzino materiali, magazzino quadri, magazzino quadri e materiali nel quale sono stati ricavati sul lato nord-ovest ulteriori tre vani oltre disimpegno.

In adiacenza al lato sud-ovest del capannone è presente un'ampia pensilina a sbalzo.

I manufatti accessori, adiacenti al lato nord-ovest, cui si accede direttamente dal piazzale, sono composti da: tettoie, serbatoio interrato da 5000 lt di gasolio, due locali caldaia, tre wc, magazzino vernici comunicante con l'adiacente locale vernici, serbatoio interrato da 1500 lt di gasolio e cabina elettrica.

I manufatti accessori, adiacenti al lato nord-est, cui si accede direttamente dal piazzale, sono composti da: mensa operai, officina comunicante con il locale mensa e con il locale verniciatura, tettoie, serbatoio esterno da 3000 lt di gasolio e locale caldaia.

Il tutto corredato da ampia resede esclusiva (mapp.404) e terreno (mapp.401), su cui insistono:

- a sud-est: serbatoio interrato da 3000 lt. di gasolio;
- ad ovest: vasca antincendio, piccola tettoia, rampa di carico e serbatoio di gasolio fuori terra;
- a nord-ovest: piccolo manufatto adibito a locale tecnico con tettoia, forno per incenerimento
- materiali di pulizia non inquinanti, ulteriore piccolo manufatto in muratura e cabina elettrica.

La superficie catastale complessiva, comprendente i manufatti e relativa resede esclusiva (mapp. 404), nonchè l'area dell'adiacente terreno (mapp.401), ammonta a 12.596 mq (fra coperto e scoperto).

Si precisa che, trattandosi di immobile in disuso dal 2018, nella precedente descrizione e nel proseguo della presente relazione al fine di indicare le destinazioni dei vari locali si sono prese a base quelle riportate nelle tavole della domanda di Condonò n.737/87.

Si precisa che nella precedente descrizione sono stati indicati tutti i serbatoi di gasolio rappresentati nella tav.1 "piante" allegata alla domanda di Condonò n.737/87, anche se non individuati sul posto.

Si precisa che nella porzione nord dell'u.i. mapp.404 risultano presenti anche un silos con relativa sottostazione marca Ciolfi & Baroni ed una caldaia completa di pompe per riscaldamento, che non formano oggetto della presente stima.

Tali apparecchiature, tra altre, risultavano far parte dell'inventario del Fallimento della società " *** DATO OSCURATO *** " n.23/2019 R.G. Fall., relativamente al quale è stata dichiarata la chiusura in data 23/04/2021.

Le suddette apparecchiature risultano essere state aggiudicate a seguito della gara telematica ed al verbale di aggiudicazione del 29/07/2019, ma ad oggi risultano ancora presenti in loco.

Identificazione catastale:

- **foglio 98 particella 404 (catasto fabbricati), categoria D/7**, rendita 19.625,36 Euro, indirizzo catastale: via Lugliano, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 23/09/2019 Pratica n. LU0067112 in atti dal 23/09/2019 ACQUISIZIONE PLANIMETRIA (n. 18858.1/2019). Precedentemente: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2016 Pratica n.LU0012099 in atti dal 16/02/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2186.1/2016). Precedentemente: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/08/2012 Pratica n.LU0117225 in atti dal 02/08/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 18668.1/2012). Precedentemente: VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/02/1988 in atti dal 28/10/1999 INSERIM.CLASSAM. (n. 506.1/1988). Precedentemente: Impianto meccanografico del 01/01/1990.
- **foglio 98 particella 401 (catasto terreni)**, qualità/classe BOSCO MISTO U, superficie 954, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 15/05/1975.

Confini:

Il complesso immobiliare (mapp.401 e mapp.404) confina complessivamente con: mapp.703, mapp.704, Strada Statale n.12 dell'Abetone e del Brennero, mapp.B, mapp.E, mapp.678, mapp.1 del fg.43 del Comune di Borgo a Mozzano, Fiume Lima, s.s.a. e più recenti confini.

Continuità storico-catastale:

Ai soli fini della continuità storico-catastale si precisa che al Catasto Terreni, il mapp.404 ENTE URBANO di 11.642 mq deriva da Tipo Mappale del 03/11/2010 Pratica n. LU0200811 in atti dal 03/11/2010 presentato il 02/11/2010 (n. 00811.1/2010).

Precedentemente il mapp.404 ENTE URBANO di 11.642 mq deriva dal mapp.404 (FU DA ACCERTARE di 2.565 mq) come da Tipo Mappale in atti dal 15/12/1988 T.M. 387/88 (n. 8.1/1988) e comprende i mapp.402 (di 5.177 mq), 403 (di 1.160 mq), 656 (di 670 mq) e 657 (di 2.070 mq).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.518,33 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **1.313.108,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **1.050.486,40**

Data della valutazione: **03/05/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato il 24/04/2024 risultano presenti vari autoveicoli nel locale lavorazioni vernici, locale verniciatura e sotto la tettoia lato Lima.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucca a tutto il 22/04/2024 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti i beni oggetto del presente lotto:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca volontaria annotata, **stipulata il 27/02/2003** a firma di Notaio Vincenzo De Luca di Borgo a Mozzano (LU) **Rep. n.19.470**, registrata il 10/03/2003 a Lucca ai nn. 889 Serie 1T, **iscritta il 03/03/2003 a Lucca al R.P. n. 804**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo ex D.Lgs.385/1993.

Importo ipoteca: 3.600.000,00 €.

Importo capitale: 1.800.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 anni.

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.24, sub.25, sub.26, sub.27, sub.28, sub.29, sub.32, sub.33, sub.34, sub.37, sub.38 e mapp.735 graffato al mapp.872 sub.2.

Annotazioni:

- **RESTRIZIONE DI BENI** con annotazione presentata il 04/04/2006 R.P. 1.951 (relativa a beni non oggetto della presente relazione peritale al mapp.735 graffato al mapp.1752, che alla data dell'iscrizione ipotecaria risultava essere rappresentato nel C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.99 mapp.735 graffato al mapp.872 sub.2).
- **MODIFICA DI PATTI CONTRATTUALI** con annotazione presentata il 10/04/2009 R.P.

1.271.

- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 22/04/2010 R.P. 1.220.
- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 21/01/2013 R.P. 179.

Ipoteca in rinnovazione, stipulata il 27/02/2003 a firma di Notaio Vincenzo De Luca di Borgo a Mozzano (LU) **Rep. n.19.470, iscritta il 10/01/2023** a Lucca al **R.P. n. 38**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.600.000,00 €.

Importo capitale: 1.800.000,00 €.

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.27, sub.32, sub.33, sub.34, sub.38, sub.50 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.24, sub.25 e sub.26), sub.51 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.24, sub.25 e sub.26), sub.44 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.45 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.46 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.47 ente comune (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.48 ente comune (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.49 ente comune (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.43 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.37).

ipoteca volontaria annotata, **stipulata il 05/07/2005** a firma di Notaio Costanza Ancillotti di Barga (LU) **Rep. n.11.006**, registrata il 18/07/2005 a Castelnuovo di Garfagnana al n. 321 Serie 1T, **iscritta il 08/07/2005 a Lucca al R.P. n. 3.546**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario ex D.Lgs.385/1993.

Importo ipoteca: 5.000.000,00 €.

Importo capitale: 2.500.000,00 €.

Durata ipoteca: 15 anni.

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.27, sub.28, sub.29, sub.32, sub.33, sub.34, sub.37, sub.38, sub.42, mapp.735, mapp.872 sub.2 ed altri.

Annotazioni:

- **RESTRIZIONE DI BENI** con annotazione presentata il 04/04/2006 R.P. 1.952 (relativa a beni non oggetto della presente relazione peritale ed in particolare al mapp.735 graffato al mapp.1752, che alla data dell'iscrizione ipotecaria risultava essere rappresentato nel C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.99 mapp.735 graffato al mapp.872 sub.2).
- **MODIFICA DI PATTI CONTRATTUALI** con annotazione presentata il 10/04/2009 R.P. 1.272.
- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 22/04/2010 R.P. 1.218.
- **RESTRIZIONE DI BENI** con annotazione presentata il 30/03/2011 R.P. 915, relativa a beni non oggetto della presente relazione peritale.
- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 23/01/2013 R.P. 192.

ipoteca volontaria annotata, **stipulata il 05/03/2009** a firma di Notaio Costanza Ancillotti di Barga (LU) **Rep. n.15.363, iscritta il 09/03/2009 a Lucca al R.P. n. 778**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario ex D.Lgs.385/1993.

Importo ipoteca: 3.200.000,00 €.

Importo capitale: 1.600.000,00 €.

Durata ipoteca: 15 anni.

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffiato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.27, sub.28, sub.29, sub.32, sub.33, sub.34, sub.38, sub.42 e sub.43.

Annotazioni:

- SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO con annotazione presentata il 22/04/2010 R.P. 1.219.
- SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO con annotazione presentata il 23/01/2013 R.P. 193.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento n.612 notificato il 03/02/2023 dal Tribunale di Lucca, **trascritto il 01/03/2023 a Lucca al R.P. n.2.641**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffiato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.27, sub.32, sub.33, sub.34, sub.38, sub.43, sub.44, sub.45, sub.46, sub.50 e sub.51, sub.30 (b.c.n.c.), sub.31 (b.c.n.c.), sub.35 (b.c.n.c.), sub.36 (b.c.n.c.), sub.39 (b.c.n.c.), sub.41 (b.c.n.c.), sub.47 (b.c.n.c.), sub.48 (b.c.n.c.), sub.49 (b.c.n.c.), sub.52 (b.c.n.c.) ed al C.T. del detto Comune nel Fg.98 mapp.401 e nel Fg.99 mapp.1457.

Pignoramento n.2.605 notificato il 07/06/2018 dal Tribunale di Lucca, **trascritto il 22/06/2018 a Lucca al R.P. n. 6.855**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffiato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.32, sub.33, sub.34, sub.38, sub.43, sub.44, sub.45, sub.46, sub.50 e sub.51, sub.41 (bene comune censibile), sub.30 (b.c.n.c.), sub.31 (b.c.n.c.), sub.35 (b.c.n.c.), sub.36 (b.c.n.c.), sub.39 (b.c.n.c.), sub.40 (b.c.n.c.), sub.47 (b.c.n.c.), sub.48 (b.c.n.c.), sub.49 (b.c.n.c.), ed al C.T. del detto Comune nel Fg.98 mapp.401 e nel Fg.99 mapp.1457.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Pozzo:

Nella resede esclusiva del mapp.404 (ex mapp.402) è presente un pozzo, relativamente al quale si riporta quanto comunicato alla sottoscritta dalla Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord in data 04/05/2022 (All.1.E.1): "*Come risulta dalla documentazione, in data 19/08/1994 prot. n. 19826 la società *** DATO OSCURATO *** presentò denuncia di pozzo ad uso antincendio ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 275/1993, che equivale alla presentazione della relativa istanza volta ad ottenere il rilascio di concessione preferenziale di cui all'art.4 del RD n.1775/33.*"

Si ricorda infatti che l'istante di una concessione preferenziale ha un vero e proprio diritto soggettivo ad ottenere il rilascio di detta "concessione", con effetti (anche verso i terzi) "ex tunc"; l'istante, dal momento della presentazione della denuncia, sopra indicata, ha perciò il diritto di uso dell'acqua divenuta "pubblica" in forza dell'art. 1 della legge n. 36 del 1994, fermo restando l'obbligo del pagamento del canone relativo."

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di intera piena proprietà, in forza di **vendita** (dal 11/02/1980), con atto **stipulato il 11/02/1980** a firma di Notaio Francesco Raspini di Lucca **Rep. n.57.430** (All.1.D.1), registrato il 03/03/1980 a Lucca ai nn. 1.203, **trascritto il 03/03/1980 a Lucca al R.P. n. 2.565.**

Mediante il quale la società " *** DATO OSCURATO *** " vende, cede e trasferisce alla società " *** DATO OSCURATO *** ", il pieno dominio di un " *complesso immobiliare composto da due ampi e contigui capannoni industriali, intercomunicanti tra loro [...]; il tutto corredato da cabina elettrica e da tettoie sul lato di settentrione nonché da circostante terreno ad uso resede e ad uso piazzale di disimpegno. Detto complesso è posto in Comune di Bagni di Lucca, località "Ponte a Serraglio", lungo la via del Brennero [...]. I fabbricati non risultano ancora censiti al N.C.E.U. del Comune di Bagni di Lucca; di essi tuttavia, è stata presentata richiesta di accampionamento all'UTE di Lucca ove è stata registrata al n.81 in data 5 febbraio 1973, come risulta dall'attestazione rilasciata dall'UTE di Lucca in data 2 febbraio 1980 n°10857 che sarà prodotta in sede di richiesta di voltura. Viceversa, il terreno sul quale insistono i predetti fabbricati è rappresentato al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Bagni di Lucca alla Partita 15.006, tuttora intestata alla ditta " *** DATO OSCURATO *** " per pendenti volture, Foglio 98, dai Mappali 401-402-403-404-656 e 657 di complessivi mq. 12.596 [...]"*.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per maggiori dettagli relativi alle pratiche edilizie, si precisa che le stesse sono state allegate alla presente relazione, con la numerazione che di seguito viene indicata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

All.1.B.5 - **Domanda di Licenza Edilizia N. 12/70 NON RILASCIATA**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di " *installazione di silos prefabbricato per recupero segatura* " (oggi non più presente), presentata il 21/01/1970 con il n. 531 di protocollo.

All.1.B.6 - **Autorizzazione Edilizia N. 32/75 (Pratica Edilizia n.33/75)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di " *installazione montacarichi* ", presentata il 03/05/1975 con il n. 3048 di protocollo, **rilasciata il 06/05/1975.**

All.1.B.7 - **Autorizzazione Edilizia N. 82/78 (Pratica Edilizia n.97/78)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di " *sostituzione manto di copertura* ", presentata il 24/08/1978 con il n. 6220 di protocollo, **rilasciata il 25/08/1978**

All.1.B.8 - **Domanda di Condono Edilizio L.47/85 N. 737 (Pratica Edilizia n.828/86)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , **presentata il 02/10/1986** con il n. 10405 di protocollo, rilasciata **non**

ancora rilasciata.

Richiesta di documentazione integrativa in data 13/09/1988 prot. n.10231.

Integrazione documenti in data 08/01/1992 prot. n.135.

Autorizzazione n.92/97 ai sensi dell'art.7 della L.1497/1939 rilasciata dal Sindaco del Comune di Bagni di Lucca in data 04/08/1997.

In data 04/11/1997 prot. 16905 la Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici richiede il colloquio con il progettista e la seguente documentazione integrativa: "*planimetria della sistemazione esterna, perimetrazione dell'area e individuazione di tutti gli abusi, tettoie ecc. documentazione fotografica di tutti gli abusi e dell'intorno ambientale, descrizione dei materiali*".

In data 17/09/2013 prot. n.20047 il Comune di Bagni di Lucca comunica al Sig. *** DATO OSCURATO *** che: "Agli atti di questo Ufficio risulta giacente l'istanza di condono edilizio presentata dalla S.V. in data 02/10/1986 per costruzione fabbricato in difformità da licenza edilizia in Ponte a Serraglio, via Serraglia.

Poichè gli immobili oggetto di condono ricadono in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136 lettera d) e dell'art.142 lettera c) del D.Lgs.42/2004 (già Legge 1497/1939 e Legge 431/85) fu rilasciata l'autorizzazione paesaggistica n.92/97 del 04/08/1997 e la stessa fu inviata alla Soprintendenza di Pisa per il parere vincolante.

La Soprintendenza con nota del 04/11/1997 prot. 16905 richiese una documentazione integrativa ai fini dell'istruttoria della pratica. Con ns. lettera del 12/11/1997 prot. 23684 la V.U. fu resa edotta della comunicazione della Soprintendenza nella quale, tra l'altro, veniva richiesto un colloquio con il progettista; tale documentazione integrativa non è mai stata fornita a questo Comune e, di conseguenza, l'autorizzazione paesaggistica sopra menzionata intercorsa tra Comune e la S.V. relativamente alla pratica di che trattasi.

Poichè è necessario provvedere a definire la pratica di condono edilizio in tempi certi si invita presso l'U.O. Tutela Paesaggistica di questo Comune, entro 30 giorni dal ricevimento della presente, la S.V. - possibilmente accompagnata da tecnico di fiducia - per fare il punto della situazione attuale delle opere oggetto di condono e concordare le modalità per la definizione della pratica, tenendo conto che attualmente la Soprintendenza competente è quella di Lucca e che, soprattutto, sono cambiate le procedure di legge in materia."

In data 14/01/2014 prot. n.939 il Comune di Bagni di Lucca comunica al Sig. *** DATO OSCURATO *** che: "Agli atti di questo ufficio risulta giacente l'istanza di condono edilizio presentata dalla S.V. in data 02/10/1986 per costruzione fabbricato in difformità da licenza edilizia in Ponte a Serraglio, via Serraglia.

Vista la corrispondenza intercorsa e vista in particolare la ns. precedente lettera del 17/09/2013 prot. 20047 (ricevuta dalla S.V. in data 23/09/2013), ove si invitava la S.V. - possibilmente accompagnato da tecnico di fiducia - a presentarsi presso l'U.O. Tutela Paesaggistica di questo Comune per concordare le modalità di definizione della pratica;

Visto che, ad oggi, tutto ciò non si è verificato e non è pervenuta a questo Ufficio alcuna documentazione;

Con la presente si invita la S.V. ad attivarsi per la definizione della pratica entro il termine massimo di 60 giorni dalla data di ricevimento della presente, ed a consegnare a questo Ufficio la documentazione.

Si avvisa che, in caso di ulteriore inadempienza, la pratica di condono sarà archiviata senza ulteriori comunicazioni.

Preme far presente che i beni oggetto di istanza di condono, fino alla definizione della pratica con conseguente rilascio della sanatoria, saranno sottoposti a tutte le limitazioni previste dalle leggi vigenti per tali situazioni."

Dopo tale comunicazione non risultano essere state presentate integrazioni.

All.1.B.9 - **Concessione Edilizia N. 135/88 (Pratica Edilizia n.183/88)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "costruzione cabina elettrica", destinata ad accogliere tutte le

apparecchiature necessarie alla trasformazione della corrente in arrivo su palone, vedi trasformatori, contatori e quadri elettrici, presentata il 16/05/1988 con il n. 5602 di protocollo, **rilasciata il 23/01/1989**.

Prescrizioni speciali: "[...] 6) *la costruzione dovrà essere parzialmente interrata; 7) dovrà essere messa a dimora una siepe sempreverde di altezza adeguata su tutti i lati.*"

Progettista: Geom. Fabio Scarpellini

Autorizzazione ai sensi dell'art.7 L.1497/39 rilasciata in data 27/12/1988 dal Comune di Bagni di Lucca.

All.1.B.10 - **Concessione Edilizia N. 116/91 (Pratica Edilizia n.312/91)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*costruzione muro in difesa sponda sinistra del torrente Lima*", presentata il 24/07/1991 con il n. 6541 di protocollo, **rilasciata il 10/08/1994**.

Prescrizioni speciali: "*1) prima dell'inizio dei lavori dovrà essere comunicato il nominativo del direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice dei lavori stessi, i quali dovranno controfirmare la comunicazione, per accettazione. 2) il muro dovrà avere il paramento esterno in muratura di pietrame locale*"

Autorizzazione ai sensi dell'art.7 L.1497/39 rilasciata in data 01/06/1993 dal Comune di Bagni di Lucca.

Autorizzazione idraulica n.4820 in data 12/07/1992 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Lucca (Pratica n.1309/B.4).

Progettista architettonico: Geom. Fabio Scarpellini.

All.1.C.1 - Denuncia dei lavori ai sensi della L.1086/71 presso il Genio Civile di Lucca in data 11/09/1991 prot. n.6240 registrata al n.108 del registro del Comune di Bagni di Lucca.

Relazione finale del D.L. depositata presso il Genio Civile di Lucca in data 15/05/1995 prot. n.5864, nella quale il D.L. dichiara che i lavori strutturali sono iniziati il 15/06/1992 e sono terminati in data 28/04/1995.

Collaudo statico a firma dell'Ing. Sebastiano Marchi di Lucca depositato presso il Genio Civile di Lucca in data 05/06/1995 prot. n.6834.

Progettista e D.L. delle strutture: Dott. Ing. Domenico Mei.

Impresa esecutrice: Impresa Edile Agostini di Turrite Cava.

All.1.B.11 - **Autorizzazione Edilizia N. 84/92 (Pratica Edilizia n.357/91)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*installazione di tettoia a sbalzo a fabbricato industriale*" sul prospetto sud-ovest, presentata il 04/09/1991 con il n. 7749 di protocollo, **rilasciata il 13/05/1992**.

Progettista architettonico: Geom. Fabio Scarpellini.

Progettista strutturale: Dott. Ing. Domenico Mei.

Autorizzazione ai sensi dell'art.7 L.1497/39 rilasciata in data 26/02/1992 dal Comune di Bagni di Lucca.

All.1.B.1 - **Licenza Edilizia N. 27/67 (Pratica Edilizia n.51/67)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*costruzione di un fabbricato da adibirsi ad uso di laboratorio industriale*", presentata il 11/02/1967 con il n. 1057 di protocollo, **rilasciata il 15/07/1967**.

Prescrizioni speciali: "*secondo quanto prescritto dalla Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie di Pisa, con la nota in data 7/7/1967, n.9782, sopracitata, il manto di copertura dovrà essere realizzato in cotto e sul terreno di pertinenza, fra il nuovo fabbricato e la strada statale, dovrà esser messo a dimora un conveniente numero di piante d'alto fusto che integrino il verde esistente nella zona e coprano, per quanto possibile, il nuovo fabbricato*".

Progettista: Geom. Mario Tolomei.

All.1.B.2 - **Licenza Edilizia N. 12/68 (Pratica Edilizia n.30/67) (LICENZA REVOCATA)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*ampliamento di un laboratorio*", presentata il 13/12/1967 con il n. 8690 di protocollo, **rilasciata il 31/08/1968**.

Progettista: Geom. Giovannini Raffaello

Si precisa che in data 04/12/1968 prot. 8690/67 il Comune di Bagni di Lucca trasmette la seguente comunicazione: "*con la presente **SI REVOCA** la licenza edilizia rilasciata alla D.V. in data 31.8.1968 N°12/68 Prot. N°8690/67 perchè, a norma delle vigenti ed ultime disposizioni di legge, tale licenza potrà essere rilasciata non appena pervenuto il parere favorevole e la autorizzazione da parte della Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie di Pisa.*

Ci è stato assicurato che, il parere di questo Istituto sarà trasmesso ai nostri Uffici nel più breve tempo possibile.

Si invita pertanto la S.V. a presentarsi presso l'Ufficio Tecnico Comunale per riconsegnare la licenza rilasciata che, comunque, con la presente è revocata a tutti gli effetti.

Nel contempo si sollecita quanto richiesto con nostra in data 31.8.1968 pari numero."

All.1.B.3 - **Licenza Edilizia N. 27/69 (Pratica Edilizia n.59/69)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*ampliamento e trasformazione laboratorio industriale*", presentata il 12/05/1969 con il n. 2954 di protocollo, **rilasciata il 09/03/1970**.

Prescrizioni speciali: "*1) come prescritto dalla Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie di Pisa con la nota in data 22/1/1970, n.1010, "sul terreno di pertinenza del complesso dovranno essere poste a dimora un conveniente numero di piante di alto fusto atte a rendere meno evidente la rilevante mole risultante dall'attuazione dell'ampliamento.*

2) Dovranno essere osservate e rispettate tutte le norme indicate nella Legge 6/8/1967, n.765.

3) La validità della presente licenza è di anni uno dalla data odierna e le opere dovranno essere ultimate entro due anni dalla data del loro effettivo inizio. All'atto dell'adozione del Piano Regolatore Generale di Bagni di Lucca, la presente licenza decadrà automaticamente se i lavori non saranno iniziati e risultino in contrasto con detto Piano Regolatore.

4) Le SS.LL. dovranno ottenere la necessaria autorizzazione dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Lucca, con l'obbligo di rispettare tutte le disposizioni dallo stesso Comando impartite, relative alla prevenzione incendi.

5) Dovranno essere osservate e rispettate tutte le disposizioni di cui al Decreto Ministeriale in data 1/4/1968, relative alla distanza dalle strade"

Progettista: P.E. Paoletti Orfeo e Ingg. Papera & Fattori

D.L.: Ingg. Papera & Fattori

All.1.B.4 - **Permesso di Costruire N. 41/69 (Pratica Edilizia n.70/69)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*ampliamento di un edificio industriale*", presentata il 12/07/1969 con il n. 4371 di protocollo, **rilasciata il 04/05/1970**.

Prescrizioni speciali: "*1) Le SS.LL., ove necessario, dovranno richiedere ed ottenere la debita autorizzazione da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, nei riguardi della prevenzione incendi ed attenersi alle prescrizioni di detto Comando"*

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 19/03/2012 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 18 del 02/05/2012 e successiva Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 11/06/2018 e pubblicata sul B.U.R.T. n. 25 del 20/06/2018:

- il **mapp.404** del fg.98 ricade prevalentemente in zona "***Ie - aree industriali esistenti***" (art.41 N.T.A.), ed in minor parte in "***alveo fluviale***" in cui sono consentiti gli interventi di cui all'art.125 delle N.T.A.,
- il **mapp.401** del fg.98 ricade in "***alveo fluviale***" in cui sono consentiti gli interventi di cui all'art.125 delle N.T.A.
- **parte del mapp.401 e parte del mapp.404** ricadono in parte in "***area di rispetto cimiteriale***"

(art.101 N.T.A.).

Piano Operativo adottato con Delibera del C.C. n.17 del 22/04/2022:

il **mapp.401** del fg.98 ricade:

- in parte in “*If – specchi d’acqua, fiumi e torrenti e altri corpi idrici*” (art.87 N.T.A.) ed in “*contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.),
- in parte in “*VB – Aree verdi arborate e/o boscata*” (art.86 N.T.A.) ed in “*contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.),
- in parte in “*Veco – Aree verdi di valore ecologico in ambito urbano*” (art.42 N.T.A.) ed in “*contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.),
- in parte in “*area di rispetto cimiteriale*” (art.94 N.T.A.).

il **mapp.404** del fg.98 ricade:

- in parte in “*If – specchi d’acqua, fiumi e torrenti e altri corpi idrici*” (art.87 N.T.A.) ed in “*contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.),
- in parte in “*VB – Aree verdi arborate e/o boscata*” (art.86 N.T.A.) ed in “*contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.),
- in parte in “*Veco – Aree verdi di valore ecologico in ambito urbano*” (art.42 N.T.A.) ed in “*contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.),
- in parte in “*VR – Verde privato*” (art.40-47 N.T.A.),
- in parte in “*VR – Verde privato*” (art.40-47 N.T.A.) ed in “*contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.),
- in parte in “*DI – Ambiti produttivi*” (art.33 N.T.A.),
- in parte in “*DI – Ambiti produttivi*” (art.33 N.T.A.) ed in “*contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.),
- in parte in “*area di rispetto cimiteriale*” (art.94 N.T.A.).

Piano Strutturale Intercomunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.68 del 18/12/2019, e successiva Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 22/05/2020 “*rettifica errori materiali del Piano Strutturale Intercomunale*”, pubblicata sul B.U.R.T. n. 29 del 15/07/2020

Si rimanda altresì al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Bagni di Lucca in data 03/04/2024 (All.1_2.C).

Vincoli paesaggistici:

Dalla cartografia (integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana), i beni oggetto del presente lotto risultano assoggettati al vincolo:

- di cui all'**art.142 del D.Lgs.42/2004 "Aree tutelate per legge"**, ed in particolare:
 - art.142 lett.c): “*I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua*”,
 - art.142 Lett. g) “*I territori coperti da foreste e da boschi.*” Aggiornamento DCR 93/2018 (gravante solo su una piccola porzione del mapp.401 e del mapp.404)
- di cui all'**art.136 del D.lgs.42/2004 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico"**, ed in particolare:
 - “*Due zone site nell’ambito dei comuni di Bagni di Lucca e Borgo a Mozzano (Vallata del Lima e zone collinari limitrofe).*” Istituito con D.M. 25/05/1955 (G.U. 130 del 1955) lett.c e d.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie della resede e/o dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti. A tal proposito si precisa che ogni eventuale azione di rettifica di confini che dovesse risultare necessaria è posta a carico dell'aggiudicatario;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni. A tal proposito si ribadisce che nell'elaborato grafico allegato alla Domanda di Condonò n.737/86 sono indicati vari serbatoi di gasolio, interrati e non;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici;
- non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui;
- verifiche inerenti il rispetto di normative riguardanti l'impermeabilizzazione dei suoli;
- verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5/12/1997 e s.m.i. e alle norme UNI emanate in materia;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinarne il funzionamento e la conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 09/01/1989 n.13 e del Regolamento di attuazione dell'art.37, comma 2, lett.g) e comma 3 della L.R.T. n.1 del 03/01/2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;
- 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;
- verifiche specifiche 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 asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine, nonché delle finalità dell'incarico conferito, la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo per le implicazioni dovute anche alle interpretazioni da parte degli Uffici competenti delle innumerevoli normative vigenti.
- Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali è necessaria un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi

- economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario;
- verifiche specifiche in merito ai requisiti igienico-sanitari. A tal proposito si precisa che eventuali indicazioni non possono essere considerate esaustive ed eventuali oneri di adeguamento, devono essere considerati e rimarranno, qualunque essi siano, a carico dell'aggiudicatario;
 - verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica. A tal proposito si precisa che i riferimenti agli aspetti strutturali indicati nella presente relazione, non possono essere considerati esaustivi e che pertanto eventuali oneri di adeguamento strutturale, devono essere considerati e rimarranno, in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Il complesso immobiliare è stato oggetto di domanda di Condono Edilizio n.737/86 ai sensi della L.47/85 presentato in data 02/10/1986 (Pratica Edilizia n.828/86).

In data 13/09/1988 il Comune richiese alcune integrazioni, che furono presentate in data 08/01/1992.

In data 04/08/1997 fu rilasciata, dal Sindaco del Comune di Bagni di Lucca, l'Autorizzazione n.92/97 ai sensi della L.1497/1939 ed in data 04/11/1997 la Soprintendenza per i Beni Architettonici Artistici e Storici richiese un colloquio con il progettista e la seguente documentazione integrativa: "*planimetria della sistemazione esterna, perimetrazione dell'area e individuazione di tutti gli abusi, tettoie ecc. documentazione fotografica di tutti gli abusi e dell'intorno ambientale, descrizione dei materiali*".

Dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Bagni di Lucca, non risulta essere stata presentata l'integrazione richiesta dalla Soprintendenza, ma come attestato dal Comune di Bagni di Lucca con pec in data 22/11/2023 (All.1.B.12), la pratica di Condono non risulta essere stata archiviata né dinegata, riservandosi lo stesso Comune "*la facoltà di valutare l'effettivo rilascio a seguito dell'eventuale rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da parte della competente Soprintendenza*".

Nella relazione tecnica illustrativa presentata in data 08/01/1992, venivano descritte le opere per le quali era stata richiesta la sanatoria ed in particolare:

- modifiche di prospetto del corpo di fabbrica autorizzato con L.E. 27/69,
- diminuzione di volume del corpo di fabbrica autorizzato con L.E. 41/69,
- realizzazione di volume relativo alla L.E. 12/68 che era stata oggetto di revoca,
- realizzazione di servizi, volumi e tettoie realizzati in assenza di titolo ed in parte con licenza non ritirata (L.E.12/70), in adiacenza al fabbricato principale, sui prospetti nord-ovest e nord-est.

Nella relazione tecnica illustrativa presentata in data 08/01/1992 veniva altresì precisato che il corpo di fabbrica originario realizzato con L.E. 27/67 risultava conforme. In realtà quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Domanda di Condono risulta difforme dalla L.E. 27/67 per modifiche di prospetto, modifiche interne, minore superficie coperta e diversa conformazione della copertura (a capanna anziché a volta).

Dal confronto fra gli elaborati grafici allegati alla domanda di condono n.737/86 ed il presumibile stato dei luoghi alla data del 01/10/1983 si rilevano alcune imprecisioni di rappresentazione grafica e di misura.

Dal confronto dello stato dei luoghi con le tavole grafiche presentate in data 08/01/1992 ad integrazione della Domanda di Condono n.737/87, integrate con le tavole grafiche allegate alla C.E. n.135/88 e all'A.E. n.84/92 sono state riscontrate le seguenti ulteriori difformità:

- modifiche di prospetto consistenti principalmente in: realizzazione di piccola pensilina sopra la porta di ingresso lato nord-est, tamponamento di alcune aperture lato nord-est;

- rimozione di silos cilindrico lato nord-ovest e realizzazione di manufatto in muratura;
- realizzazione di porzione di tettoia lato nord-ovest;
- demolizione vano quadri elettrici in adiacenza al lato nord-ovest del corpo principale;
- demolizione di piccola tettoia adiacente alla cabina elettrica in adiacenza al lato nord-ovest del corpo principale;
- realizzazione di scala esterna in materiale metallico in adiacenza all'angolo nord-ovest del fabbricato e presumibile contestuale modifica della struttura della pensilina lato ovest, per consentire il passaggio sulla scala;
- modifiche interne consistenti principalmente in: realizzazione di pareti in cartongesso nella porzione nord del 1°p., realizzazione di paretine in legno, modifiche aperture interne;
- installazione vasca metallica antincendio nella porzione ovest della resede esclusiva;
- realizzazione di piccola tettoia metallica nella porzione ovest della resede esclusiva;
- realizzazione di piccolo manufatto con tettoia, ad uso locale tecnico in prossimità della vasca antincendio;
- realizzazione di vari basamenti e rampa di carico;
- realizzazione di recinzioni e cancello carrabile di accesso.

Ipotesi di regolarizzazione delle difformità riscontrate:

Si ritiene necessario presentare elaborati a rettifica degli errori grafici della domanda di condono n.737 e le integrazioni richieste dalla Soprintendenza.

Poiché l'opera abusiva supera i 450mc, ai sensi dell'art.35 della L. 47/85 dovrà altresì essere presentata una certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite.

Per regolarizzare gli ulteriori abusi non rientranti nel Condono Edilizio si ritiene necessario presentare istanza di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art.209 della L.R.T. 65/2014 e istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.167 del D.Lgs.42/2004.

Si precisa che in merito alla recinzione ed al cancello dovrà essere ottenuto anche il nulla osta dell'ente gestore la strada statale ed in caso di mancato ottenimento si dovrà procedere alla remissione in pristino stato.

Per quanto riguarda la scala esterna metallica, la tettoia lato Lima e la tettoia metallica posta nella resede esclusiva lato ovest, si ritiene necessario o comunque più conveniente la remissione in pristino stato.

Particolari criticità relative alla possibilità di ottenimento del Condono L.47/85 e/o eventuali sanatorie ordinarie

In merito alla possibilità di ottenimento del Condono L.47/85 e/o eventuali sanatorie ordinarie, si segnalano le seguenti criticità:

*** Area di rispetto cimiteriale**

I beni oggetto del presente lotto confinano con un cimitero ed in particolare il fabbricato ricade interamente entro il raggio di 200m dal perimetro dell'impianto cimiteriale, indicato all'art.338 del R.D. n.1265 del 27/07/1934 di cui si riporta un estratto: *“È vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, comunque quale esistente in fatto, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge.*

All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima

del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.”

Nel Piano Operativo Adottato l'area di rispetto cimiteriale è disciplinata all'art.94 delle N.T.A. che definiscono una fascia di rispetto di m.50.

• **Fascia di rispetto di 10 m dai corsi d'acqua del reticolo idrografico**

Porzione dei beni oggetto del presente lotto ricadono nella fascia di rispetto di 10m prevista dall'art.96 del R.D. n.523 25/07/1904 ” *Testo unico sulle opere idrauliche*” che vieta “*in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese [...] f) le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi*”.

Si ricorda altresì l'art.3 della L.R.T. 41/2018 “ *Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua*”, del quale di seguito, si riporta il comma 1: “*Non sono consentiti nuove costruzioni, nuovi manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all' [articolo 22, comma 2, lettera e\), della legge regionale 27 dicembre 2012, n. 79](#) (Nuova disciplina in materia di consorzi di bonifica. Modifiche alla [L.r. 69/2008](#) e alla [L.r. 91/1998](#) . Abrogazione [della L.r. 34/1994](#)), fatto salvo quanto previsto ai commi 2, 3 e 4.*” ed il comma 3 “*Negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all' [articolo 22, comma 2, lettera e\), della L.r. 79/2012](#) , nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento e delle condizioni di cui al comma 5, sul patrimonio edilizio esistente, legittimamente realizzato sotto il profilo edilizio e con autorizzazione idraulica oppure senza autorizzazione idraulica in quanto non richiesta dalla normativa vigente al momento della realizzazione dell'intervento, sono consentiti, qualora ammessi dagli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica comunali, tutti gli interventi edilizi finalizzati esclusivamente alla conservazione e alla manutenzione dei manufatti, a condizione che siano realizzati interventi di difesa locale qualora si modifichino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale relativo allo scenario per alluvioni poco frequenti. Non sono comunque consentiti i frazionamenti ed i mutamenti di destinazione d'uso comportanti la creazione di unità immobiliari con funzione residenziale o turistico-ricettiva o, comunque, adibite al pernottamento, interventi quali quelli di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, interventi di sostituzione edilizia e quelli comportanti le addizioni volumetriche.*”

Si segnala infine che ai sensi dell'art.33 della Legge 47/85, “ *le opere di cui all'articolo 31 [relativo alla possibilità di condono edilizio per le opere ultimate entro il 01/10/1983 NdR] non sono suscettibili di sanatoria quando siano in contrasto con i seguenti vincoli, qualora, questi comportino inedificabilità e siano stati imposti prima della esecuzione delle opere stesse:*

- a) vincoli imposti da leggi statali e regionali nonché dagli strumenti urbanistici a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici;*
- b) vincoli imposti da norme statali e regionali a difesa delle coste marine, lacuali e fluviali;*
- c) vincoli imposti a tutela di interessi della difesa militare e della sicurezza interna;*
- d) ogni altro vincolo che comporti la inedificabilità delle aree.”*

Valutazione dei costi di regolarizzazione:

Nell'ipotesi di rilascio del Condono Edilizio L.47/85 e della Sanatoria ordinaria ai sensi dell'art.209 della L.R.T. 65/2014, si ritiene che le spese di regolarizzazione delle difformità riscontrate (spese tecniche per rilievi e restituzione grafica, spese tecniche per presentazione pratiche, diritti di presentazione pratiche, sanzioni, spese di remissione in pristino stato scala metallica esterna, tettoia lato Lima e tettoia metallica posta nella resede esclusiva lato ovest), possano essere ragionevolmente

valutate in 25.000 €.

Le spese sopra valutate non comprendono i costi di adeguamento strutturale/sismico e l'eventuale conguaglio dell'oblazione del Condono L.47/85 che potrà essere richiesto dal Comune di Bagni di Lucca prima del rilascio dello stesso e che rimarranno in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

In merito all'oblazione si segnala che risultano essere state pagate le tre rate dell'oblazione per un importo complessivo di €. 5.492.069.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi, pertanto si ritiene necessaria la presentazione di una pratica DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale.

La mappa wegis non corrisponde allo stato dei luoghi, pertanto si ritiene necessario presentare Tipo Mappale in deroga.

Al C.T. del Comune di Bagni di Lucca, il mapp.401 del fg.98 risulta ancora intestato alla ditta “ *** DATO OSCURATO *** ”, pertanto si ritiene necessaria la presentazione della voltura dell'atto di vendita ai rogiti del Notaio Francesco Raspini Rep. n.57430 del 11/02/1980, con il quale, il suddetto mappale è stato venduto dalla società “ *** DATO OSCURATO *** ” alla società esecutata “ *** DATO OSCURATO *** ”.

Costi di regolarizzazione:

Si ritiene che le spese per la regolarizzazione catastale (spese tecniche escluso rilievo e restituzione grafica, già conteggiate nella valutazione dei costi di regolarizzazione delle difformità urbanistiche/edilizie e spese di presentazione pratica catastale) possano essere ragionevolmente valutate in circa €. 5.500,00.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

vedi punto 8.1 della presente relazione.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Non sono state effettuate verifiche di conformità inerenti gli impianti.

BENI IN BAGNI DI LUCCA S.S. N.12 DEL BRENNERO E DELL'ABETONE 128,
FRAZIONE PONTE A SERRAGLIO

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

Capannone artigianale ubicato in Comune di BAGNI DI LUCCA Strada Statale n.12 dell'Abetone e del Brennero n.128, frazione Ponte a Serraglio, della **superficie netta commerciale di circa 4.554 mq, oltre resede esclusiva**, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'edificio è costituito da vari corpi di fabbrica affiancati e comunicanti tra loro, elevati in parte ad uno ed in parte a due piani fuori terra, oltre manufatti accessori adiacenti ai lati sud-ovest, nord-ovest e nord-est ad un unico piano fuori terra.

I manufatti facenti parte del corpo principale elevati ad un solo piano fuori terra sono composti da: ingresso lato nord-est, due ripostigli, locale rifinitura cornici, con al suo interno box quadri elettrici, disimpegno, servizi, locale magazzino cornici con al suo interno locale caldaia e locale verniciatura.

Il corpo di fabbrica elevato a due piani fuori terra è composto al piano terra da: locale imballaggio quadri con vano scale, ripostiglio sottoscala e ascensore di accesso al primo piano, locale magazzino quadri, locale magazzino vetri, locale lavorazione cornici, sala esposizione, antibagno, due servizi igienici, locale caldaia con accesso dall'esterno, disimpegno e vano scala di accesso al piano terra rialzato.

Il piano terra rialzato, cui si accede anche da scala metallica esterna è composto da: ingresso, portineria, ufficio, ripostiglio sottoscala e vano scala di accesso al piano primo.

Il piano primo, raggiungibile anche direttamente dal piazzale attraverso scala esterna, oltre che dai due vani scala interni ed ascensore già citati, è composto da: disimpegno, sei locali ad uso ufficio, quattro vani interni, un bagno, due wc e due docce, magazzino materiali, magazzino quadri, magazzino quadri e materiali nel quale sono stati ricavati sul lato nord-ovest ulteriori tre vani oltre disimpegno.

In adiacenza al lato sud-ovest del capannone è presente un'ampia pensilina a sbalzo.

I manufatti accessori, adiacenti al lato nord-ovest, cui si accede direttamente dal piazzale, sono composti da: tettoie, serbatoio interrato da 5000 lt di gasolio, due locali caldaia, tre wc, magazzino vernici comunicante con l'adiacente locale vernici, serbatoio interrato da 1500 lt di gasolio e cabina elettrica.

I manufatti accessori, adiacenti al lato nord-est, cui si accede direttamente dal piazzale, sono composti da: mensa operai, officina comunicante con il locale mensa e con il locale verniciatura, tettoie, serbatoio esterno da 3000 lt di gasolio e locale caldaia.

Il tutto corredato da ampia resede esclusiva (mapp.404) e terreno (mapp.401), su cui insistono:

- a sud-est: serbatoio interrato da 3000 lt. di gasolio;
- ad ovest: vasca antincendio, piccola tettoia, rampa di carico e serbatoio di gasolio fuori terra;
- a nord-ovest: piccolo manufatto adibito a locale tecnico con tettoia, forno per incenerimento materiali di pulizia non inquinanti, ulteriore piccolo manufatto in muratura e cabina elettrica.

La superficie catastale complessiva, comprendente i manufatti e relativa resede esclusiva (mapp. 404), nonché l'area dell'adiacente terreno (mapp.401), ammonta a 12.596 mq (fra coperto e scoperto).

Si precisa che, trattandosi di immobile in disuso dal 2018, nella precedente descrizione e nel proseguo della presente relazione al fine di indicare le destinazioni dei vari locali si sono prese a base quelle riportate nelle tavole della domanda di Condonò n.737/87.

Si precisa che nella precedente descrizione sono stati indicati tutti i serbatoi di gasolio rappresentati nella tav.1 "piante" allegata alla domanda di Condonò n.737/87, anche se non individuati sul posto.

Si precisa che nella porzione nord dell'u.i. mapp.404 risultano presenti anche un silos con relativa sottostazione marca Ciolfi & Baroni ed una caldaia completa di pompe per riscaldamento, che non formano oggetto della presente stima.

Tali apparecchiature, tra altre, risultavano far parte dell'inventario del Fallimento della società " *** DATO OSCURATO *** " n.23/2019 R.G. Fall., relativamente al quale è stata dichiarata la chiusura in data 23/04/2021.

Le suddette apparecchiature risultano essere state aggiudicate a seguito della gara telematica ed al verbale di aggiudicazione del 29/07/2019, ma ad oggi risultano ancora presenti in loco.

Identificazione catastale:

- **foglio 98 particella 404 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 19.625,36 Euro, indirizzo catastale: via Lugliano, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 23/09/2019 Pratica n. LU0067112 in atti dal 23/09/2019**

ACQUISIZIONE PLANIMETRIA (n. 18858.1/2019). Precedentemente: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2016 Pratica n.LU0012099 in atti dal 16/02/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2186.1/2016). Precedentemente: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/08/2012 Pratica n.LU0117225 in atti dal 02/08/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 18668.1/2012). Precedentemente: VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/02/1988 in atti dal 28/10/1999 INSERIM.CLASSAM. (n. 506.1/1988). Precedentemente: Impianto meccanografico del 01/01/1990.

- **foglio 98 particella 401 (catasto terreni)**, qualita/classe BOSCO MISTO U, superficie 954, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 15/05/1975.

Confini:

Il complesso immobiliare (mapp.401 e mapp.404) confina complessivamente con: mapp.703, mapp.704, Strada Statale n.12 dell'Abetone e del Brennero, mapp.B, mapp.E, mapp.678, mapp.1 del fg.43 del Comune di Borgo a Mozzano, Fiume Lima, s.s.a. e più recenti confini.

Continuità storico-catastale:

Ai soli fini della continuità storico-catastale si precisa che al Catasto Terreni, il mapp.404 ENTE URBANO di 11.642 mq deriva da Tipo Mappale del 03/11/2010 Pratica n. LU0200811 in atti dal 03/11/2010 presentato il 02/11/2010 (n. 00811.1/2010).

Precedentemente il mapp.404 ENTE URBANO di 11.642 mq deriva dal mapp.404 (FU DA ACCERTARE di 2.565 mq) come da Tipo Mappale in atti dal 15/12/1988 T.M. 387/88 (n. 8.1/1988) e comprende i mapp.402 (di 5.177 mq), 403 (di 1.160 mq), 656 (di 670 mq) e 657 (di 2.070 mq).



vista dalla S.S. 12 del Brennero



vista da sud-ovest

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati . Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Immagine aerea lotto 1 estratta da Geoscopio - Regione Toscana

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 58 km (Galileo Galilei di Pisa)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 27 km (Tassignano)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 26 km (casello Lucca est)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 km (stazione FS di Bagni di Lucca)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si segnala quanto segue:

- infiltrazioni di acqua meteorica dalla copertura;
- ammaloramento di intonaco dovuto presumibilmente ad umidità di risalita;
- presenza di "buchi" nella porzione della resede asfaltata lato Lima ed importante fenomeno di cedimento che interessa le strutture del locale verniciatura, officina, mensa e cabina elettrica al piano terra lato Lima;
- dissesti della pavimentazione in particolare nei corpi di fabbrica realizzati in forza di L.E. 12/67 e L.E. 12/68 revocata.
- non si può escludere la presenza di eternit.

Delle Componenti Edilizie:

cancello di accesso: carrabile in materiale metallico con apertura scorrevole. al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi esterni zona adibita ad uffici: in alluminio colore dorato con vetro camera. al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi esterni zone adibite a magazzino e lavorazione: in materiale metallico. mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni zona uffici: in legno tamburato. nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni zona adibita a magazzino e lavorazione: in materiale metallico. ipotizza in cementegola, come indicato nella A.E.

manto di copertura tettoie e pensiline: in lamiera grecata.

manto di copertura zona uffici: guaina.

manto di copertura zona elevata a due piani: si

al di sotto della media



scarso



n.84/92.

pavimentazione esterna: in parte asfalto ed in parte a verde.

molto scarso



pavimentazione interna zone adibite a magazzino e lavorazione: mattonelle rosse rettangolari tipo klinker.

molto scarso



pavimentazione interna zone adibite a uffici e sala esposizione: mattonelle di vario tipo e zoccolino battiscopa in legno.

al di sotto della media



portone di ingresso zona uffici: in alluminio colore dorato con inferriata a soffietto.

al di sotto della media



rivestimento esterno: pareti intonacate e tinteggiate e strutture in c.a. a vista.

mediocre



rivestimento interno: le pareti interne ed i soffitti sono prevalentemente intonacati e tinteggiati ed in parte (zona uffici) rivestiti con carta da parati. Le pareti dei servizi igienici sono parzialmente rivestiti con mattonelle di materiale ceramico. In alcune zone è presente un controsoffitto.

mediocre



scaie interne: rivestite in materiale lapideo.

nella media



scaie esterne a sud-ovest: rivestite in materiale lapideo.

al di sotto della media



Degli Impianti:

antincendio: conformità: non rilevabile



ascensore: conformità: non rilevabile



elettrico: in parte in traccia ed in parte a vista. Conformità: non rilevabile. L'esecutato ha fornito l'ultimo verbale di verifica periodica dell'impianto di terra (DPR 462/01) n.AMLU0063-16031 che risale al 19/04/2017 (All.1.F.1). Attualmente l'utenza è staccata.



fognatura: conformità: non rilevabile



idrico: l'esecutato ha riferito che l'impianto è allacciato all'acquedotto comunale e che attualmente le utenze sono state staccate. Altresì nella resede esclusiva è presente un pozzo (per maggiori dettagli si rimanda al punto 5 della presente relazione). Conformità: non rilevabile.



termico: caldaia a truciolo, nelle zone adibite ad ufficio sono presenti radiatori in ghisa e split. Sono altresì presenti caldaie a gasolio in disuso da molti anni. Conformità: non rilevabile.



Delle Strutture:

copertura: Il corpo originario edificato con L.E. 27/67 presenta una copertura a capanna. L'ampliamento edificato a seguito di L.E. 12/68 (revocata) presenta due coperture a capanna, di cui



una visibile attraverso il controsoffitto presenta
struttura in capriate metalliche e tavelloni. Il corpo

ad "L" elevato a due piani fuori terra edificato con L.E. 27/69 e 41/69 presenta una copertura prevalentemente a shed con solai in laterocemento (visibili nell'ampio ufficio del 1°p.), fatta eccezione per la porzione a sud-ovest adibita ad uffici che presenta una copertura di tipo piano.

Le tettoie/pensiline sono in struttura metallica.

scaie esterne a nord-ovest: in struttura metallica.

strutture verticali: il corpo ad "L" elevato a due piani fuori terra edificato con L.E. 27/69 e 41/69 è realizzato con struttura verticale in c.a. intelaiata.

Le tettoie/pensiline sono in struttura metallica.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ingresso lato est p.t. (h=317cm)	5,50	x	100 %	=	5,50
ripostiglio p.t. (h=317cm)	15,20	x	100 %	=	15,20
ripostiglio p.t. (h=317cm)	14,50	x	100 %	=	14,50
rifinitura cornici p.t. (h controsoffitto=425cm)	275,20	x	100 %	=	275,20
quadri elettrici p.t. (h=297cm)	2,60	x	100 %	=	2,60
disimpegno p.t.	4,10	x	100 %	=	4,10
lavabo p.t.	2,80	x	100 %	=	2,80
wc p.t.	1,90	x	100 %	=	1,90
wc p.t.	1,90	x	100 %	=	1,90
magazzino cornici p.t. (h controsoffitto=411cm)	221,00	x	100 %	=	221,00
locale caldaia p.t.	8,40	x	100 %	=	8,40
locale verniciatura p.t.	174,00	x	100 %	=	174,00
imballaggio quadri p.t. (h=442cm, h intradosso travi=360cm)	531,70	x	100 %	=	531,70
ripostiglio sottoscala p.t.	6,70	x	100 %	=	6,70
magazzino quadri p.t. (h=442cm, h intradosso travi=361cm)	319,60	x	100 %	=	319,60
magazzino vetri p.t. (h=444cm, h intradosso travi=361cm)	268,90	x	100 %	=	268,90

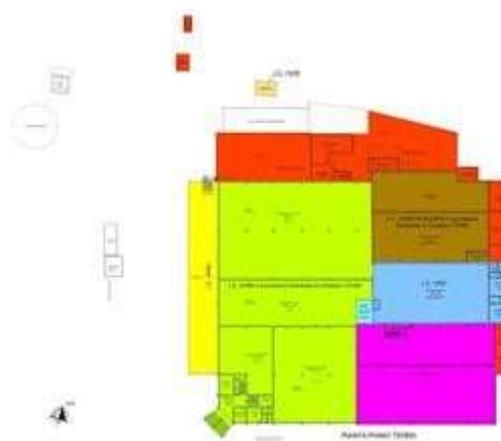
lavorazione cornici p.t. (h=442cm, h intradosso travi=361cm)	599,00	x	100 %	=	599,00
disimpegno p.t.	6,00	x	100 %	=	6,00
sala esposizione p.t. (h=439cm)	122,80	x	100 %	=	122,80
antibagno p.t. (h controsoffitto=273cm)	2,50	x	100 %	=	2,50
wc p.t.	1,60	x	100 %	=	1,60
w.c. p.t.	1,50	x	100 %	=	1,50
locale caldaia con accesso dall'esterno lato sud (h=442cm)	7,60	x	25 %	=	1,90
vano scala p.t./p.t. rialzato	5,20	x	100 %	=	5,20
ingresso a sud-ovest p.t. rialzato (h=301cm)	17,80	x	100 %	=	17,80
portineria p.t. rialzato (h=300cm)	6,80	x	100 %	=	6,80
ufficio p.t. rialzato (h=300cm)	11,20	x	100 %	=	11,20
rip. sottoscala p.t. rialzato (hmax=281cm, si computa solo la superficie con h>1,5m)	1,90	x	100 %	=	1,90
officina p.t.	23,50	x	50 %	=	11,75
mensa operai p.t.	27,30	x	50 %	=	13,65
magazzino vernici p.t. (h max= 301cm hmin= 272cm)	13,90	x	50 %	=	6,95
locale caldaia p.t. con accesso esterno adiacente al lato nord-est del fabbricato principale	6,30	x	25 %	=	1,58
cabina elettrica p.t. con accesso esterno adiacente al lato nord-ovest del fabbricato principale (non ispezionata, si computa una superficie ipotetica)	9,60	x	25 %	=	2,40
wc p.t. adiacente al lato nord-ovest del fabbricato principale, con accesso dall'esterno	1,20	x	100 %	=	1,20
wc p.t. adiacente al lato nord-ovest del fabbricato principale, con accesso dall'esterno	1,20	x	100 %	=	1,20
wc p.t. adiacente al lato nord-ovest del fabbricato principale, con accesso	2,40	x	100 %	=	2,40

dall'esterno					
locale caldaia p.t. con accesso esterno adiacente al lato nord-ovest del fabbricato principale (non ispezionato, si computa una superficie ipotetica)	13,90	x	25 %	=	3,48
locale caldaia p.t. con accesso esterno adiacente al locale caldaia sopra indicato	36,50	x	25 %	=	9,13
cabina elettrica p.t. a nord-ovest (non ispezionata, si computa una superficie ipotetica)	8,00	x	25 %	=	2,00
vano scala p.t. rialzato/1°p.	8,50	x	100 %	=	8,50
disimpegno 1°p. (h=323cm hmax=384cm hmin=358cm)	17,80	x	100 %	=	17,80
ufficio 1 1°p. (h=322cm hmax=384cm hmin=360cm)	25,00	x	100 %	=	25,00
ufficio 2 1°p. (h=323cm)	27,80	x	100 %	=	27,80
ufficio 3 1°p. (h=322cm)	30,10	x	100 %	=	30,10
ufficio 4 1°p. (hmax=381cm hmin=359cm)	35,00	x	100 %	=	35,00
ufficio 5 1°p. (hmax=382cm hmin=361cm)	16,40	x	100 %	=	16,40
disimpegno 1°p.	11,70	x	100 %	=	11,70
vano interno 1 1°p. (hmax=377cm hmin=360cm)	16,50	x	100 %	=	16,50
vano interno 2 1°p. (hmax=377cm hmin=360cm)	17,90	x	100 %	=	17,90
bagno 1°p.	6,40	x	100 %	=	6,40
vano interno 3 1°p. (hmax=373cm hmin=357cm)	16,70	x	100 %	=	16,70
ufficio 6 1°p. (h controsoffitto=392cm)	76,10	x	100 %	=	76,10
vano interno 4 1°p.	12,60	x	100 %	=	12,60
disimpegno 1°p.	6,30	x	100 %	=	6,30
doccia 1°p.	2,20	x	100 %	=	2,20
wc 1°p.	2,30	x	100 %	=	2,30

magazzino materiali 1°p. (hmax=560cm hmin=410cm)	209,60	x	100 %	=	209,60
disimpegno 1°p.	3,20	x	100 %	=	3,20
wc 1°p.	2,30	x	100 %	=	2,30
doccia 1°p.	2,30	x	100 %	=	2,30
magazzino quadri 1°p. (hmax=560cm hmin=410cm)	523,30	x	100 %	=	523,30
vano scala p.t./1°p.	4,80	x	100 %	=	4,80
magazzino quadri e materiali (hmax=565cm hmin=364cm)	565,70	x	100 %	=	565,70
disimpegno 1°p.	104,50	x	100 %	=	104,50
vano 1 1°p.	33,70	x	100 %	=	33,70
vano 2 1°p.	33,10	x	100 %	=	33,10
vano 3 1°p.	54,10	x	100 %	=	54,10
resede esclusiva mapp.404 e mapp.401 (si considera la superficie catastale detratta la superficie coperta dei locali precedentemente considerati)	9.645,00	x	10 %	=	964,50
Totale:	14.292,60				5.518,33



pianta piano primo - rilievo stato attuale All.1.H.1



pianta piano terra - rilievo stato attuale All.1.H.1

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/05/2022

Fonte di informazione: Liquidatore Giudiziale Dott. Andrea Murri

Descrizione: fabbricato uso officina meccanica e concessionaria auto cat.D8 e D7 elevato su 2 piani, corredato da resede esclusiva e terreni limitrofi 6500mq. Sala mostra:1098mq, reception e magazzino: 348mq, officina:406mq,uffici:184mq. Anno di costruzione: 1991

Indirizzo: S.S. 12 del Brennero, loc. Campaccio, fraz. Chifenti, comune di Borgo a Mozzano (LU)

Superfici principali e secondarie: 2686

Superfici accessorie:

Prezzo: 450.000,00 pari a 167,54 Euro/mq

Valore Ctu: 1.235.000,00 pari a: 459,79 Euro/mq

Distanza: 650.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/04/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it rif.: cap 100 - 04/04/2024

Descrizione: capannone artigianale di 800mq H=3,5m, su 2 livelli, composto da: ing., laboratorio, loc. caldaia, dis., sala mensa, 2 antibagni, 2 spogliatoi, 3 vani e rip. al p.t.; laboratorio di 375,70mq, magazzino e terrazzo al 1°p. Corredato da piazzale.

Indirizzo: via Letizia, loc. Lugliano, comune di Bagni di Lucca (LU)

Superfici principali e secondarie: 1090

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 91,74 Euro/mq

Distanza: 1,200.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/04/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it rif.: EK-93328016

Descrizione: porzione di un più ampio fabbricato, composta da una porzione a cabina elettrica ed una porzione produttiva costituita da 4 vani comunicanti elevata su 2 piani. Sup. capannone: 660 mq. Sup. piazzale esclusivo: 1700mq. Anno di costruzione: 1995

Indirizzo: via del Piano, loc. Chifenti, comune di Borgo a Mozzano (LU)

Superfici principali e secondarie: 830

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 265,06 Euro/mq

Distanza: 1,500.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/04/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it rif.: 33152

Descrizione: u.i. ad uso artigianale del sup. di 290mq, porzione di un più ampio fabbricato. Composta da: locale adibito ad ufficio, servizio e 3 vani adibiti ad attività produttiva, con vano tecnico interrato. Terreno pertinenziale di 520mq.

Indirizzo: via Letizia n.24/26, comune di Bagni di Lucca (LU)

Superfici principali e secondarie: 342

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.000,00 pari a 184,21 Euro/mq

Distanza: 2,100.00 m

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/08/2023

Fonte di informazione: Conservatoria RR.II. Lucca

Descrizione: porzione di fabbricato industriale ad uso artigianale facente parte di un più ampio fabbricato, elevato al solo p.t. composto da vano uso laboratorio, altro vano, antibagno e w.c. Corredato da resedi esc. Anno costruzione: 1964. sup. catastale: 419mq

Indirizzo: Via del Piano n. 32, frazione Chifenti, Comune di Borgo a Mozzano (LU)

Superfici principali e secondarie: 419

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 143,20 Euro/mq

Distanza: 1,400.00 m

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/08/2019

Fonte di informazione: Conservatoria RR.II. Lucca

Descrizione: u.i. ad uso laboratorio, in mediocri condizioni di manutenzione, su unico livello, composto da unico vano e bagno, corredato da resede esc. Anno costruzione: 1964. Sup. catastale:104mq

Indirizzo: via Del Pianosnc, fraz. Chifenti, Comune di Borgo a Mozzano (LU)

Superfici principali e secondarie: 104

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 192,31 Euro/mq

Distanza: 1,400.00 m

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/02/2019

Fonte di informazione: Conservatoria RR.II. Lucca

Descrizione: u.i. ad uso laboratorio artigiano, in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, composta da ampio vano uso laboratorio, 2 rip. e w.c., corredato da resede esc. Anno costruzione: 1964. Manutenzione straordinaria: 2000. Sup. catastale:193mq

Indirizzo: via Del Piano 32/B, fraz. Chifenti, Comune di Borgo a Mozzano (LU)

Superfici principali e secondarie: 193

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.000,00 pari a 145,08 Euro/mq

Distanza: 1,400.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia delle Entrate - Anno 2023 2° semestre

Valore minimo: 320,00

Valore massimo: 640,00

Note: Comune di Bagni di Lucca - Zona B1: Centrale/CAPOLUOGO, BAGNI CALDI, PONTE A SERRAGLIO.
Destinazione: Produttiva. Tipologia: Capannoni tipici. Stato conservativo: normale. Superficie lorda.

Borsino Immobiliare (22/04/2024)

Valore minimo: 265,00

Valore massimo: 410,00

Note: Comune Bagni di Lucca - Zona: Capoluogo, Bagni Caldi, Ponte a Serraglio. Destinazione: capannoni tipici.

Borsino Immobiliare (22/04/2024)

Valore minimo: 246,00

Valore massimo: 412,00

Note: Comune Bagni di Lucca - Zona: Capoluogo, Bagni Caldi, Ponte a Serraglio. Destinazione: capannoni produttivi.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del presente lotto di vendita, si ritiene che il metodo più idoneo sia quello della stima diretta o commerciale per comparazione con immobili simili e/o assimilabili.

Ai fini della stima del valore unitario da applicare alla superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima si è tenuto conto: dell'epoca di costruzione, del tipo di costruzione, della sua ubicazione, dell'esposizione, della viabilità di accesso, delle caratteristiche e della destinazione d'uso dell'immobile, della qualità dei materiali impiegati, della situazione urbanistico-edilizia, della situazione impiantistica esistente, dello stato di manutenzione, della presenza di infiltrazioni di acque meteoriche, dell'umidità di risalita, dei cedimenti strutturali che coinvolgono in particolare la porzione di fabbricato al p.t. posta a nord e della resede esclusiva.

E' stata determinata la superficie interna netta commerciale suddividendo il fabbricato nelle seguenti tre porzioni, aventi caratteristiche sensibilmente differenti e per le quali è stata effettuata una diversa stima:

a) porzione di fabbricato originario edificato a seguito di L.E. 21/67, che risulta avere una superficie interna netta commerciale complessiva di circa 323,70 mq, in mediocri condizioni di manutenzione.

b) porzione di fabbricato oggetto del successivo ampliamento (L.E. 12/68 revocata) e dei vari manufatti accessori lato nord-ovest e nord-est, che risultano avere una superficie interna netta commerciale complessiva di circa 457,13 mq, in condizioni di manutenzione molto scarse ed in parte oggetto di cedimento strutturale.

c) Porzione di fabbricato a forma di "L" di più recente costruzione (edificato a seguito di L.E. 27/69 e L.E. 41/69) che risulta avere una superficie interna netta commerciale complessiva di circa 3.773,00 mq, in normali condizioni di manutenzione.

E' stata determinata la superficie della resede esclusiva del mapp.404 e del terreno mapp.401, che è risultata pari a circa 9.645,00 mq (tale superficie è stata determinata considerando la superficie catastale complessiva alla quale è stata detratta la superficie coperta del fabbricato).

E' stata consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate della Provincia di Lucca - Comune di Bagni di Lucca, per la specifica zona, con riferimento al 2°Semestre 2023, che, per capannoni tipici, in condizioni di manutenzione normale, riporta valori oscillanti tra 320,00 e 640,00 €/mq di superficie lorda commerciale.

E' stato consultato il Borsino immobiliare per la specifica zona, alla data del 22/04/2024, che per

capannoni tipici, riporta valori oscillanti tra 265,00 e 410,00 €/mq di superficie e per capannoni produttivi riporta valori oscillanti tra 246,00 e 412,00 €/mq.

Sono state effettuate indagini presso le agenzie immobiliari on-line e presso la Conservatoria RR.II. di Lucca per reperire rispettivamente annunci immobiliari e atti di compravendita di immobili comparabili.

Sono state effettuate indagini per ricercare immobili comparabili aggiudicati all'asta.

Considerate le condizioni negative dell'attuale mercato immobiliare, tenuto conto dei criteri prudenziali, che, nelle stime di questo genere, si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, si è ottenuto il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, che potrebbero avere i beni oggetto di esecuzione a seguito di una libera contrattazione, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, utilizzando il valore a metro quadro della superficie interna netta commerciale solo come parametro di riferimento. Detto valore può essere quantificato in 150,00 €/mq, 100,00 €/mq e 280,00 €/mq di superficie interna netta commerciale rispettivamente per le porzioni di fabbricato a), b) e c), ed in 20,00 €/mq di superficie catastale della resede esclusiva del mapp.404 e del terreno (mapp.401).

Considerando i suddetti valori, si è ottenuto il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del presente lotto che risulta pari a: $150,00 \text{ €/mq} \times 323,70 \text{ mq} + 100,00 \text{ €/mq} \times 457,13 \text{ mq} + 280,00 \text{ €/mq} \times 3.773,00 \text{ mq} + 20,00 \text{ €/mq} \times 9.645,00 \text{ mq} = 1.343.608,00 \text{ €}$.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.343.608,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.343.608,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.343.608,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone artigianale	5.518,32	0,00	1.343.608,00	1.343.608,00
				1.343.608,00 €	1.343.608,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 30.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.313.108,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€. 262.621,60**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 1.050.486,40

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 155/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Unità immobiliare ad uso commerciale (supermercato), ubicato in Comune di BAGNI DI LUCCA, viale Roma n.9, della **superficie commerciale netta di circa 689 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), posta prevalentemente al piano primo ed in piccola parte al piano terreno, di un più ampio fabbricato elevato in parte a due ed in parte a tre piani.

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto è composta:

- al piano terreno da:
 - un locale tecnico (motori banchi frigo) a cui si accede esclusivamente dal retro del fabbricato (lato Lima);
 - un ingresso lato Lima e piccolo locale tecnico (locale pompe antincendio) sottoscala. Si precisa che da detto ingresso si accede, oltre che al locale tecnico (locale pompe antincendio) sottoscala, anche all'u.i. mapp.832 sub.46 (oggetto del lotto n.7). Pertanto dovrà essere costituita servitù di passo pedonale a favore del mapp.832 sub.46, gravante l'ingresso al p.t. lato Lima (identificato da porzione del mapp.832 sub.23);
 - un ingresso e vano scale (lato Lima) che conduce ai locali posti al primo piano;
- al piano primo, al quale si accede da ingresso principale lato viale Roma, da: area aperta al pubblico, disimpegno cui si accede anche dall'ingresso p.t. lato Lima, attraverso scala che prosegue fino a raggiungere un piccolo soppalco posto al piano primo rialzato, antibagno, due servizi igienici, reparto lavorazioni ortofrutta, reparto lavorazioni carni, reparto lavorazioni gastronomia, disimpegno (accessibile anche da resede comune mapp.832 sub.52, scala esterna ad uso esclusivo e terrazzo ad uso esclusivo, posti ad ovest del fabbricato), due spogliatoi e magazzino, oltre locale tecnico (pompe di calore per riscaldamento/raffrescamento) cui si accede a mezzo scala e ballatoio in struttura metallica lato Lima.

Corredata da:

- **resede esclusiva** in corrispondenza dell'ingresso principale a nord, sulla quale insiste piccolo porticato,
- **porzione esterna di pertinenza (mapp.872 sub.1)**. Si precisa che, per consentire l'accesso alla porzione di resede comune mapp.832 sub.52 posta ad est del fabbricato, dovrà essere costituita servitù di passo carrabile gravante sulla porzione esterna di pertinenza (mapp.872 sub.1) a favore di tutte le uu.ii. che hanno diritto al bene comune non censibile mapp.832 sub.52 (e precisamente a favore delle uu.ii. descritte al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.832 sub.27, 32, 33, 34, 38, 43, 44, 45, 46, 50 e 51, oggetto dei lotti da 3 a 9);
- **diritti di 1/8 di piena proprietà su strada privata** asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1457;

- **diritti di comproprietà sulla resede (bene comune censibile - mapp.832 sub.52)** a comune con tutti i subalterni del mapp.832;
- **diritti di comproprietà sulla cabina elettrica (bene comune censibile - mapp.832 sub.41)** a comune con tutti i subalterni del mapp.832.

Accesso:

Si accede all'unità immobiliare oggetto del presente lotto, da viale Roma, attraverso strada asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1457 (facente parte del presente lotto per i diritti di 1/8) e resede comune (mapp.832 sub.52).

Identificazione catastale:

- **intera piena proprietà foglio 99 particella 832 sub. 23 graffato al mapp.872 sub.1 (catasto fabbricati), categoria D/8**, rendita 7.772,00 Euro, indirizzo catastale: viale Roma n.9/A, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/09/2009 Pratica n. LU0167479 in atti dal 24/09/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13399.1/2009). Precedentemente: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 20/10/2008 Pratica n. LU0216513 in atti dal 20/10/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.14055.1/2008).
- **diritti di 1/8 di piena proprietà foglio 99 particella 1457 (catasto terreni)**, qualità SEMINATIVO classe 2, superficie 422 mq, reddito dominicale 1,42 Euro, reddito agrario 1,20 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 07/12/1990 (n.2240.1/1990)

Confini:

- L'ingresso ed il locale pompe e l'ingresso e vano scala al p.t. facenti parte del mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, confinano complessivamente con: mapp.832 sub.27, mapp.832 sub.46, mapp. 832 sub.44, resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.), s.s.a. e più recenti confini.
- Il locale tecnico (motori banchi frigo) al p.t., facente parte del mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, confina con: vano scala comune (mapp.832 sub.36, b.c.n.c.), mapp.832 sub.51, resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.), s.s.a. e più recenti confini.
- Il mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, al 1° p. confina con: resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.), distacco su resede comune (mapp.832 sub.30, b.c.n.c.), distacco su resede comune (mapp.832 sub.48, b.c.n.c.), vano scala comune (mapp.832 sub.36, b.c.n.c.), s.s.a. e più recenti confini.
- Il mapp.1457 confina con: viale Roma, resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.), resede comune (mapp.832 sub.39, b.c.n.c.), mapp.1458, mapp.824, s.s.a. e più recenti confini.

Continuità storico-catastale:

Ai soli fini della continuità storico catastale si precisa quanto segue:

Catasto Terreni:

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 5289 mq) deriva dalla fusione del mapp.832 (di 3798 mq) con il mapp.1725 (di 1491 mq) come da Tipo Mappale del 17/02/2012 Pratica n. LU0020756 in atti dal 17/02/2012 presentato il 17/02/2012 (n. 20756.1/2012).

Il mapp.1725 (di 1491 mq) deriva dal mapp.1320 (di 1570 mq) come da FRAZIONAMENTO del 19/03/2004 Pratica n. LU0006089 in atti dal 19/03/2004 (n. 6089.1/2004).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 3798 mq) deriva dalla fusione del mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq), mapp.1456 (di 1484 mq) e mapp.1502 (di 130 mq) come da TIPO MAPPALE del 06/06/1997 Pratica n. 156080 in atti dal 09/07/2003 (n. 129996.1/1997).

Il mapp.1502 (ENTE URBANO di 130mq) comprende il mapp.776 (ENTE URBANO di 80 mq) ed il mapp.777 (ENTE URBANO di 50 mq), come da Tipo Mappale n.5192/1999 approvato il 24/09/1999 in atti dal 24/09/1999 ATTO IN DEROGA (denuncia di cambiamento n.798 presentata il 17/01/1994).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq) deriva da mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq), come da TIPO MAPPALE del 06/09/1993 Pratica n.154981 in atti dal 08/07/2003 (n. 4262.1/1993).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq) deriva da mapp.832 (ENTE URBANO di 1610 mq), mapp.829 (di 100 mq), mapp.830 (di 340 mq), mapp.831 (di 120 mq), mapp.833 (di 14 mq), come da TIPO MAPPALE del 12/02/1991 Pratica n. 154805 in atti dal 08/07/2003 (n. 540.1/1991).

Il mapp.1456 (di 1484 mq) e mapp.1457 (di 422 mq) deriva dal mapp.827 (di 2150 mq), come da Tipo di Frazionamento n.2240/1990 approvato il 05/12/1990, in atti dal 07/12/1990.

Il mapp.776 (di 80 mq) ed il mapp.1320 (di 1570 mq) derivano dal mapp.776 (di 1650 mq) come da Tipo di Frazionamento n.12/84 (n.8.1/1999) in atti dal 24/09/1999.

Catasto Fabbricati:

Il mapp.832 sub.52 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.40 come da Pratica n. LU0062438 del 06/10/2022 in atti dal 06/10/2022 AMPLIAMENTO RESEDE COMUNE BCNC (n.62438.1/2022). Si precisa che con T.M. del 2012 è stato fuso il mapp.1725 (di 1491 mq) al mapp.832 (di 3798 mq) creando il nuovo mapp.832 (di 5289 mq). Detta porzione (ex mapp.1725) non era stata rappresentata al Catasto Fabbricati pertanto si è proceduto con la nuova dichiarazione (pratica Docfa) in data 06/10/2022 alla soppressione dell'ex mapp.832 sub.40 che ha originato il mapp.832 sub.52 per ampliamento della resede comune.

I mapp.832 sub.50 e 51 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.42, come da DIVISIONE del 13/06/2014 Pratica n. LU0051696 in atti dal 13/06/2014 DIVISIONE (n. 12302.1/2014).

Il mapp.832 sub.34 è stato modificato con variazione DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/02/2014 Pratica n. LU0012020 in atti dal 07/02/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.2571.1/2014).

I mapp.832 sub.44, 45, 46, 47, 48, e 49 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.27 (erroneamente soppresso), 28 e 29, come da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 06/05/2009 Pratica n.LU0078461 in atti dal 06/05/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6342.1/2009).

Il mapp.832 sub.27 è stato ricostituito in data 05/10/2022 Pratica n.LU0062251 in atti da 06/10/2022 COSTITUZIONE (n.62251.1/2022).

Il mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1 (cat. D/8) è stato modificato con variazione del 20/10/2008 Pratica n. LU0216513 in atti dal 20/10/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.14055.1/2008).

Il mapp.832 sub.43 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.37, come da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/02/2007 Pratica n. LU0040959 in atti dal 28/02/2007 NEGOZIO-STUDIO PRIVATO (n. 3332.1/2007).

Il mapp.832 sub.42 deriva dalla soppressione dei mapp.832 sub.24, 25 e 26, come da FUSIONE del 25/05/2004 Pratica n. LU0091410 in atti dal 25/05/2004 FUSIONE (n. 5808.1/2004).

Il mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1 (cat. D/8) ed i mappali 832 subalterni dal 24 al 41 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.3 graffato al mapp.872 sub.1, dei mapp.832 sub.4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22, e dei mapp.1502 sub.1 e 2, come da VARIAZIONE del 27/11/1997 in atti dal 27/11/1997 AMPL. FUS. DIV. INT. PARZ. VAR. DESTINAZIONE (n.B02504.1/1997).

Il mapp.832 sub.22 deriva dalla soppressione dei mapp.832 sub.9 e 10, come da VARIAZIONE del 12/09/1995 in atti dal 03/11/1997 FUSIONE (n. 5404.1/1995).

Si precisa che nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni del 12/09/1995 risulta soppresso anche il sub.20 (b.c.n.c. ai sub.9 e 10), ma nella visura del mapp.832 sub.20 tale subalterno risulta soppresso con variazione del 27/11/1997.

Il mapp. 1502 sub.1 (cat.C/1 di 37 mq) deriva dal mapp.1502 (cat.C/1 di 37 mq) VARIAZIONE del

10/03/1994 in atti dal 21/10/1994 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 1165/1994).

Il mapp.1502 sub.2 (cat.A/10 di 2,5 vani) deriva da COSTITUZIONE del 10/03/1994 in atti dal 21/10/1994 (n.1166/1994).

Si precisa che nell'elaborato planimetrico del 10/03/1994 era presente anche il mapp.1502 sub.3 resede bene non censibile comune ai sub.1 e 2. Tale mapp.1502 sub.3 non risulta presente agli atti.

Il mapp.1502 (cat.C/1 di 37 mq) deriva da COSTITUZIONE del 20/01/1994 in atti dal 08/02/1994 (n.210/1994).

I mappali 832 subalterni dal 3 al 21 derivano dalla soppressione del mappale 832 sub.2 e del mappale 832 sub.1, graffato ai mappali 735 e 872, come da VARIAZIONE del 06/09/1993 in atti dal 03/11/1997 FRAZIONAMENTO (n. 4262.1/1993) e COSTITUZIONE del 06/09/1993 in atti dal 03/11/1997 UNITA' AFFERENTE (n.4263.1/1993)

Il mapp.832 sub.2 (cat.A/4 5 vani) è stato modificato con VARIAZIONE del 12/02/1991 in atti dal 03/11/1997 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRUBUZIONE SPAZI INTERNI (n.541.1/1991).

Il mapp.832 sub.1 graffato ai mappali 735 e 872 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.1, graffato ai mapp. 829, 830, 831, 833, 872 e 735 tutti graffati, come da VARIAZIONE del 12/02/1991 in atti dal 03/11/1997 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRUBUZIONE SPAZI INTERNI (n.540.1/1991).

Il mapp.832 sub.1, graffato ai mapp. 829, 830, 831, 833, 872 e 735 (cat.D/1) ed il mapp.832 sub.2 (cat.A/4 5 vani) derivano da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Immobile totalmente ristrutturato nell'anno 1993.

L'u.i. oggetto del presente lotto è stata oggetto di manutenzione straordinaria nell'anno 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	689,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 576.210,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 460.968,00
Data della valutazione:	03/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta occupato dalla società " *** DATO OSCURATO *** ", a seguito di:

- contratto di locazione commerciale, tra la società " *** DATO OSCURATO *** " (esecutata e locatrice) e la società *** DATO OSCURATO *** (conduttrice), stipulato il 21/08/2015, con decorrenza dal 21/08/2015 e scadenza il 20/08/2022, **prorogato fino al 20/08/2027**, registrato il 18/09/2015 a Lucca al n. 4061 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di €/mese 6.670,00 + iva. Si precisa che nel contratto è indicata una durata di 7 anni + 6 anni, infatti la prima scadenza era indicata dopo 7 anni (20/08/2022). In occasione della proroga, il contratto risulta però essere stato prorogato di 5

anni, ovvero fino al 20/08/2027 (si presume per riallinearsi ad una durata complessiva di anni 6+6 = 12).

- Successivo contratto di cessione di ramo d'azienda del 22/12/2015 Rep. n.37545 Notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia, registrato a Pistoia il 20/01/2016 al n.402/1T, tra la società “ *** DATO OSCURATO *** ” (cessionaria), la società “ *** DATO OSCURATO *** ” (cedente) e la società “ *** DATO OSCURATO *** .” (utilizzatore), mediante il quale, il contratto di locazione sopra indicato, viene ceduto alla “ *** DATO OSCURATO *** ”, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.36 della L. n.392/1978.
- Contratto di locazione finanziaria d'azienda n.S5/162510 del 22/12/2015 Rep. n.37544 Notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia, registrato a Pistoia il 20/01/2016 al n.401/1T, mediante il quale, il contratto di locazione sopra citato, viene ceduto dalla società “ *** DATO OSCURATO *** ” alla società “ *** DATO OSCURATO *** ”, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.36 della L. n.392/1978, così come indicato all'art.9 dell'allegato “A” al contratto di locazione finanziaria d'azienda n.S5/162510 “condizioni generali di contratto di locazione finanziaria di azienda”.

A seguito dell'aggiornamento del canone tenuto conto del 100% della variazione ISTAT, il custode ha riferito che l'**attuale canone mensile ammonta ad €/mese 7.202,96 + iva.**

Verifica della congruità del canone di locazione

E' stata consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate della Provincia di Lucca - Comune di Bagni di Lucca, per la specifica zona, con riferimento al 2°Semestre 2023, che, per negozi, in condizioni di manutenzione normale, riporta valori di locazione oscillanti tra 4,1 e 7,7 €/mq di superficie lorda commerciale x mese.

E' stato consultato il Borsino Immobiliare alla data del 22/04/2024 relativo alla specifica zona (zona centrale del Comune di Bagni di Lucca), che, per unità immobiliari ad uso commerciale, riporta valori di locazione oscillanti tra 3,81 e 5,92 €/mq di superficie lorda commerciale x mese.

Calcolata, come da DPR 138/98 per unità immobiliari appartenenti alla cat.T/1 negozi e locali assimilabili, la superficie lorda commerciale dell'u.i. oggetto del presente lotto che risulta pari a circa 759 mq (escluso l'incidenza della strada mapp.1457, della resede comune mapp.832 sub.52 e della cabina elettrica comune mapp.832 sub.41), si deduce che il canone attualmente corrisposto, pari a 7.202,96 €/mese, corrisponde a $7.202,96 \text{ €} / 759 \text{ mq} = 9,49 \text{ €/mq} \times \text{mese}$. Tenuto conto dei diritti sulla resede comune (mapp.832 sub.52) della superficie di circa 3.800 mq, sulla strada asfaltata di accesso della superficie catastale di 422 mq e sulla cabina elettrica comune (mapp.832 sub.41), si ritiene che il canone attualmente corrisposto risulti essere congruo con il valore locativo di mercato e comunque non inferiore di un terzo al valore locativo di mercato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucca a tutto il 22/04/2024 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti i beni oggetto del presente lotto:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Servitù inamovibile di elettrodotto per vano cabina, stipulata il 10/09/1993 a firma di Notaio Gennaro Marrese Rep. n.55149, **trascritta il 05/10/1993** a Lucca al **R.P. n.9167**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Mediante il quale, la parte cedente, proprietaria del fabbricato posto nel capoluogo del Comune di Bagni di Lucca, via Roma, costruito sul mapp.827 del foglio catastale n.99 del N.C.E.U., costituisce per sè ed aventi causa a qualsiasi titolo, a carico del fabbricato stesso (oggi descritto nel fg.99

mapp.832 sub.41) ed a favore dell'ENEL, che accetta, la servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica. L'accesso alla cabina avverrà dalla via Roma a mezzo del piazzale interno. L'ENEL curerà a proprie spese la manutenzione interna ordinaria del locale cabina asservito, mentre la manutenzione straordinaria del fabbricato sarà a carico della parte concedente o suoi aventi causa. La parte concedente costituisce inoltre per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a carico del fabbricato suindicato e di ogni sua pertinenza ed a favore dell'ENEL, che accetta, la servitù di elettrodotto relativa alle linee incavo interrato, in media e bassa tensione, di adduzione ed uscita dalla cabina. La parte concedente riconosce all'ENEL il diritto di derivare dalla cabina energia elettrica a media e bassa tensione, oltre che per le esigenze dell'immobile su cui detto locale è inserito, anche per esclusivo uso di terzi estranei all'immobile asservito. Resta salva la facoltà dell'ENEL di modificare in qualsiasi tempo la sezione, il numero dei conduttori e la tensione di esercizio. L'ENEL ha diritto di far accedere e transitare sul fondo asservito il proprio personale o chi per esso, con i mezzi d'opera e di trasporto necessari per la costruzione, l'esercizio, la sorveglianza, la manutenzione e riparazione delle linee suddette. La parte concedente consegnerà all'ENEL le chiavi di eventuali cancelli.

Servitù di passo carrabile, derivante da atto di permuta stipulato il 13/07/2006 a firma di Dott.ssa D'Urzo Luisa Segretario Comunale del Comune di Bagni di Lucca Rep. n. 1769, trascritto il 27/07/2006 a Lucca al R.P. n. 9731, a favore del *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La " *** DATO OSCURATO *** " costituisce a carico del fondo descritto al C.T. del *** DATO OSCURATO *** nel fg.99 mapp.1725 (fondo servente) oggi porzione del mapp.832 sub.52, servitù di passo carrabile a favore dei fondi descritti al C.T. di detto Comune nel fg.99 mapp.1726 e 1752 (fondi dominanti).

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca volontaria annotata, **stipulata il 27/02/2003** a firma di Notaio Vincenzo De Luca di Borgo a Mozzano (LU) **Rep. n.19.470**, registrata il 10/03/2003 a Lucca ai nn. 889 Serie 1T, **iscritta il 03/03/2003 a Lucca al R.P. n. 804**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo ex D.Lgs.385/1993.

Importo ipoteca: 3.600.000,00 €.

Importo capitale: 1.800.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 anni.

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.24, sub.25, sub.26, sub.27, sub.28, sub.29, sub.32, sub.33, sub.34, sub.37, sub.38 e mapp.735 graffato al mapp.872 sub.2.

Annotazioni:

- ✦ **RESTRIZIONE DI BENI** con annotazione presentata il 04/04/2006 R.P. 1.951 (relativa a beni non oggetto della presente relazione peritale al mapp.735 graffato al mapp.1752, che alla data dell'iscrizione ipotecaria risultava essere rappresentato nel C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.99 mapp.735 graffato al mapp.872 sub.2).
- ✦ **MODIFICA DI PATTI CONTRATTUALI** con annotazione presentata il 10/04/2009 R.P. 1.271.
- ✦ **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 22/04/2010 R.P. 1.220.

- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 21/01/2013 R.P. 179.

Ipoteca in rinnovazione, stipulata il 27/02/2003 a firma di Notaio Vincenzo De Luca di Borgo a Mozzano (LU) **Rep. n.19.470, iscritta il 10/01/2023** a Lucca al **R.P. n. 38**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.600.000,00 €.

Importo capitale: 1.800.000,00 €.

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.27, sub.32, sub.33, sub.34, sub.38, sub.50 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.24, sub.25 e sub.26), sub.51 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.24, sub.25 e sub.26), sub.44 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.45 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.46 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.47 ente comune (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.48 ente comune (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.49 ente comune (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.43 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.37).

ipoteca volontaria annotata, **stipulata il 05/07/2005** a firma di Notaio Costanza Ancillotti di Barga (LU) **Rep. n.11.006**, registrata il 18/07/2005 a Castelnuovo di Garfagnana al n. 321 Serie 1T, **iscritta il 08/07/2005 a Lucca al R.P. n. 3.546**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario ex D.Lgs.385/1993.

Importo ipoteca: 5.000.000,00 €.

Importo capitale: 2.500.000,00 €.

Durata ipoteca: 15 anni.

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.27, sub.28, sub.29, sub.32, sub.33, sub.34, sub.37, sub.38, sub.42, mapp.735, mapp.872 sub.2 ed altri.

Annotazioni:

- **RESTRIZIONE DI BENI** con annotazione presentata il 04/04/2006 R.P. 1.952 (relativa a beni non oggetto della presente relazione peritale ed in particolare al mapp.735 graffato al mapp.1752, che alla data dell'iscrizione ipotecaria risultava essere rappresentato nel C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.99 mapp.735 graffato al mapp.872 sub.2).
- **MODIFICA DI PATTI CONTRATTUALI** con annotazione presentata il 10/04/2009 R.P. 1.272.
- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 22/04/2010 R.P. 1.218.
- **RESTRIZIONE DI BENI** con annotazione presentata il 30/03/2011 R.P. 915, relativa a beni non oggetto della presente relazione peritale.
- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 23/01/2013 R.P. 192.

ipoteca volontaria annotata, **stipulata il 05/03/2009** a firma di Notaio Costanza Ancillotti di Barga (LU) **Rep. n.15.363, iscritta il 09/03/2009 a Lucca al R.P. n. 778**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario ex D.Lgs.385/1993.

Importo ipoteca: 3.200.000,00 €.

Importo capitale: 1.600.000,00 €.

Durata ipoteca: 15 anni.

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel

Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.27, sub.28, sub.29, sub.32, sub.33, sub.34, sub.38, sub.42 e sub.43.

Annotazioni:

- SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO con annotazione presentata il 22/04/2010 R.P. 1.219.
- SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO con annotazione presentata il 23/01/2013 R.P. 193.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento n.2.605 notificato il 07/06/2018 dal Tribunale di Lucca, **trascritto il 22/06/2018 a Lucca al R.P. n. 6.855**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.32, sub.33, sub.34, sub.38, sub.43, sub.44, sub.45, sub.46, sub.50 e sub.51, sub.41 (bene comune censibile), sub.30 (b.c.n.c.), sub.31 (b.c.n.c.), sub.35 (b.c.n.c.), sub.36 (b.c.n.c.), sub.39 (b.c.n.c.), sub.40 (b.c.n.c.), sub.47 (b.c.n.c.), sub.48 (b.c.n.c.), sub.49 (b.c.n.c.), ed al C.T. del detto Comune nel Fg.98 mapp.401 e nel Fg.99 mapp.1457.

Pignoramento n.612 notificato il 03/02/2023 dal Tribunale di Lucca, **trascritto il 01/03/2023 a Lucca al R.P. n.2.641**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.27, sub.32, sub.33, sub.34, sub.38, sub.43, sub.44, sub.45, sub.46, sub.50 e sub.51, sub.30 (b.c.n.c.), sub.31 (b.c.n.c.), sub.35 (b.c.n.c.), sub.36 (b.c.n.c.), sub.39 (b.c.n.c.), sub.41 (b.c.n.c.), sub.47 (b.c.n.c.), sub.48 (b.c.n.c.), sub.49 (b.c.n.c.), sub.52 (b.c.n.c.) ed al C.T. del detto Comune nel Fg.98 mapp.401 e nel Fg.99 mapp.1457.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Informazioni condominiali:

Attualmente, il complesso immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare (lotti da 2 a 9), essendo di unica proprietà non si configura quale condominio, non è stato nominato un amministratore di condominio, non sono disponibili i millesimi condominiali, nè l'importo delle spese ordinarie annue di gestione.

La strada privata rappresentata dal mapp.1457 del fg.99 viene venduta per la quota di 1/8 a ciascuno degli 8 lotti (lotti da 2 a 9) costituenti l'intero complesso immobiliare, precisando che dovranno essere stabilite le quote di competenza di ciascun lotto per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, dopo che sarà costituito il condominio.

Pozzo su mapp.832 sub.52

Nella resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.) è presente un pozzo, relativamente al quale si

riporta quanto comunicato alla sottoscritta dalla Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord in data 04/05/2022 (All.2.G.1): "*come risulta dalla documentazione, in data 19/08/1994 prot. n. 19825 la società *** DATO OSCURATO *** presentò denuncia di pozzo ad uso antincendio ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 275/1993, che equivale alla presentazione della relativa istanza volta ad ottenere il rilascio di concessione preferenziale di cui all'art. 4 del RD n. 1775/33.*

Si ricorda infatti che l'istante di una concessione preferenziale ha un vero e proprio diritto soggettivo ad ottenere il rilascio di detta "concessione", con effetti (anche verso i terzi) "ex tunc"; l'istante, dal momento della presentazione della denuncia, sopra indicata, ha perciò il diritto di uso dell'acqua divenuta "pubblica" in forza dell'art. 1 della legge n. 36 del 1994, fermo restando l'obbligo del pagamento del canone relativo."

Servitù:

- **dovrà essere costituita servitù di passo pedonale gravante sulla porzione del mapp.832 sub.23, oggetto del presente lotto 2, costituita dall'ingresso al p.t. lato Lima posto in collegamento diretto con il mapp.832 sub.46, a favore del mapp.832 sub.46 (facente parte del lotto 7);**
- **dovrà essere costituita servitù di passo carrabile gravante sulla porzione esterna di pertinenza (mapp.872 sub.1 oggetto del presente lotto 2) a favore di tutte le uu.ii. che hanno diritto al bene comune non censibile mapp.832 sub.52 (e precisamente a favore delle uu.ii. descritte al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.832 sub.27, 32, 33, 34, 38, 43, 44, 45, 46, 50 e 51, oggetto dei lotti da 3 a 9);**
- **dovrà essere costituita servitù di passo gravante il mapp.832 sub.36 (oggetto del lotto 4) per consentire la manutenzione delle coperture a favore delle uu.ii. descritte al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.832 sub.23 (graffato al mapp.872 sub.1), 27, 44, 45, 46, 50 e 51, oggetto dei lotti da 2, 3, 7, 8 e 9). Qualora venga tamponata la porta di collegamento diretto tra il vano scala (mapp.832 sub.36) con la copertura piana, dovrà essere comunque consentito l'accesso alla copertura piana attraverso i beni oggetto del lotto 4;**
- **servitù inamovibile di elettrodotto per vano cabina**, stipulata il 10/09/1993 a firma di Notaio Gennaro Marrese Rep. n.55149, trascritta il 05/10/1993 a Lucca al R.P. n.9167 (per maggiori dettagli si rimanda al punto 4.1.1 della presente relazione);
- **servitù di passo carrabile gravante porzione del mapp.832 sub.52 (ex mapp.1725)** derivante da atto di permuta stipulato il 13/07/2006 a firma di Dott.ssa D'Urzo Luisa Segretario Comunale del Comune di Bagni di Lucca Rep. n. 1769, trascritto il 27/07/2006 a Lucca al R.P. n. 9731 (per maggiori dettagli si rimanda al punto 4.1.1 della presente relazione);
- **servitù attive e passive relative a passaggio di tubazioni di impianti** di ogni genere sia condominiali che private, sia visibili che occulte.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di **Compravendita** (dal 13/07/1987), con atto **stipulato il 13/07/1987** a firma di Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca (LU) **Rep. n.23.087**, registrato il 23/07/1987 a Lucca al n. 565, **trascritto il 24/07/1987 a Lucca al R.P. n.5.321**.

Mediante il quale i signori *** DATO OSCURATO *** , nata a Lucca il 17/09/1945 e *** DATO OSCURATO *** , nato a Firenze il 19/01/1974, vendono i diritti di 1/2 alla società " *** DATO OSCURATO *** " ed i diritti di 1/2 alla società " *** DATO OSCURATO *** ", che acquistano

complessivamente la piena proprietà di un fabbricato artigianale con terreno a corredo, descritto nel N.C.E.U. del Comune di Bagni di Lucca alla partita 1545, Fg.99, mappale 832 sub.2 (categoria A/4) e mappali 735, 829, 830, 831, 832 sub.1, 833, 872 (categoria D/1), risulta essere altresì descritto nel N.C.T. alla partita 4639, Fg.99 mapp.830 di 340mq. Il terreno risulta censito nel N.C.T. alla partita 4639, Fg.99, mapp.827 (di 2150 mq).

Si precisa che nel quadro "B" della nota di trascrizione non risulta citato il mapp.830 al N.C.E.U.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di **Cessione di diritti** (dal 07/10/1989), con atto **stipulato il 07/10/1989** a firma di Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca (LU) **Rep. n.35.552** (All.2.D.3), registrato il 13/10/1989 a Lucca ai nn. 2979 Serie IV, **trascritto il 13/10/1989 a Lucca al R.P. n.10.533**.

Mediante il quale la società " *** DATO OSCURATO *** " cede e vende alla società " *** DATO OSCURATO *** ", i diritti di 1/2 della piena proprietà di un fabbricato artigianale con terreno a corredo, rappresentato nel N.C.E.U. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.99, mappale 832 sub.2 (categoria A/4) e mappali 735-829-830-831-832 sub.1-833-872 (categoria D/1), risulta altresì rappresentato nel N.C.T. nel Fg.99 mapp.830 di 340mq. Il terreno risulta censito nel N.C.T., Fg.99, mapp.827 (di 2150 mq).

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di intera piena proprietà, in forza di **Permuta** (dal 13/07/2006), con atto **stipulato il 13/07/2006** a firma di Dott.ssa D'Urzo Luisa Segretario Comunale del Comune di Bagni di Lucca **Rep. n.1769** (All.2.D.1), **trascritto il 27/07/2006 a Lucca al R.P. n.9730**.

Mediante il quale, il Comune di Bagni di Lucca, vende a titolo di permuta alla società " *** DATO OSCURATO *** " un appezzamento di terreno descritto al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1725 di 1491 mq (oggi porzione del mapp.832 sub.52). Quale controprestazione e sempre a titolo di permuta la società " *** DATO OSCURATO *** ", vende cede e trasferisce al Comune di Bagni di Lucca, l'area "ex gorile" descritta al N.C.E.U. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.735 e 1752 graffati, area urbana; altresì censita per doppia rappresentazione al C.T. di detto Comune nel fg.99 mapp.735 area urbana di 600mq e mapp.1752 mq.504 area urbana.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di intera piena proprietà, in forza di **Compravendita**, con atto **stipulato il 16/02/1987** a firma di Importuno Pierluigi Segretario Capo del Comune di Bagni di Lucca **Rep. n.781** (All.2.D.5), **trascritto il 14/05/2003 a Lucca al R.P. n.5853**.

Mediante il quale i sig.ri *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** vendono e cedono al Comune di Bagni di Lucca una porzione di terreno descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1320 della superficie di 1570mq (da cui deriva porzione dell'attuale mapp.832 sub.52).

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di **Compravendita** (dal 13/07/1987), con atto **stipulato il 13/07/1987** a firma di Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca (LU) **Rep. n.23.087**, registrato il 23/07/1987 a Lucca al n. 565, **trascritto il 24/07/1987 a Lucca al R.P. n.5.321**.

Mediante il quale i signori *** DATO OSCURATO *** , nata a Lucca il 17/09/1945 e *** DATO OSCURATO *** , nato a Firenze il 19/01/1974, vendono i diritti di 1/2 alla società " *** DATO OSCURATO *** " ed i diritti di 1/2 alla società " *** DATO OSCURATO *** ", che acquistano complessivamente la piena proprietà di un fabbricato artigianale con terreno a corredo, descritto nel N.C.E.U. del Comune di Bagni di Lucca alla partita 1545, Fg.99, mappale 832 sub.2 (categoria A/4) e mappali 735, 829, 830, 831, 832 sub.1, 833, 872 (categoria D/1), risulta essere altresì descritto nel N.C.T. alla partita 4639, Fg.99 mapp.830 di 340mq. Il terreno risulta censito nel N.C.T. alla partita 4639, Fg.99, mapp.827 (di 2150 mq).

Si precisa che nel quadro "B" della nota di trascrizione non risulta citato il mapp.830 al N.C.E.U.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di **trasformazione di società** (dal 24/06/1988 fino al 07/10/1989), con atto **stipulato il 24/06/1988** a firma di Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca (LU) **Rep. n.28.395, trascritto il 11/01/1989 a Lucca al R.P. n.552** (All.2.D.4).

Formalità a favore della società " *** DATO OSCURATO *** ", contro la società " *** DATO OSCURATO *** ", relativa ai beni descritti al Catasto Urbano del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.832 sub.2, mapp.735, mapp.829, mapp.830, mapp.831, mapp.833, mapp.872, mapp.832 sub.1, ed ai beni descritti al Catasto Terreni di detto comune nel fg.99 mapp.827 di 2150 mq e mapp.830 di 340 mq.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per maggiori dettagli relativi alle pratiche edilizie, si precisa che le stesse sono state allegate alla presente relazione, con la numerazione che di seguito viene indicata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICHE EDILIZIE INERENTI IL FABBRICATO NEL SUO COMPLESSO, LA CABINA ELETTRICA COMUNE E LA SISTEMAZIONE ESTERNA DELLA RESEDE COMUNE

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Bagni di Lucca sono state reperite le seguenti pratiche edilizie inerenti il fabbricato nel suo complesso, la cabina elettrica comune (mapp.832 sub.41 comune ai lotti dal 2 al 9) e la sistemazione esterna della resede comune (mapp.832 sub.52 comune ai lotti dal 2 al 9):

All.2.B.1 - **Concessione per la Esecuzione di Opere N. 7/81 (Pratica Edilizia n.219/80)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*spostamento impianto di depurazione industriale*", presentata il 19/10/1980, registrata il 21/11/1980 al prot. gen. n.7.115, **rilasciata il 05/06/1981**.

Progettista e D.L.: Ing. Vittorio Brogi di Lucca

All.2.B.2 - **Autorizzazione Edilizia N. 89/81 (Pratica Edilizia n.125/81)**, intestata a Sig. *** DATO OSCURATO *** in qualità di accomandatario della *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*ampliamento di una porta e la costruzione di una rampa di accesso all'interno del fabbricato industriale*", presentata il 08/04/1981, registrata il 09/04/1981 al prot. gen. n.2455, **rilasciata il 27/04/1981**.

All.2.B.3 - **Condono Edilizio L.47/85 N. 779 (Pratica Edilizia n.870/86)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*ampliamento di un fabbricato ad uso industriale sia al piano terra che al piano primo oltre modifiche interne ed esterne*", presentata il 23/12/1986 con il n. 13617 di protocollo, **rilasciata il 21/12/1999**.

Tecnico rilevatore: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.4 - **Concessione Edilizia N. 91/90 (Pratica Edilizia n.246/90)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*ristrutturazione e variazione d'uso di fabbricato da adibirsi a centro commerciale*", presentata il 12/07/1990 con il n. 7100 di protocollo, **rilasciata il 06/07/1991**.

Tra le prescrizioni speciali della C.E. vi era la seguente: "*dalla presente C.E. è esclusa la sistemazione degli spazi esterni*"

Progettista e D.L. architettonico: Geom. Fabio Scarpellini.

Progettista strutturale: Dott. Ing. Domenico Mei.

All.2.B.5 - **Concessione Edilizia N. 128/91 (Pratica Edilizia n.356/91)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.91/90 del 06/07/1991*", presentata il 04/09/1991 con il n. 7750 di protocollo, **rilasciata il 23/09/1992**. La variante è relativa alla sistemazione esterna del terreno adiacente al fabbricato a destinazione commerciale.

Progettista e D.L. architettonico: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.6 - **Concessione Edilizia N. 51/92 (Pratica Edilizia n.485/91)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.91/90 del 06/07/1991*", presentata il 21/11/1991 con il n. 10281 di protocollo, **rilasciata il 12/12/1992**.

Tra le prescrizioni speciali della C.E. vi erano le seguente: "4) il locale al p.t. definito intercapedine non dovrà essere accessibile nè utilizzabile come volume; 5) il locale p.1 a fianco delle scale di sicurezza dovrà essere destinato a volume tecnico; 6) quanto sopra approvato con precedente C.E. n.91/90 del 6 luglio 1991; 7) dalla presente Concessione Edilizia è esclusa la passerella di accesso al piano secondo; 8) per tale accesso dovrà essere presentata nuova diversa soluzione; 9) quanto sopra prescritto, come da correzioni in rosso riportate sulla copia di progetto allegata [...]".

Nella relazione tecnica a chiarimento del Geom. Scarpellini viene precisato che: "*in relazione alla porzione di copertura piana prevista sulla variante si specifica che si tratta di una copertura del tipo tetto rovescio e che non sarà praticabile o accessibile dall'esterno e che le porte che effettivamente si vedono nelle sezioni serviranno solo a dare la possibilità di ispezione o di interventi di manutenzione, sfruttando in tal modo la porzione indicata sottotetto e che specificatamente risulta destinata a soffitta, o ad archivio per gli uffici posti al piano secondo dell'immobile a destinazione commerciale di cui trattiamo*"

Progettista e D.L. architettonico: Geom. Fabio Scarpellini.

Progettista strutturale: Dott. Ing. Domenico Mei

All.2.B.7 - **Autorizzazione Edilizia N. 150/92 (Pratica Edilizia n.229/92)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*installazione di due insegne luminose a fabbricato destinato a centro commerciale*", presentata il 25/06/1992 con il n. 5605 di protocollo, **rilasciata il 06/07/1992**., relativa all'installazione di due insegne pubblicitarie con la scritta pubblicitaria "CONAD", una posta sul fronte principale a nord-ovest e l'altra sul retro a sud-est del fabbricato destinato a centro commerciale.

All.2.B.8 - **Concessione Edilizia N. 103/93 (Pratica Edilizia n.359/92)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variante alla Concessione Edilizia n.128/91 del 23/09/1992*", presentata il 09/09/1992 con il n. 8055 di protocollo, **rilasciata il 05/03/1994**, relativa alla realizzazione della cabina elettrica di trasformazione (oggi mapp.832 sub.41) posta sul terreno catastalmente distinto al fg.99 allegato 3 mapp.1456.

Progettista: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.9 - **Concessione Edilizia N. 20/93 (Pratica Edilizia n.489/92)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.91/90 del 06/07/1991*", presentata il 23/12/1992 con il n. 11721 di protocollo, **rilasciata il 09/11/1993**.

In data 15/07/1994 prot. n.14098, il Comune di Bagni di Lucca concede proroga per il termine dei lavori entro il 06/01/1995.

Si precisa che dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Bagni di Lucca, non risulta essere stata presentata la certificazione di ultimazione dei lavori, nè l'agibilità.

Denuncia dei lavori ai sensi della L.1086/71 presso il Genio Civile di Lucca in data 16/09/1991 prot. n.6310 registrata al n.109 del registro del Comune di Bagni di Lucca (All.2.C.1).

Variante strutturale depositata presso il Genio Civile di Lucca in data 19/03/1993 prot. n.2485.

Relazione finale del D.L. depositata presso il Genio Civile di Lucca in data 24/05/1993 prot. n.4784, nella quale il D.L. dichiara che i lavori strutturali sono iniziati il 10/10/1991 e sono terminati in data

28/04/1993.

Si precisa che presso il Genio Civile di Lucca non risulta essere stato presentato il collaudo statico, nè risulta essere stato nominato il collaudatore, altresì il progetto strutturale non comprende il vano scale a comune e l'ascensore comune per l'accesso agli uffici al 2°p.

Progettista e D.L. delle strutture: Dott. Ing. Domenico Mei di Lucca.

calcolatore strutture in c.a. variante strutturale: Dott. Ing. Mauro Mannelli di Pistoia

Impresa esecutrice: Cavani CO.MO.TER. s.r.l. di Piano di Coreglia (LU)

All.2.B.11 - **Autorizzazione Edilizia N. 244/93 (Pratica Edilizia n.208/93)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*installazione insegna pubblicitaria*", presentata il 18/06/1993 con il n. 6071 di protocollo, **rilasciata il 07/10/1993**, relativa all'installazione di insegne pubblicitarie poste nella resede comune mapp.827 (oggi mapp.832 sub.52), in prossimità della via Roma.

Progettista: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.13 - **Autorizzazione Edilizia N. 288/93 (Pratica Edilizia n.376/93)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variante all'Autorizzazione Edilizia n.244/93 del 07/10/1993* ", presentata il 27/10/1993 con il n. 14145 di protocollo, **rilasciata il 24/11/1993**, relativa all'installazione di insegne pubblicitarie poste nella resede comune mapp.827 (oggi mapp.832 sub.52), in prossimità della via Roma.

Progettista: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.17 - **Condono L.724/94 N. 160 (Pratica Edilizia n.516/95)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*costruzione di un muro per la difesa dell'argine del torrente Lima*" in difformità dalla C.E. n.20/93, presentata il 01/03/1995 con il n. 4255 di protocollo, **rilasciata il 03/04/2000**. Tipologia di abuso: 7.

Tecnico rilevatore: Geom. Fabio Scarpellini.

Deposito del progetto strutturale presso il Genio Civile di Lucca in data 11/09/1991 prot. n.6240 al n.108 delle denunce del cemento armato del Comune di Bagni di Lucca.

Impresa esecutrice: Impresa Edile Agostini di Turrice Cava.

Relazione finale del direttore dei lavori acquisita dal Genio Civile di Lucca al n.5864 in data 15/05/1995, nella quale il D.L. delle opere strutturali, Dott. Ing. Domenico Mei dichiara che i lavori delle opere strutturali sono stati ultimati il 28/04/1995.

All.2.B.21 - **Condono L.724/94 N. 164 (Pratica Edilizia n.520/95)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*realizzazione di una sala biliardo*" in un locale precedentemente adibito ad intercapedine in difformità dalla C.E. n.20/93, presentata il 01/03/1995 con il n. 4242 di protocollo, **rilasciata il 21/12/1999**, relativa all'attuale mapp.832 sub.45 e sub.47. Tipologia di abuso: 1.

Tecnico rilevatore: Geom. Fabio Scarpellini.

Autorizzazione ai sensi sell'art.7 L.1497/1939 ai soli fini paesaggistico ambientali n.137/97 rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bagni di Lucca in data 22/11/1997 e successiva nota della Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici prot. n.1702 del 28/01/1998 con la quale comunica che "*non ha ritenuto che ricorressero motivi di legittimità idonei a proporre l'annullamento dell'Autorizzazione*".

All.2.B.22 - **Condono L.724/94 N. 198 (Pratica Edilizia n.554/95)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*costruzione terrazzino, scala antincendio e portafinestra a centrale termica*", presentata il 31/03/1995 con il n. 6833 di protocollo, **rilasciata il 21/12/1999**, relativo all'attuale mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1. Tipologia di abuso: 7.

Tecnico rilevatore: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.25 - **D.I.A. N. 337/95 (Pratica Edilizia n.331/95)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variazione di destinazione d'uso di locale interrato attualmente destinato a*

scannafosso; realizzazione di due aperture esterne; realizzazione di tramezzature interne e realizzazione di canna fumaria", **presentata il 30/11/1995** con il n. 24122 di protocollo, relativa all'attuale mapp.832 sub.49.

Si riporta un estratto della relazione tecnica: "la nuova destinazione d'uso del locale in oggetto è quella di locale tecnologico a corredo dell'unità immobiliare adiacente posta al piano terra, infatti in esso trovano spazio sia il locale caldaia che un secondo locale idoneo ad ospitare i macchinari necessari alla produzione di area condizionata e quelli per il ricircolo d'aria nell'ambiente. Infatti il locale adiacente cui risultano connessi ha la destinazione d'uso commerciale idonea ad ospitare una pizzeria -sala biliardi, così come previsto con la domanda di condono presentata in data 01/03/95 Pratica Edilizia n.4242.

Tale nuova destinazione e l'aumento della volumetria hanno determinato la necessità di avere, per rispondere alle normative vigenti, vedi L.46/90, un locale idoneo per le funzioni tecnologiche richieste.

Il locale si precisa che era già esistente ed autorizzato con C.E. n.20/93 del 09/11/93 e pertanto, essendo inoltre un volume tecnico per la totale occupazione di macchinari e per la sola funzione di locale caldaia e centrale di condizionamento, non provoca modifiche nè alla sagoma nè ai parametri urbanistici prefissati.

Specificando quanto sopra l'intervento, così come progettato, di variazione d'uso rientra tra quelli previsti dalla lettera "i" del D.L. 310/95 che prevede testualmente "impianti tecnologici esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici". [...]"

Progettista: Geom. Fabio Scarpellini.

Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.7 della L.1497/1939, rilasciata dal Comune di Bagni di Lucca in data 16/10/1995.

In data 22/11/1995 prot. n.3019/130/357RT95 l'USL esprime il seguente parere favorevole: "Relativamente al cambio di destinazione d'uso del locale definito, nella relazione tecnica acquisita in data 14.11.95 prot. n°3260, come "tecnologico a corredo dell'unità immobiliare adiacente posta al piano terra"

Le destinazioni d'uso dei locali contrassegnati con le lettere G ed F (pizzeria e sala biliardo) sono tra loro incompatibili in quanto le due attività dovranno essere tra loro separate ed avere servizi indipendenti.

Se la caldaia fosse di potenzialità > alle 100.000 k/h dovrà essere presentato certificato di prevenzione incendi; se fosse di potenzialità < alle 100.000 k/h dovrà essere presentata una dichiarazione con cui si attesti che le modifiche non influiscono negativamente sulle precedenti autorizzazioni dei VV.FF.

Evidenziando, che la documentazione relativa agli impianti, dei locali soggetti alla C.E. per ristrutturazione e cambio destinazione d'uso in oggetto specificata, e quant'altro ritenuto necessario alla definizione della pratica, sarà analizzato in sede di **PARERE PER IL NULLA OSTA INIZIO ATTIVITA'**"

All.2.B.27 - **D.I.A. N. 151/96 (Pratica Edilizia n.147/96)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "installazione di due insegne", **presentata il 15/05/1996** con il n. 9444 di protocollo. Un'insegna su pali posizionata all'estremità superiore della rampa di scale che conduce all'ingresso del locale sul prospetto nord-ovest del fabbricato ad uso centro commerciale con le scritte "PECOS BILL" ed "ETRUSCO BILIARDI" e l'altra (attualmente non presente) sul prospetto sud-est dello stesso edificio con la scritta "PECOS BILL".

Progettista: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.28 - **Autorizzazione Edilizia N. 36/97 (Pratica Edilizia n.49/97)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "installazione di n.2 insegne luminose presso locali adibiti ad agenzia di assicurazioni", presentata il 11/02/1997 con il n. 3016 di protocollo, **rilasciata il 05/04/1997**.

Si precisa che tali insegne non sono ad oggi presenti.

All.2.B.37 - **D.I.A. N. 04/09 (Pratica Edilizia n.05/09)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*realizzazione camminamento pedonale*", **presentata il 07/01/2009** con il n. 338 di protocollo.

Progettista e D.L. architettonico: Geom. Fabio Scarpellini.

Si precisa che i lavori di cui alla suddetta D.I.A. non sono stati eseguiti.

All.2.B.44 - **Autorizzazione Paesaggistica semplificata ai sensi dell'art.146 del D.Lgs. n.42/04 N. 16/17 (Pratica Edilizia n.39/17)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*installazione canna fumaria ad unità immobiliare ad uso commerciale*", da installarsi sulla facciata nord-ovest del fabbricato ad uso centro commerciale per installare un forno a legna nei locali al piano terra, presentata il 24/02/2017 con il n. 2962 di protocollo, **rilasciata il 28/03/2017**, relativa al mapp.832 sub.44.

Progettista: Geom. Federico Tomei.

All.2.B.46 - **Autorizzazione Paesaggistica semplificata ai sensi dell'art.146 del D.Lgs.42/04 N. 3/2020 (Pratica Edilizia n.266/19)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*spostamento di un insegna di esercizio supermercato Conad*", presentata il 19/11/2019 con il n. 16676 di protocollo, **rilasciata il 16/01/2020**, relativa al mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1.

Progettista: Arch. Alessio Galardi.

All.2.B.46 - **Comunicazione inizio esecuzione opere prive di rilevanza ai sensi dell'art.137 L.R.T. 65/2014 c.1, lett.d N. 10/2020 (Pratica edilizia n.266/19)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*spostamento dell'insegna di esercizio del negozio "CONAD CITY"*", **presentata il 23/06/2020** con il n. 7192 di protocollo, relativa al mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1.

Progettista: Arch. Alessio Galardi.

PRATICHE EDILIZIE INERENTI ESCLUSIVAMENTE I BENI OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

Dalle ricerche eseguite presso il Comune di Bagni di Lucca sono state reperite le seguenti ulteriori pratiche edilizie relative esclusivamente ai beni oggetto del presente lotto:

All.2.B.16 - **Condono L.724/94 N. 6/bis (Pratica Edilizia n.90/94)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*modifica da volume tecnico a superficie utile di vendita*" in difformità dalla C.E. n.20/93, presentata il 15/12/1994 con il n. 25065 di protocollo, **rilasciata il 13/01/1998**, relativa ad un locale facente parte dell'attuale mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1.
Tipologia di abuso: 4.

Tecnico rilevatore: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.35 - **D.I.A. N. 101/08 (Pratica Edilizia n.282/08)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*manutenzione straordinaria a porzione di fabbricato a destinazione d'uso commerciale*", **presentata il 10/05/2008** con il n. 9980 di protocollo, relativa al mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1.

Progettista e D.L.: Geom. Stefano Falini.

Comunicazione di inizio lavori presentata in data 03/06/2008 prot. n.12121.

Comunicazione di ultimazione lavori edili e variante in corso d'opera presentata in data 26/05/2010 prot. n.9902, nella quale la società "Emilio s.r.l." comunica che i lavori hanno avuto termine in data

27/04/2010.

All.2.B.40 - **Agibilità n.20/10 (Pratica Edilizia n.270/10) Ultimazione lavori – certificato di conformità – certificato di agibilità** ai sensi dell'art.86 della L.R. 1/2005 e s.m.i. prot. 13.584 del **22/07/2010**, relativa ai lavori di cui alla DIA prot. 9.980 del 10/05/2008 e successiva variante in c.o. prot. 9.902 del 26/05/2010.

Tecnico: Geom. Stefano Falini.

Utilizzatore: Emilio s.r.l.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 19/03/2012 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 18 del 02/05/2012 e successiva Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 11/06/2018 e pubblicata sul B.U.R.T. n. 25 del 20/06/2018:

- il **mapp.1457** del fg.99 ricade in zona "**P - aree per parcheggio privato esistenti**" (art.52 N.T.A.),
- il **mapp.832** del fg.99 ricade in parte in "**P - aree per parcheggio privato esistenti**" (art.52 N.T.A.), in parte in "**Ce – Insediamenti commerciali esistenti**" (art.43 N.T.A.), in parte in "**Centro Matrice Antica**" (art.13-14 N.T.A.) ed in parte in "**Alveo Fluviale**" (art.125 N.T.A.),
- il **mapp.872** ricade in "**Alveo Fluviale**" (art.125 N.T.A.).

Inoltre si segnala che l'edificio di cui fanno parte i beni di cui al presente lotto ricade in "**edilizia di base, palazzi, palazzetti e ville**" (art.19-20 N.T.A.).

Piano Operativo adottato con Delibera del C.C. n.17 del 22/04/2022:

- il **mapp.1457** del fg.99 ricade in "**strada**";
- il **mapp.832** del fg.99 ricade:
 - in parte in "**strada**",
 - in parte in "**parcheggi privati esistenti**" (art. 103 N.T.A.),
 - in parte in "**D2 – Ambiti Commerciali**" (art.36 N.T.A.),
 - in parte in "**B1 – Ambiti recenti prevalentemente residenziali**" (art. 29 N.T.A.),
 - in parte in "**parcheggi pubblici esistenti**" (art.102 N.T.A.),
 - in parte in "**parcheggi privati esistenti**" (art. 103 N.T.A.) e in "**Contesti fluviali in ambito urbano**" (art.88 N.T.A.),
 - in parte in "**strada**" ed in "**Contesti fluviali in ambito urbano**" (art.88 N.T.A.),
 - in parte in "**D2 – Ambiti Commerciali**" (art.36 N.T.A.) ed in "**Contesti fluviali in ambito urbano**" (art.88 N.T.A.),
 - in parte in "**E4 – Pertinenze dell'edificato**" (art.56 N.T.A.) ed in "**Contesti fluviali in ambito urbano**" (art.88 N.T.A.),
- il **mapp.872** del fg.99 ricade:
 - in parte in "**strada**",
 - in parte in "**parcheggi privati esistenti**" (art. 103 N.T.A.),
 - in parte in "**parcheggi privati esistenti**" (art. 103 N.T.A.) ed in "**Contesti fluviali in ambito urbano**" (art.88 N.T.A.),
 - in parte in "**strada**" ed in "**Contesti fluviali in ambito urbano**" (art.88 N.T.A.).

Inoltre si segnala che l'edificio di cui fanno parte i beni di cui al presente lotto ricade in classe 3 "**edifici di valore storico-architettonico e tipologico**" (art.13.3).

Piano Strutturale Intercomunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.68 del 18/12/2019, e successiva Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 22/05/2020 “*rettifica errori materiali del Piano Strutturale Intercomunale*”, pubblicata sul B.U.R.T. n. 29 del 15/07/2020.

Si rimanda altresì al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Bagni di Lucca in data 03/04/2024 (All.1_2.C).

Vincoli paesaggistici:

Dalla cartografia (integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana), l'intero complesso immobiliare posto in viale Roma oggetto di esecuzione immobiliare risulta assoggettato al vincolo:

- di cui all'**art.142 del D.Lgs.42/2004 "Aree tutelate per legge"**, ed in particolare:
 - art.142 lett.c): “*I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua*”,
- di cui all'**art.136 del D.Lgs.42/2004 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico"**, ed in particolare:
 - “*Due zone site nell’ambito dei comuni di Bagni di Lucca e Borgo a Mozzano (Vallata del Lima e zone collinari limitrofe)*” Istituito con D.M. 25/05/1955 (G.U. 130 del 1955) lett.c e d.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie della resede e/o dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti. A tal proposito si precisa che ogni eventuale azione di rettifica di confini che dovesse risultare necessaria è posta a carico dell'aggiudicatario;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui;
- verifiche inerenti il rispetto di normative riguardanti l'impermeabilizzazione dei suoli;
- verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5/12/1997 e s.m.i. e alle norme UNI emanate in materia;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinarne il funzionamento e la conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 09/01/1989 n.13 e del Regolamento di attuazione dell'art.37, comma 2, lett.g) e comma 3 della L.R.T. n.1 del 03/01/2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche

negli edifici privati;

- 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;
- verifiche specifiche 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 asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine, nonché delle finalità dell'incarico conferito, la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo per le implicazioni dovute anche alle interpretazioni da parte degli Uffici competenti delle innumerevoli normative vigenti.
- Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali è necessaria un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario;
- verifiche specifiche in merito ai requisiti igienico-sanitari. A tal proposito si precisa che eventuali indicazioni non possono essere considerate esaustive ed eventuali oneri di adeguamento, devono essere considerati e rimarranno, qualunque essi siano, a carico dell'aggiudicatario;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica. A tal proposito si precisa che i riferimenti agli aspetti strutturali indicati nella presente relazione, non possono essere considerati esaustivi e che pertanto eventuali oneri di adeguamento strutturale, devono essere considerati e rimarranno, in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

8.1.1 DIFFORMITÀ DI CARATTERE URBANISTICO/EDILIZIO RELATIVE AI SOLI BENI OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO:

- Dal confronto dello stato dei luoghi con la pianta del piano primo “stato modificato” rappresentata nella tavola unica allegata alla comunicazione di fine lavori della DIA n.101/2008, sono state riscontrate le seguenti difformità: l'altezza utile dal pavimento finito all'intradosso del controsoffitto nell'area aperta al pubblico indicata in 3,00 m nell'elaborato grafico, risulta essere pari a circa 288/290 cm.
- Dal confronto della pianta dello “stato attuale” del piano primo rappresentata nella tavola 1 allegata alla DIA 101/2008 con la pianta dello “stato modificato” del piano primo rappresentata nella tavola 2 allegata alla C.E. 20/93, si evince che nella porzione sud del piano primo sono state effettuate modifiche interne in assenza di titolo. In particolare lo spogliatoio degli uomini è stato adibito a ripostiglio, lo spogliatoio delle donne è stato accorpato al reparto preparazione adiacente e nel magazzino a sud, sono stati realizzati due vani per lo spogliatoio degli uomini e delle donne. Tali modifiche non compaiono nella planimetria

catastale del mapp.832 sub.23, presentata il 27/11/1997, pertanto si presume che gli abusi siano stati realizzati tra il 27/11/1997 ed il 16/08/2008 (data di presentazione della DIA 101/2008).

- Il portico che insiste sulla resede esclusiva risulta realizzato di maggiori dimensioni rispetto a quanto concesso con C.E. n.20/93.
- Si rileva altresì che i vani attualmente utilizzati come reparto macelleria e reparto ortofrutta nella C.E. n.20/93 sono stati concessionati come volumi tecnici per celle frigo.

Ipotesi di regolarizzazione delle difformità riscontrate relative ai soli beni oggetto del presente lotto:

Si ritiene che le difformità riscontrate possano essere regolarizzate mediante:

- rialzamento di controsoffitto fino ad ottenere un'altezza pari a 3,00m (altezza minima consentita per l'area aperta al pubblico),
- presentazione di CILA tardiva.

Altresì i vani attualmente utilizzati come reparto lavorazioni ortofrutta e lavorazione carni dovranno essere adibiti esclusivamente a volumi tecnici.

Per quanto riguarda la regolarizzazione del portico ed in generale la regolarizzazione degli abusi riscontrati inerenti l'involucro del fabbricato (modifiche volumetria complessiva, superficie coperta, altezza e modifiche di prospetto) si rimanda al punto 8.1.2 della presente relazione.

Costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate relative ai soli beni oggetto del presente lotto:

Si ritiene che le spese per la regolarizzazione delle difformità riscontrate (spese tecniche per rilievi e restituzione grafica e presentazione pratiche, sanzioni, diritti di presentazione pratiche, spese per rialzamento del controsoffitto al fine di raggiungere un'altezza pari a 3,00m), possano essere ragionevolmente valutate in circa € 35.000,00.

Il suddetto importo non comprende costi derivanti da eventuali interferenze del nuovo controsoffitto con gli impianti esistenti, non valutabili in questa sede, che, in ogni caso, resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Per i costi inerenti la regolarizzazione delle difformità inerenti l'involucro del fabbricato (modifiche volumetria complessiva, superficie coperta, altezza e modifiche di prospetto) si rimanda al punto 8.1.2 della presente relazione.

8.1.2 DIFFORMITÀ DI CARATTERE URBANISTICO/EDILIZIO RELATIVE ALL'INVOLUCRO DEL FABBRICATO DEL QUALE FANNO PARTE I LOTTI 2-3-4-7-8-9: MODIFICHE DI ALTEZZA, VOLUMETRIA COMPLESSIVA, SUPERFICIE COPERTA, SAGOMA, PROSPETTI

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati allegati alle pratiche che hanno interessato il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto sono state rilevate difformità inerenti modifiche di altezza, volumetria complessiva, superficie coperta, sagoma e prospetti.

Preliminarmente si segnala che, nel caso in oggetto, il rilievo di eventuali difformità inerenti modifiche di altezza, volumetria complessiva, superficie coperta e sagoma, non rientranti nelle tolleranze di costruzione di cui all'art.198 della L.R.T. 65/2014 è risultato particolarmente complesso per i motivi di seguito esposti.

La ricostruzione dello stato legittimo del fabbricato è un'operazione che presenta varie difficoltà,

soprattutto in caso di mancanza di quote negli elaborati grafici ed in caso di incongruenze grafiche, come riscontrato per il fabbricato in oggetto.

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si segnala la seguente incongruenza relativa all'altezza utile interna del secondo piano.

Infatti:

- nella sezione C-C e nella sezione D-D della tav. 4 “stato modificato - sezioni” allegata alla C.E. n.51/92, l'altezza utile della porzione sud-ovest del 2° piano (oggi mapp.832 sub.32 e sub.33) è stata quotata 320cm;
- nella successiva C.E. n.20/93, nell'elaborato grafico tav. 4 “stato modificato - sezioni”, l'altezza utile nella sez.C-C è rimasta invariata (320 cm), mentre nella sez. D-D la medesima altezza è stata quotata pari a 300 cm.

Incongruenze del tipo sopra riportato comportano la difficoltà di individuare in modo univoco la geometria concessionata.

La ricostruzione dell'attuale involucro, nonché la determinazione della superficie coperta e della volumetria complessiva del fabbricato è un'operazione altrettanto complessa.

Il fabbricato è infatti composto da più corpi di fabbrica aventi differente altezza e geometria irregolare e necessiterebbe di un rilievo strumentale e molto accurato, nonché di saggi, che esulano dall'incarico ricevuto.

Inoltre si precisa che il sottotetto posto in corrispondenza del sub.32-33-35, nonché il sottotetto della porzione a nord-est non risultano accessibili, pertanto il rilievo effettuato è affetto da un'ulteriore approssimazione.

Lo stato legittimo del fabbricato, relativamente alle dimensioni dell'involucro, è stato determinato, con le approssimazioni del caso, prendendo a base la documentazione grafica della C.E. n.91/90 e della successiva variante C.E. n.51/92 con la quale sono state autorizzate modifiche di volume, nonché dell'ulteriore variante C.E. n.20/93 (che non ha interessato modifiche di volume).

Dal confronto dello stato dei luoghi con lo stato legittimo così ricostruito, sono state rilevate le seguenti difformità:

- **modifiche delle altezze sottogronda.** Preliminarmente si rileva che la tipologia della gronda concessionata risulta diversa dalla tipologia della gronda effettivamente realizzata. In corrispondenza del corpo di fabbrica a nord-est costituito al p.t. da una porzione del ristorante ed al piano primo da una porzione del supermercato si è riscontrato che l'altezza sottogronda (misurata dall'estradosso della pavimentazione esterna all'intradosso della tavella di gronda), è stata rilevata pari a circa 893cm. Di contro l'altezza in gronda (misurata tra l'estradosso della pavimentazione esterna e l'intradosso della gronda) è stata concessionata pari a 820cm (si veda in particolare la sez.A-A della tav.4 “stato modificato” allegata alla C.E. n.20/93). Si precisa che tale differenza macroscopica (73 cm) risulta in parte assorbita dalla diversa tipologia della gronda esistente rispetto alla tipologia della gronda rappresentata negli elaborati grafici e quindi concessionata. Si precisa altresì che il sottotetto non risulta accessibile, pertanto non è stato possibile effettuare rilievi in tale zona;
- **aumento di superficie coperta** calcolata ai sensi dell'art.15 del D.P.G.R. n.39/R del 24/07/2018, che risulta essere pari a circa il 2,3%. **Preme ribadire che, come già precisato, l'incremento effettivo di superficie coperta dovrà essere oggetto di ulteriore accurato rilievo che dovrà essere effettuato con spese a carico degli aggiudicatari di tutti i lotti facenti parte dell'intero fabbricato di cui trattasi ;**
- **aumento di volumetria complessiva** calcolata ai sensi dell'art.22 del D.P.G.R. n.39/R del 24/07/2018. Considerando concessionata un'altezza utile della porzione sud-ovest del 2° piano (oggi mapp.832 sub.32 e sub.33) pari a 300 cm, in prima approssimazione, si è valutato un aumento di volumetria complessiva pari a circa il 3,5% ovvero pari a circa 250mc. **Preme**

ribadire che, come già precisato, l'incremento effettivo di volumetria complessiva dovrà essere oggetto di ulteriore accurato rilievo che dovrà essere effettuato con spese a carico degli aggiudicatari di tutti i lotti facenti parte dell'intero fabbricato di cui trattasi .

Si precisa che nella determinazione della volumetria complessiva non è stato considerato il porticato insistente sulla resede esclusiva mapp.832 sub.51, per il quale si ritiene necessaria la remissione in pristino stato, mentre è stato considerato il porticato che insiste sulla resede esclusiva del mapp.832 sub.23, in corrispondenza della porta principale di accesso alla zona di vendita del supermercato, che peraltro risulta essere stato realizzato di maggiori dimensioni rispetto a quanto concessionato. In merito alla volumetria si segnala altresì una modifica delle altezze utili interne non rientrante nelle tolleranze di costruzione di cui all'art.198 della L.R.T. n.65/2014. In particolare nell'u.i. mapp.832 sub.34 è stata rilevata un'altezza utile massima in colmo pari a circa 321/324cm ed un'altezza utile minima pari a 225/227cm ed a 215cm nel vano 7 (dovuta ad un minor spessore della muratura), mentre, sia nella sez.E-E della tav.4 "stato modificato" allegata alla C.E. n.20/93, che nella sez. B.B della tav.4 "stato modificato" allegata alla C.E. 51/92, è stata indicata un'altezza utile massima in colmo pari a 310cm ed un'altezza utile minima pari a 230cm. Si segnala che nella sez.E-E rappresentata nella Tav.1 del Condo Edilizio n.161/1999 è stata indicata un'altezza utile massima pari a 319cm ed un'altezza utile minima pari a 222cm. Si ritiene comunque che tale indicazione non abbia potere sanante in quanto non indicata in relazione e non rientrante nella tipologia indicata nel Condo (tipologia 4: *opere realizzate in difformità della Licenza Edilizia o Concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito*). Altresì nella porzione sud-ovest del 2°p. (in corrispondenza dei sub.33, 34 e 35) è stata rilevata un'altezza variabile da 307 a 310cm da pavimento finito ad intradosso solaio grezzo. In tali zone non è chiaro se l'altezza concessionata sia 300cm oppure 320cm, per quanto già precedentemente precisato.

- **modifiche di sagoma** conseguenti all'aumento di superficie coperta e di volumetria complessiva.

Relativamente ai **prospetti del fabbricato** di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto si segnalano le seguenti principali difformità:

- modifica della tipologia della gronda rispetto alla rappresentazione grafica riportata nelle tavole di progetto (si segnala comunque che nella C.E. n.91/90 è stata reperita una nota della Commissione Intercomunale Beni Ambientali zona n.5 – Media Valle del Serchio prot. n.22912/23228 del 20/11/1990 nella quale era indicato che "*le gronde dovranno conservare la struttura, la forma e la finitura attuale*" e che la gronda attuale risulta effettivamente rispecchiare quella rilevabile dalle foto dell'epoca);
- lievi spostamenti delle aperture che, a parere della scrivente, rientrano nelle tolleranze di costruzione di cui all'art.198 della L.R.T. 65/2014;
- modifiche di prospetto nel vano scala/ascensore: sono state realizzate due luci circolari sul prospetto sud-ovest e sono state modificate le altre finestre continue, in difformità dalla C.E. n.20/93;
- realizzazione di una ringhiera metallica costituente il parapetto della copertura piana al piano secondo, in difformità dalla C.E. n.20/93;
- variazione del disegno del parapetto in corrispondenza dell'ingresso del magazzino del supermercato;
- installazione di unità esterne relative ad impianti di climatizzazione, in assenza di titolo;
- installazione di parabole, in assenza di titolo;
- realizzazione, nella muratura perimetrale del vano scala/ascensore, di una porta per l'accesso alla copertura piana, in assenza di titolo. In merito alla data di realizzazione di tale abuso, si segnala che tale porta risulta presente nell'accatastamento del 27/11/1997;
- installazione canne fumarie e comignoli (di cui uno a servizio del caminetto dell'u.i. mapp.832 sub.34) in assenza di titolo e spostamento della canna fumaria a servizio del

ristorante in difformità dalla DIA n.337/95;

- realizzazione, in assenza di titolo, di una pensilina a sbalzo di protezione della porta di accesso alla cucina del ristorante (dall'attuale mapp.832 sub.48 all'attuale mapp.832 sub.44). Tale pensilina risulta visibile nella documentazione fotografica allegata all'Autorizzazione Paesaggistica presentata in data 24/02/2017, pertanto si rileva che la stessa è stata realizzata antecedentemente a tale data;
- realizzazione di un porticato in struttura metallica e copertura leggera in corrispondenza della resede esclusiva del mapp.832 sub.51 lato Lima.

Ipotesi di regolarizzazione delle difformità riscontrate relative al fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto

Il fabbricato in oggetto ricade negli ambiti commerciali D2 disciplinati dall'art.36 del Piano Operativo adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 in data 22/04/2022, non ancora approvato. In tale zona sono consentiti interventi di ristrutturazione di tipo RC1, RC2 e di ristrutturazione tipo RR3 e RR4.

Nel Piano Operativo Adottato il fabbricato è classificato in classe 3 "*edifici di valore storico-architettonico e tipologico*" per i quali sono consentiti gli interventi di conservazione C o di ristrutturazione RC1 e RC2. Eventuali deroghe sono consentite nell'ambito di un piano di recupero.

Altresì si segnala che il fabbricato ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs.42/2004 e che ai sensi dell'art.167 c.4 (così come modificato dal D.Lgs.157/2006 entrato in vigore il 15/05/2006) la possibilità di accertamento di compatibilità paesaggistica non è previsto per lavori che abbiano comportato aumento di superfici utili o volumi rispetto a quelli legittimamente realizzati.

A fronte di quanto sopra esposto si ritiene che, alla data odierna, non sia percorribile la possibilità di sanatoria ordinaria, bensì si ritiene possibile la valutazione d'intervento ai sensi dell'art.206 della L.R.T. 65/2014 che prevede la remissione in pristino stato oppure l'applicazione di una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, in misura non inferiore ad €. 1.000,00 "*qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità*".

Per quanto riguarda invece le modifiche di prospetto si ritiene necessario presentare un'istanza di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.209 e art.182 della L.R.T. 65/2014, il cui ottenimento è subordinato al rilascio dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.167 del D.Lgs.42/2004. In caso di mancato ottenimento si dovrà procedere alla remissione in pristino stato degli abusi.

Relativamente al porticato posto in corrispondenza della resede esclusiva del mapp.832 sub.51 lato Lima, considerate le caratteristiche dello stesso, si ritiene necessaria o comunque economicamente più conveniente la remissione in pristino stato.

In merito alle difformità di carattere strutturale si segnala la necessità di ottenere anche l'accertamento di conformità in sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità ai sensi dell'art.182 della L.R.T. 65/2014, precisando quanto segue:

- nel caso in cui le opere difformi siano state realizzate anteriormente alla classificazione sismica del Comune di Bagni di Lucca, dovrà essere verificata l'idoneità statica se possibile e dovrà essere trasmesso al Comune il certificato di idoneità statica, ai sensi della L.R.T. 65/2014 art.182 c.5;
- in alternativa (ovvero nel caso in cui le opere difformi siano state realizzate posteriormente alla classificazione sismica del Comune di Bagni di Lucca), si dovrà procedere ai sensi della L.R.T.65/2014 art.182 c.1, verificando la rispondenza delle opere alla normativa tecnica vigente, sia al momento della realizzazione delle opere stesse, sia al momento della presentazione dell'istanza. Qualora le opere non risultino conformi alla normativa tecnica si dovrà procedere, se possibile, all'adeguamento delle stesse;

- in ultima ipotesi, qualora non fosse possibile l'adeguamento, si dovrà procedere alla remissione in pristino stato.

Si precisa che il Comune di Bagni di Lucca è stato classificato in zona sismica 3 con O.P.C.M. n.3274 del 20/03/2003 Del. G.R.T. n.604 del 16/06/2003, entrata in vigore definitivamente (a seguito di varie proroghe) in data 23/10/2005.

Valutazione dei costi di regolarizzazione dell'involucro del fabbricato condominiale del quale fanno parte i lotti 2-3-4-7-8-9

Nell'ipotesi di applicazione della sanzione ai sensi dell'art.206 L.R.T. 65/2014 per l'aumento di volumetria complessiva, superficie coperta, altezze e modifica di sagoma, demolizione del porticato insistente sulla resede esclusiva mapp.832 sub.51, rilascio di sanatoria ordinaria ai sensi dell'art.209 della L.R.T. 65/2014 e Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.167 del D.Lgs.42/2004 per le ulteriori modifiche di prospetto del fabbricato condominiale, si ritiene che le spese di regolarizzazione delle difformità riscontrate inerenti l'involucro del fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto (modifiche della superficie coperta, altezze, volumetria complessiva, sagoma e modifiche di prospetto) che rimarranno a carico degli aggiudicatari dei lotti 2-3-4-7-8-9 (spese tecniche per rilievi e restituzione grafica e presentazione pratiche, sanzioni, indennità risarcitoria ai sensi dell'art.167 del D.Lgs.42/2004, diritti di presentazione pratiche e remissione in pristino relativa al porticato insistente sulla resede esclusiva del mapp.832 sub.51) possano essere ragionevolmente valutate in circa €. 140.000.

Tali spese in prima approssimazione vengono considerate a carico degli aggiudicatari dei lotti 2, 3, 4, 7, 8 e 9 e ripartite proporzionalmente al valore di mercato di ogni singolo lotto. Tenuto conto di tale ripartizione si ritiene congruo decurtare il valore di mercato dei lotti 2, 3, 4, 7, 8 e 9 del 10%.

Si precisa che l'effettiva ripartizione delle quote di competenza di ciascun aggiudicatario dei lotti 2, 3, 4, 7, 8 e 9 dovrà essere effettuata a seguito della costituzione del condominio.

In merito all'importo della sanzione, si precisa che ai sensi dell'art.206 della L.R.T. 65/2014 “ *qualora sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00*”.

I criteri per la determinazione della sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente la realizzazione delle opere abusive di cui all'art.206 della L.R.T. 65/2014 sono indicati nel Regolamento per la determinazione delle sanzioni del Comune di Bagni di Lucca approvato con Deliberazione C.C. n.21 del 26/05/2016 modificato con Deliberazione C.C. n.35 del 06/10/2017.

8.1.3 DIFFORMITÀ DI CARATTERE URBANISTICO/EDILIZIO RELATIVE ALLA RESEDE (MAPP.832 SUB.52) E DELLA CABINA ELETTRICA (MAPP.832 SUB.41) COMUNI AI LOTTI DA 2 A 9

Difformità relative alla resede comune (mapp.832 sub.52) ai lotti da 2 a 9

Dal confronto dello stato dei luoghi relativo alla resede comune (mapp.832 sub.52), con l'elaborato grafico (tav.1 – planimetria generale dell'intervento) allegato alla C.E. n.128/91 integrata anche con le ulteriori pratiche successive, sono state rilevate le seguenti difformità:

- modifica delle pavimentazioni e delle zone a verde, tra cui si evidenzia in particolare la modifica della pavimentazione delle zone destinate a parcheggio che era prevista in blocchetti in cls con differenziazione degli spazi di sosta in colorazione diversificata, mentre attualmente tali zone risultano asfaltate.

- nella resede comune (oggi sub.52) in prossimità del locale tecnico (oggi sub.49 facente parte del lotto 7) a servizio del ristorante lato Lima, è stato realizzato un cancello metallico e sono stati installati impianti in assenza di titolo.

Difformità relative alla cabina elettrica (mapp.832 sub.41) bene comune ai lotti da 2 a 9

Si precisa che non è stato possibile accedere al locale cabina elettrica e trasformazione e pertanto non sono state effettuate verifiche di conformità relative a tale locale.

Dal confronto dello stato dei luoghi relativo alla sala contatori e sala trasformazione privata (mapp.832 sub.41 b.c.c.) con l'elaborato grafico (tav. unica) allegato alla C.E. n.103/93, sono state riscontrate alcune difformità nelle misure in pianta ed in altezza, altresì è stata realizzata una spalletta tra la sala trasformatori e la sala contatori.

Inoltre non è stata rispettata la prescrizione speciale della C.E. n.103/93, che prevedeva il rivestimento della struttura in mattoni faccia vista.

Ipotesi di regolarizzazione delle difformità riscontrate relative alla resede (mapp.832 sub.52) e della cabina elettrica (mapp.832 sub.41) comuni ai lotti da 2 a 9

Al fine di regolarizzare le difformità rilevate relative alla resede ed alla cabina elettrica comuni ai lotti da 2 a 9, si ritiene necessario presentare un'istanza di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.209 della L.R.T. 65/2014, il cui ottenimento è subordinato al rilascio dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.167 del D.Lgs.42/2004. In caso di mancato ottenimento si dovrà procedere alla remissione in pristino stato.

Altresì dovrà essere eseguito il rivestimento della struttura in mattoni faccia vista così come previsto nelle prescrizioni speciali della C.E. n.103/93.

Si segnala che dovrà essere verificato, qualora necessario, il principio di invarianza idraulica con il reperimento di eventuali vasche di compensazione qualora necessarie.

Valutazione dei costi di regolarizzazione della resede (mapp.832 sub.52) e della cabina elettrica (mapp.832 sub.41) comuni ai lotti da 2 a 9

Si ritiene che, nell'ipotesi di ottenimento della sanatoria, le spese di regolarizzazione delle difformità riscontrate inerenti la resede comune mapp.832 sub.52 e la cabina elettrica mapp.832 sub.41, comuni ai lotti da 2 a 9 (spese tecniche per rilievi e restituzione grafica e presentazione pratiche, sanzioni, indennità risarcitoria prevista dall'art.167 del D.Lgs.42/2004, diritti di presentazione pratiche e realizzazione di rivestimento della struttura della cabina elettrica in mattoni faccia vista), possano essere ragionevolmente valutate in circa €. 15.000,00.

Tali spese in prima approssimazione vengono ripartite proporzionalmente al valore di mercato dei lotti da 2 a 9. Tenuto conto di tale ripartizione si ritiene congruo decurtare il valore di mercato dei lotti da 2 a 9 del 1%.

Restano escluse dalla precedente valutazione le spese necessarie per eventuali lavori di adeguamento alle normative di settore e le eventuali spese inerenti il rispetto del criterio dell'invarianza idraulica, che rimarranno in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Nella planimetria catastale del mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1 non risulta rappresentata l'area esterna di pertinenza (mapp.872 sub.1), pertanto si ritiene necessaria la presentazione di una pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale.

Costi di regolarizzazione:

Si ritiene che le spese per la regolarizzazione catastale (spese tecniche escluso rilievo e restituzione grafica, già conteggiate nella valutazione dei costi di regolarizzazione delle difformità urbanistiche/edilizie e spese di presentazione pratica catastale) possano essere ragionevolmente valutate in circa €. 2.000,00.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

vedi punto 8.1 della presente relazione.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Non sono state effettuate verifiche di conformità inerenti gli impianti.

BENI IN BAGNI DI LUCCA VIALE ROMA 9

**UNITÀ IMMOBILIARE AD USO
COMMERCIALE(SUPERMERCATO)**

DI CUI AL PUNTO A

Unità immobiliare ad uso commerciale (supermercato), ubicato in Comune di BAGNI DI LUCCA, viale Roma n.9, della **superficie commerciale netta di circa 689 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), posta prevalentemente al piano primo ed in piccola parte al piano terreno, di un più ampio fabbricato elevato in parte a due ed in parte a tre piani.

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto è composta:

- al piano terreno da:
 - un locale tecnico (motori banchi frigo) a cui si accede esclusivamente dal retro del fabbricato (lato Lima);
 - un ingresso lato Lima e piccolo locale tecnico (locale pompe antincendio) sottoscala. Si precisa che da detto ingresso si accede, oltre che al locale tecnico (locale pompe antincendio) sottoscala, anche all'u.i. mapp.832 sub.46 (oggetto del lotto n.7). Pertanto dovrà essere costituita servitù di passo pedonale a favore del mapp.832 sub.46, gravante l'ingresso al p.t. lato Lima (identificato da porzione del mapp.832 sub.23);
 - un ingresso e vano scale (lato Lima) che conduce ai locali posti al primo piano;
- al piano primo, al quale si accede da ingresso principale lato viale Roma, da: area aperta al pubblico, disimpegno cui si accede anche dall'ingresso p.t. lato Lima, attraverso scala che prosegue fino a raggiungere un piccolo soppalco posto al piano primo rialzato, antibagno, due servizi igienici, reparto lavorazioni ortofrutta, reparto lavorazioni carni, reparto lavorazioni gastronomia, disimpegno (accessibile anche da resede comune mapp.832 sub.52, scala esterna ad uso esclusivo e terrazzo ad uso esclusivo, posti ad ovest del fabbricato), due spogliatoi e magazzino, oltre locale tecnico (pompe di calore per riscaldamento/raffrescamento) cui si accede a mezzo scala e ballatoio in struttura metallica lato Lima.

Corredata da:

- **resede esclusiva** in corrispondenza dell'ingresso principale a nord, sulla quale insiste piccolo porticato,
- **porzione esterna di pertinenza (mapp.872 sub.1)**. Si precisa che, per consentire l'accesso alla porzione di resede comune mapp.832 sub.52 posta ad est del fabbricato, dovrà essere

costituita servitù di passo carrabile gravante sulla porzione esterna di pertinenza (mapp.872 sub.1) a favore di tutte le uu.ii. che hanno diritto al bene comune non censibile mapp.832 sub.52 (e precisamente a favore delle uu.ii. descritte al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.832 sub.27, 32, 33, 34, 38, 43, 44, 45, 46, 50 e 51, oggetto dei lotti da 3 a 9);

- **diritti di 1/8 di piena proprietà su strada privata** asfaltata descritta al **C.T.** del Comune di Bagni di Lucca nel **fg.99 mapp.1457**;
- **diritti di comproprietà sulla resede (bene comune censibile - mapp.832 sub.52)** a comune con tutti i subalterni del mapp.832;
- **diritti di comproprietà sulla cabina elettrica (bene comune censibile - mapp.832 sub.41)** a comune con tutti i subalterni del mapp.832.

Accesso:

Si accede all'unità immobiliare oggetto del presente lotto, da viale Roma, attraverso strada asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1457 (facente parte del presente lotto per i diritti di 1/8) e resede comune (mapp.832 sub.52).

Identificazione catastale:

- **intera piena proprietà foglio 99 particella 832 sub. 23 graffato al mapp.872 sub.1 (catasto fabbricati), categoria D/8**, rendita 7.772,00 Euro, indirizzo catastale: viale Roma n.9/A, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/09/2009 Pratica n. LU0167479 in atti dal 24/09/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13399.1/2009). Precedentemente: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 20/10/2008 Pratica n. LU0216513 in atti dal 20/10/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.14055.1/2008).
- **diritti di 1/8 di piena proprietà foglio 99 particella 1457 (catasto terreni)**, qualità SEMINATIVO classe 2, superficie 422 mq, reddito dominicale 1,42 Euro, reddito agrario 1,20 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 07/12/1990 (n.2240.1/1990)

Confini:

- L'ingresso ed il locale pompe e l'ingresso e vano scala al p.t. facenti parte del mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, confinano complessivamente con: mapp.832 sub.27, mapp.832 sub.46, mapp. 832 sub.44, resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.), s.s.a. e più recenti confini.
- Il locale tecnico (motori banchi frigo) al p.t., facente parte del mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, confina con: vano scala comune (mapp.832 sub.36, b.c.n.c.), mapp.832 sub.51, resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.), s.s.a. e più recenti confini.
- Il mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, al 1° p. confina con: resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.), distacco su resede comune (mapp.832 sub.30, b.c.n.c.), distacco su resede comune (mapp.832 sub.48, b.c.n.c.), vano scala comune (mapp.832 sub.36, b.c.n.c.), s.s.a. e più recenti confini.
- Il mapp.1457 confina con: viale Roma, resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.), resede comune (mapp.832 sub.39, b.c.n.c.), mapp.1458, mapp.824, s.s.a. e più recenti confini.

Continuità storico-catastale:

Ai soli fini della continuità storico catastale si precisa quanto segue:

Catasto Terreni:

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 5289 mq) deriva dalla fusione del mapp.832 (di 3798 mq) con il

mapp.1725 (di 1491 mq) come da Tipo Mappale del 17/02/2012 Pratica n. LU0020756 in atti dal 17/02/2012 presentato il 17/02/2012 (n. 20756.1/2012).

Il mapp.1725 (di 1491 mq) deriva dal mapp.1320 (di 1570 mq) come da FRAZIONAMENTO del 19/03/2004 Pratica n. LU0006089 in atti dal 19/03/2004 (n. 6089.1/2004).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 3798 mq) deriva dalla fusione del mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq), mapp.1456 (di 1484 mq) e mapp.1502 (di 130 mq) come da TIPO MAPPALE del 06/06/1997 Pratica n. 156080 in atti dal 09/07/2003 (n. 129996.1/1997).

Il mapp.1502 (ENTE URBANO di 130mq) comprende il mapp.776 (ENTE URBANO di 80 mq) ed il mapp.777 (ENTE URBANO di 50 mq), come da Tipo Mappale n.5192/1999 approvato il 24/09/1999 in atti dal 24/09/1999 ATTO IN DEROGA (denuncia di cambiamento n.798 presentata il 17/01/1994).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq) deriva da mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq), come da TIPO MAPPALE del 06/09/1993 Pratica n.154981 in atti dal 08/07/2003 (n. 4262.1/1993).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq) deriva da mapp.832 (ENTE URBANO di 1610 mq), mapp.829 (di 100 mq), mapp.830 (di 340 mq), mapp.831 (di 120 mq), mapp.833 (di 14 mq), come da TIPO MAPPALE del 12/02/1991 Pratica n. 154805 in atti dal 08/07/2003 (n. 540.1/1991).

Il mapp.1456 (di 1484 mq) e mapp.1457 (di 422 mq) deriva dal mapp.827 (di 2150 mq), come da Tipo di Frazionamento n.2240/1990 approvato il 05/12/1990, in atti dal 07/12/1990.

Il mapp.776 (di 80 mq) ed il mapp.1320 (di 1570 mq) derivano dal mapp.776 (di 1650 mq) come da Tipo di Frazionamento n.12/84 (n.8.1/1999) in atti dal 24/09/1999.

Catasto Fabbricati:

Il mapp.832 sub.52 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.40 come da Pratica n. LU0062438 del 06/10/2022 in atti dal 06/10/2022 AMPLIAMENTO RESEDE COMUNE BCNC (n.62438.1/2022). Si precisa che con T.M. del 2012 è stato fuso il mapp.1725 (di 1491 mq) al mapp.832 (di 3798 mq) creando il nuovo mapp.832 (di 5289 mq). Detta porzione (ex mapp.1725) non era stata rappresentata al Catasto Fabbricati pertanto si è proceduto con la nuova dichiarazione (pratica Docfa) in data 06/10/2022 alla soppressione dell'ex mapp.832 sub.40 che ha originato il mapp.832 sub.52 per ampliamento della resede comune.

I mapp.832 sub.50 e 51 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.42, come da DIVISIONE del 13/06/2014 Pratica n. LU0051696 in atti dal 13/06/2014 DIVISIONE (n. 12302.1/2014).

Il mapp.832 sub.34 è stato modificato con variazione DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/02/2014 Pratica n. LU0012020 in atti dal 07/02/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.2571.1/2014).

I mapp.832 sub.44, 45, 46, 47, 48, e 49 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.27 (erroneamente soppresso), 28 e 29, come da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 06/05/2009 Pratica n.LU0078461 in atti dal 06/05/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6342.1/2009).

Il mapp.832 sub.27 è stato ricostituito in data 05/10/2022 Pratica n.LU0062251 in atti da 06/10/2022 COSTITUZIONE (n.62251.1/2022).

Il mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1 (cat. D/8) è stato modificato con variazione del 20/10/2008 Pratica n. LU0216513 in atti dal 20/10/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.14055.1/2008).

Il mapp.832 sub.43 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.37, come da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/02/2007 Pratica n. LU0040959 in atti dal 28/02/2007 NEGOZIO-STUDIO PRIVATO (n. 3332.1/2007).

Il mapp.832 sub.42 deriva dalla soppressione dei mapp.832 sub.24, 25 e 26, come da FUSIONE del 25/05/2004 Pratica n. LU0091410 in atti dal 25/05/2004 FUSIONE (n. 5808.1/2004).

Il mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1 (cat. D/8) ed i mappali 832 subalterni dal 24 al 41 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.3 graffato al mapp.872 sub.1, dei mapp.832 sub.4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22, e dei mapp.1502 sub.1 e 2, come da VARIAZIONE del 27/11/1997 in atti dal 27/11/1997 AMPL. FUS. DIV. INT. PARZ. VAR.

DESTINAZIONE (n.B02504.1/1997).

Il mapp.832 sub.22 deriva dalla soppressione dei mapp.832 sub.9 e 10, come da VARIAZIONE del 12/09/1995 in atti dal 03/11/1997 FUSIONE (n. 5404.1/1995).

Si precisa che nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni del 12/09/1995 risulta soppresso anche il sub.20 (b.c.n.c. ai sub.9 e 10), ma nella visura del mapp.832 sub.20 tale subalterno risulta soppresso con variazione del 27/11/1997.

Il mapp. 1502 sub.1 (cat.C/1 di 37 mq) deriva dal mapp.1502 (cat.C/1 di 37 mq) VARIAZIONE del 10/03/1994 in atti dal 21/10/1994 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 1165/1994).

Il mapp.1502 sub.2 (cat.A/10 di 2,5 vani) deriva da COSTITUZIONE del 10/03/1994 in atti dal 21/10/1994 (n.1166/1994).

Si precisa che nell'elaborato planimetrico del 10/03/1994 era presente anche il mapp.1502 sub.3 resede bene non censibile comune ai sub.1 e 2. Tale mapp.1502 sub.3 non risulta presente agli atti.

Il mapp.1502 (cat.C/1 di 37 mq) deriva da COSTITUZIONE del 20/01/1994 in atti dal 08/02/1994 (n.210/1994).

I mappali 832 subalterni dal 3 al 21 derivano dalla soppressione del mappale 832 sub.2 e del mappale 832 sub.1, graffato ai mappali 735 e 872, come da VARIAZIONE del 06/09/1993 in atti dal 03/11/1997 FRAZIONAMENTO (n. 4262.1/1993) e COSTITUZIONE del 06/09/1993 in atti dal 03/11/1997 UNITA' AFFERENTE (n.4263.1/1993)

Il mapp.832 sub.2 (cat.A/4 5 vani) è stato modificato con VARIAZIONE del 12/02/1991 in atti dal 03/11/1997 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRUBUZIONE SPAZI INTERNI (n.541.1/1991).

Il mapp.832 sub.1 graffato ai mappali 735 e 872 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.1, graffato ai mapp. 829, 830, 831, 833, 872 e 735 tutti graffati, come da VARIAZIONE del 12/02/1991 in atti dal 03/11/1997 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRUBUZIONE SPAZI INTERNI (n.540.1/1991).

Il mapp.832 sub.1, graffato ai mapp. 829, 830, 831, 833, 872 e 735 (cat.D/1) ed il mapp.832 sub.2 (cat.A/4 5 vani) derivano da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Immobile totalmente ristrutturato nell'anno 1993.

L'u.i. oggetto del presente lotto è stata oggetto di manutenzione straordinaria nell'anno 2010.



Vista complesso immobiliare da viale Roma



Area di vendita

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale . Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Immagine aerea estratta da Geoscopio - Regione Toscana



Vista complesso immobiliare da sud ed individuazione lotto 2

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 60 km (Galileo Galilei di Pisa)
 aeroporto distante 30 km (Tassignano)
 ferrovia distante 4 km (stazione FS di Bagni di Lucca)

al di sopra della media ★★☆☆☆☆
 al di sotto della media ★☆☆☆☆★
 al di sotto della media ★☆☆☆☆★

autostrada distante 28 km (Casello Lucca est)

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si segnala:

- infiltrazioni di acqua nei locali tecnici al 1°p.,
- la presenza di lesioni sulle murature portanti del fabbricato,
- la presenza di macchie di muffa, e deterioramento di intonaco presumibilmente dovuto ad infiltrazioni/umidità di risalita sulle pareti esterne del fabbricato.

L'APE a firma dell'Ing. Stefano Caproni è stato reperito in allegato al contratto di locazione registrato a Lucca n.4061 serie 3T in data 18/09/2015.

Delle Strutture:

scale interne da p.t. a 1°p.: in c.a.

★★★★★★★★

scale interne da 1°p. a piano soppalcato: metalliche.

scale esterne per accesso al locale tecnico al 1°p.: metalliche.

★★★★★★★★

strutture verticali: il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto presenta struttura verticale in parte in muratura ed in parte con telai in c.a.

★★★★★★★★

copertura: il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto presenta copertura in parte a capanna, in parte a padiglione, in parte a lastrico solare. Dagli elaborati grafici delle strutture depositati al Genio Civile si rileva che la porzione di copertura a capanna a vista era prevista con solaio in latero cemento, mentre i solai orizzontali tra 2°p. e sottotetto erano previsti in c.a..

★★★★★★★★

solai: dagli elaborati grafici delle strutture depositati al Genio Civile si rileva che i solai di piano del fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto erano previsti in parte in cemento armato ed in parte in latero-cemento.



Delle Componenti Edilizie:

scaie interne da p.t. a 1°p.: rivestite in materiale lapideo.



rivestimento esterno: le pareti esterne del fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto sono rivestite in parte in mattoni facciavista ed in parte sono intonacate e tinteggiate.



pavimentazione esterna: la pavimentazione della porzione della resede esclusiva posta in corrispondenza dell'ingresso principale all'area di vendita è in autobloccanti. La strada privata mapp.1457 è asfaltata. La pavimentazione della resede comune (mapp.832 sub.52) è prevalentemente asfaltata, in piccola parte a verde e pavimentata.



pavimentazione interna: prevalentemente in mattonelle tipo gres quadrate di colore chiaro.



rivestimento interno: le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Le pareti dei servizi igienici sono parzialmente rivestite con piastrelle di materiale ceramico di colore blu. Le pareti dei reparti sono parzialmente rivestite con piastrelle di materiale ceramico. E' presente un controsoffitto nell'area di vendita aperta al pubblico, nei reparti e nei servizi igienici; nel magazzino, spogliatoi e ripostiglio al piano soppalcato i soffitti sono solo tinteggiati (non intonacati).



rivestimento interno: nel locale tecnico al primo piano le pareti interne ed il soffitto sono intonacati e parzialmente tinteggiati. Si segnala un diffuso deterioramento dell'intonaco.



infissi esterni: porte esterne con telaio in alluminio di colore marrone, in parte con vetro. Persiana esterna di accesso al locale tecnico al piano primo in alluminio di colore marrone. Finestre con telaio in alluminio prevalentemente di colore marrone ed in legno.



protezioni infissi esterni: alcune finestre sono dotate di inferriate.



infissi interni: in alluminio.



Degli Impianti:

idrico: nell'agibilità n.20/10 è stata reperita dichiarazione del Direttore dei Lavori il quale dichiara l'esistenza dell'allacciamento all'acquedotto pubblico. Si segnala altresì la



presenza di un pozzo nella resede comune (mapp.832 sub.52) (si vedano precisazioni indicate al punto 5 "altre informazioni per l'acquirente" della presente relazione). Conformità: non rilevabile.

fognatura: dalla tav.2 "schema smaltimento liquami" allegata alla DIA n°101/08, si rileva la presenza di fosse biologiche tricamerale, fossa biologica Imhof e stazioni di sollevamento che conducono i reflui alla fognatura comunale in viale Roma. Conformità: non rilevabile.



elettrico: nell'agibilità n.20/10 è stata reperita la dichiarazione di conformità relativa alla ristrutturazione parziale dell'impianto elettrico rilasciata dalla ditta "FOCUS IMPIANTI s.r.l." in data 04/07/2008 e la precedente dichiarazione di conformità relativa alla realizzazione di nuovo impianto elettrico rilasciata dalla ditta "SCINTIL s.n.c." in data 10/09/1992.



climatizzazione estiva/invernale: nell'agibilità n.20/10 è stata reperita la dichiarazione di conformità relativa alla realizzazione di nuovo impianto di climatizzazione rilasciata dalla ditta "ESSEGIESSE s.r.l." in data 04/07/2008. Dalla documentazione e fascicolo tecnico redatto a cura della Essegiesse s.r.l. impianti si legge quanto segue: "*condizionamento e riscaldamento con ricambi aria del tipo splittato (VRV) a portata variabile in pompa di calore con gas refrigerante R410.*"



antintrusione ed antincendio: nell'agibilità n.20/10 è stata reperita la dichiarazione di conformità relativa alla realizzazione di nuovo impianto antintrusione ed antincendio rilasciata dalla ditta "THESIS impianti tecnologici s.r.l." in data 08/07/2008.



Dalla documentazione e fascicolo tecnico redatto da Essegiesse Impianti s.r.l. si legge quanto segue: "*impianto estinzione incendi pressurizzato, composto da cisterna di accumulo, pompe di pressurizzazione, cassette antincendio o nspi, attacco motopompe per Vigili del Fuoco ubicate all'esterno ed all'interno del fabbricato*"

trattamento aria: nell'agibilità n.20/10 è stata reperita la dichiarazione di conformità relativa all'ampliamento di impianto di trattamento aria rilasciata dalla ditta "Guastiginoimpianti s.r.l." in data 24/07/2008.



CLASSE ENERGETICA:



[196,5 KWh/mc/anno KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 040/2015 registrata in data 21/08/2015

CONSISTENZA:

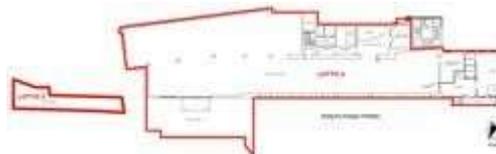
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area aperta al pubblico 1°p. (h controsoffitto=288/290 cm - h intradosso solaio= 305/335/495 cm)	559,67	x	100 %	=	559,67
disimpegno 1°p. (h=301 cm - h controsoffitto=284 cm)	8,67	x	50 %	=	4,34
soppalco (h=203 cm)	6,72	x	25 %	=	1,68
antibagno 1°p. (h controsoffitto= 285 cm)	4,99	x	50 %	=	2,50
bagno 1°p. (h= 303 cm)	3,24	x	50 %	=	1,62
bagno 1° (h =303 cm)	2,30	x	50 %	=	1,15
reparto lavorazioni ortofrutta compreso superficie occupata da cella frigo 1°p. (h controsoffitto= 283 cm)	17,16	x	50 %	=	8,58
reparto lavorazioni carni compreso superficie occupata da cella frigo 1°p. (h controsoffitto= 281 cm)	29,58	x	50 %	=	14,79
reparto lavorazioni gastronomia 1°p. (h controsoffitto= 278 cm)	18,43	x	50 %	=	9,22
disimpegno 1°p. compreso superficie occupata da cella frigo (h= 329 cm)	19,86	x	50 %	=	9,93
spogliatoio 1°p. (h= 329cm)	4,02	x	50 %	=	2,01
magazzino 1°p. compreso superficie occupata da cella frigo (h =328 cm)	39,83	x	50 %	=	19,92
ballatoio metallico 1°p. per accesso locale tecnico lato Lima	2,24	x	10 %	=	0,22
spogliatoio 1°p. (h= 328 cm)	4,21	x	50 %	=	2,11
locale tecnico 1°p. (pompe di calore) con accesso dall'esterno lato Lima	12,80	x	25 %	=	3,20
terrazzino 1°p. ad ovest con accesso dal disimpegno e da resede comune mapp.832 sub.52	7,77	x	10 %	=	0,78
locale tecnico p.t. (motori banchi frigo) con accesso dall'esterno lato Lima	11,33	x	25 %	=	2,83

ingresso e locale tecnico p.t. (locale pompe) con accesso dall'esterno lato Lima	2,55	x	25 %	=	0,64
ingresso p.t. lato Lima (h=413) e vano scala	11,66	x	50 %	=	5,83
resede esclusiva in corrispondenza dell'ingresso principale all'area di vendita e relativo porticato (superficie rilevata da elaborato planimetrico)	130,00	x	20 %	=	26,00
porzione esterna di pertinenza (mapp.872 sub.1) (superficie rilevata da elaborato planimetrico)	60,00	x	20 %	=	12,00
Totale:	957,03				689,00



rilievo stato attuale pianta p.t. - individuazione u.i. oggetto del presente lotto 2



rilievo stato attuale pianta 1°p. - individuazione u.i. oggetto del presente lotto 2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/02/2021

Fonte di informazione: Liquidatore Giudiziale Dott. Andrea Murri

Descrizione: fondo ad uso esposizione con sup. utile di circa 190mq e h al controsoffitto di circa 3,05m, costituito da ampio vano e servizi igienici con antibagno. In normali condizioni di manutenzione. cat.C/1

Indirizzo: viale Roma n.23B, comune di Bagni di Lucca (LU)

Superfici principali e secondarie: 190

Superfici accessorie:

Prezzo: 43.600,00 pari a 229,47 Euro/mq

Valore Ctu: 170.000,00 pari a: 894,74 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/05/2022

Fonte di informazione: Liquidatore Giudiziale Dott. Andrea Murri

Descrizione: fabbricato uso officina meccanica e concessionaria auto cat.D8 e D7 elevato su 2 piani, corredato da resede esclusiva e terreni limitrofi 6500mq. Sala mostra:1098mq, reception e magazzino: 348mq, officina:406mq,uffici:184mq. Anno di costruzione: 1991

Indirizzo: S.S. 12 del Brennero, loc. Campaccio, fraz. Chifenti, comune di Borgo a Mozzano (LU)

Superfici principali e secondarie: 2686

Superfici accessorie:

Prezzo: 450.000,00 pari a 167,54 Euro/mq

Valore Ctu: 1.235.000,00 pari a: 459,79 Euro/mq

Distanza: 2,500.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 05/07/2021

Fonte di informazione: Conservatoria RR.II. Lucca

Descrizione: fondo commerciale al p.t., composto da: salone per acconciatura, rip., 2 bagni di cui uno con antibagno, magazzino/rip., rip/guardaroba, archivio, 2 cabine di lavoro, vano uso negozio con antibagno e bagno. Sup. catastale tot 178mq.Resede esc. 180mq.

Indirizzo: viale Casinò Municipale n.16-18-20, fraz. Ponte a Serraglio, Bagni di Lucca (LU)

Superfici principali e secondarie: 214

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 654,21 Euro/mq

Distanza: 1,400.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/12/2022

Fonte di informazione: Conservatoria RR.II. Lucca

Descrizione: u.i. con destinazione commerciale posta al p.t., in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, composta da 2 vani, vano ad uso ufficio, antibagno e bagno, corredata resede esclusiva. Anno di costruzione: 1995. Sup. catastale tot: 212 mq

Indirizzo: via Del Piano, fraz. Chifenti, Comune di Borgo a Mozzano (LU)

Superfici principali e secondarie: 212

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 283,02 Euro/mq

Distanza: 3,400.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia delle Entrate - Anno 2023 2° semestre

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.550,00

Note: Comune di Bagni di Lucca - Zona B1: Centrale/CAPOLUOGO, BAGNI CALDI, PONTE A SERRAGLIO.

Destinazione: Commerciale. Tipologia: Negozi. Stato conservativo: normale. Superficie lorda.

Borsino Immobiliare (22/04/2024)

Valore minimo: 811,00

Valore massimo: 1.232,00

Note: Comune Bagni di Lucca - Zona: Capoluogo, Bagni Caldi, Ponte a Serraglio. Destinazione: unità immobiliari ad uso commerciale.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'u.i. oggetto del presente lotto di vendita, si ritiene che il metodo più idoneo sia quello della stima diretta o commerciale per comparazione con immobili simili e/o assimilabili.

Ai fini della stima del valore unitario da applicare alla superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima si è tenuto conto: dell'epoca di costruzione e di ristrutturazione del fabbricato, del tipo di costruzione, della sua ubicazione, dell'esposizione, della viabilità di accesso, delle caratteristiche e della destinazione d'uso dell'immobile, della qualità dei materiali impiegati, dello stato di manutenzione, della situazione urbanistico-edilizia, della situazione impiantistica esistente, delle servitù, della resede esclusiva, dei diritti di comproprietà sulla resede comune (b.c.n.c. mapp.832 sub.52) della superficie di circa 3800 mq e sulla cabina elettrica (b.c.c. mapp.832 sub.41), nonché dei diritti sulla strada privata asfaltata di accesso (mapp.1457) della superficie catastale di circa 422 mq. E' stata determinata la superficie interna netta commerciale dell'u.i. oggetto del presente lotto che risulta di circa 689 mq e la corrispondente superficie lorda commerciale che risulta pari a circa 759 mq.

E' stata consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate della Provincia di Lucca - Comune di Bagni di Lucca, per la specifica zona, con riferimento al 2°Semestre 2023, che, per unità immobiliari a destinazione commerciale, in condizioni di manutenzione normale, riporta valori oscillanti tra 800,00 e 1.550,00 €/mq di superficie lorda commerciale.

E' stato consultato il Borsino immobiliare per la specifica zona, alla data del 22/04/2024, che per unità immobiliari ad uso commerciale, riporta valori oscillanti tra 811,00 e 1.232,00 €/mq di superficie.

Sono state effettuate indagini presso le agenzie immobiliari on-line e presso la Conservatoria RR.II. di Lucca per reperire rispettivamente annunci immobiliari e atti di compravendita di immobili comparabili.

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari on-line, non sono stati reperiti annunci immobiliari relativi a negozi e/o immobili commerciali comparabili, in prossimità della zona oggetto di interesse.

Sono state effettuate indagini per ricercare immobili comparabili aggiudicati all'asta.

Tenuto conto che attualmente l'immobile risulta occupato dalla società “ *** DATO OSCURATO *** ” in forza del contratto di locazione (indicato al punto 3 della presente relazione) stipulato in data 21/08/2015 con scadenza 20/08/2022 e prorogato fino al 20/08/2027 e che il canone attualmente versato dal conduttore risulta pari a 7.202,96 €/mese corrispondente ad 86.435,52 €/anno.

Considerato che una stima speditiva per capitalizzazione, applicando un saggio di capitalizzazione pari al 10%, condurrebbe ad un valore di mercato pari a circa €. 864.000,00 (reddito annuo di locazione / saggio di capitalizzazione).

Considerate le condizioni negative dell'attuale mercato immobiliare, tenuto conto dei criteri prudenziali, che, nelle stime di questo genere, si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, si è ottenuto il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, che potrebbero avere i beni oggetto di esecuzione a seguito di una libera contrattazione, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, utilizzando il valore a metro quadro della superficie interna netta commerciale solo come parametro di riferimento. Detto valore può essere quantificato in €. 1.000,00 al mq di superficie interna netta commerciale, corrispondente a circa 907,00 € al mq di superficie lorda commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 689,00 x 1.000,00 = **689.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione forfettaria del 10% del valore di mercato per tener conto delle spese di regolarizzazione inerenti l'involucro del fabbricato di cui fanno parte i lotti 2, 3, 4, 7, 8 e 9	-68.900,00
decurtazione forfettaria dell'1% del valore di mercato per tener conto delle spese di regolarizzazione inerenti la resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.) e la cabina elettrica comune (mapp.832 sub.41, b.c.c.) di cui fanno parte i lotti da 2 a 9	-6.890,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 613.210,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 613.210,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Unità immobiliare ad uso commerciale(supermercato)	689,00	0,00	613.210,00	613.210,00
				613.210,00 €	613.210,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 37.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 576.210,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 115.242,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 460.968,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 155/2018

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Unità immobiliare ad uso commerciale posta a BAGNI DI LUCCA, viale Roma n.9, della **superficie commerciale netta di circa 41 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), posta al piano terra di un più ampio fabbricato elevato in parte a due ed in parte a tre piani.

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto è composta al piano terreno da: locale ad uso commerciale attualmente suddiviso in due vani collegati tra loro, con retrostante magazzino, antibagno e bagno.

Corredata da:

- **diritti di comproprietà sulla resede (bene comune non censibile - mapp.832 sub.30)** a comune con il mapp.832 sub.27, 46, 50 e 51;
- **diritti di comproprietà sulla scala e sottoscala (bene comune non censibile - mapp.832 sub.31)** a comune con il mapp.832 sub.27, 46, 50 e 51;
- **diritti di comproprietà sulla resede (bene comune non censibile - mapp.832 sub.52)** a comune con tutti i subalterni del mapp.832;
- **diritti di comproprietà sulla cabina elettrica (bene comune censibile - mapp.832 sub.41)** a comune con tutti i subalterni del mapp.832;
- **diritti di 1/8 di piena proprietà su strada privata** asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel **fg.99 mapp.1457**.

Accesso:

L'unità immobiliare è dotata di doppio accesso:

- **accesso principale** sul fronte dell'edificio, cui si giunge da viale Roma, attraverso strada asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1457 (facente parte del presente lotto per i diritti di 1/8), resede comune (mapp.832 sub.52), scale comuni (mapp.832 sub.31) e resede comune (mapp.832 sub.30);
- **accesso secondario** sul retro dell'edificio, lato Lima, cui si giunge da viale Roma, attraverso strada asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1457 (facente parte del presente lotto per i diritti di 1/8) e resede comune (mapp.832 sub.52).

Si precisa che, per consentire l'accesso alla porzione di resede comune mapp.832 sub.52 posta ad est del fabbricato, dovrà essere costituita servitù di passo carrabile gravante sulla porzione esterna di pertinenza (mapp.872 sub.1 oggetto del lotto 2) a favore di tutte le uu.ii. che hanno diritto al bene comune non censibile mapp.832 sub.52 (e precisamente a favore delle uu.ii. descritte al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.832 sub.27, 32, 33, 34, 38, 43, 44, 45, 46, 50 e 51, oggetto dei lotti da 3 a 9).

Identificazione catastale:

- **intera piena proprietà su foglio 99 particella 832 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria**

C/1, classe 6, consistenza 46 mq, rendita 513,15 Euro, indirizzo catastale: viale Roma snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 05/10/2022 Pratica n. LU0062251 in atti dal 06/10/2022 COSTITUZIONE (n. 62251.1/2022)

- **diritti di 1/8 di piena proprietà foglio 99 particella 1457 (catasto terreni)**, qualità SEMINATIVO classe 2, superficie 422 mq, reddito dominicale 1,42 Euro, reddito agrario 1,20 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 07/12/1990 (n.2240.1/1990).

Confini:

- Il mapp.832 sub.27 confina con: mapp.832 sub.46, mapp.832 sub.23, resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.), mapp.832 sub.50, resede comune (mapp.832 sub.30, b.c.n.c.), s.s.a. e più recenti confini.
- Il mapp.1457 confina con: viale Roma, resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.), resede comune (mapp.832 sub.39, b.c.n.c.), mapp.1458, mapp.824, s.s.a. e più recenti confini.

Continuità storico-catastale:

Ai soli fini della continuità storico catastale si precisa quanto segue:

Catasto Terreni:

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 5289 mq) deriva dalla fusione del mapp.832 (di 3798 mq) con il mapp.1725 (di 1491 mq) come da Tipo Mappale del 17/02/2012 Pratica n. LU0020756 in atti dal 17/02/2012 presentato il 17/02/2012 (n. 20756.1/2012).

Il mapp.1725 (di 1491 mq) deriva dal mapp.1320 (di 1570 mq) come da FRAZIONAMENTO del 19/03/2004 Pratica n. LU0006089 in atti dal 19/03/2004 (n. 6089.1/2004).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 3798 mq) deriva dalla fusione del mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq), mapp.1456 (di 1484 mq) e mapp.1502 (di 130 mq) come da TIPO MAPPALE del 06/06/1997 Pratica n. 156080 in atti dal 09/07/2003 (n. 129996.1/1997).

Il mapp.1502 (ENTE URBANO di 130mq) comprende il mapp.776 (ENTE URBANO di 80 mq) ed il mapp.777 (ENTE URBANO di 50 mq), come da Tipo Mappale n.5192/1999 approvato il 24/09/1999 in atti dal 24/09/1999 ATTO IN DEROGA (denuncia di cambiamento n.798 presentata il 17/01/1994).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq) deriva da mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq), come da TIPO MAPPALE del 06/09/1993 Pratica n.154981 in atti dal 08/07/2003 (n. 4262.1/1993).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq) deriva da mapp.832 (ENTE URBANO di 1610 mq), mapp.829 (di 100 mq), mapp.830 (di 340 mq), mapp.831 (di 120 mq), mapp.833 (di 14 mq), come da TIPO MAPPALE del 12/02/1991 Pratica n. 154805 in atti dal 08/07/2003 (n. 540.1/1991).

Il mapp.1456 (di 1484 mq) e mapp.1457 (di 422 mq) deriva dal mapp.827 (di 2150 mq), come da Tipo di Frazionamento n.2240/1990 approvato il 05/12/1990, in atti dal 07/12/1990.

Il mapp.776 (di 80 mq) ed il mapp.1320 (di 1570 mq) derivano dal mapp.776 (di 1650 mq) come da Tipo di Frazionamento n.12/84 (n.8.1/1999) in atti dal 24/09/1999.

Catasto Fabbricati

Il mapp.832 sub.52 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.40 come da Pratica n. LU0062438 del 06/10/2022 in atti dal 06/10/2022 AMPLIAMENTO RESEDE COMUNE BCNC (n.62438.1/2022). Si precisa che con T.M. del 2012 è stato fuso il mapp.1725 (di 1491 mq) al mapp.832 (di 3798 mq) creando il nuovo mapp.832 (di 5289 mq). Detta porzione (ex mapp.1725) non era stata rappresentata al Catasto Fabbricati pertanto si è proceduto con la nuova dichiarazione (pratica Docfa) in data 06/10/2022 alla soppressione dell'ex mapp.832 sub.40 che ha originato il mapp.832 sub.52 per ampliamento della resede comune.

I mapp.832 sub.50 e 51 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.42, come da DIVISIONE del 13/06/2014 Pratica n. LU0051696 in atti dal 13/06/2014 DIVISIONE (n. 12302.1/2014).

Il mapp.832 sub.34 è stato modificato con variazione DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/02/2014 Pratica n. LU0012020 in atti dal 07/02/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.2571.1/2014).

I mapp.832 sub.44, 45, 46, 47, 48, e 49 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.27 (erroneamente soppresso), 28 e 29, come da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 06/05/2009 Pratica n.LU0078461 in atti dal 06/05/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6342.1/2009).

Il mapp.832 sub.27 è stato ricostituito in data 05/10/2022 Pratica n.LU0062251 in atti da 06/10/2022 COSTITUZIONE (n.62251.1/2022).

Il mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1 (cat. D/8) è stato modificato con variazione del 20/10/2008 Pratica n. LU0216513 in atti dal 20/10/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.14055.1/2008).

Il mapp.832 sub.43 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.37, come da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/02/2007 Pratica n. LU0040959 in atti dal 28/02/2007 NEGOZIO-STUDIO PRIVATO (n. 3332.1/2007).

Il mapp.832 sub.42 deriva dalla soppressione dei mapp.832 sub.24, 25 e 26, come da FUSIONE del 25/05/2004 Pratica n. LU0091410 in atti dal 25/05/2004 FUSIONE (n. 5808.1/2004).

Il mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1 (cat. D/8) ed i mappali 832 subalterni dal 24 al 41 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.3 graffato al mapp.872 sub.1, dei mapp.832 sub.4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22, e dei mapp.1502 sub.1 e 2, come da VARIAZIONE del 27/11/1997 in atti dal 27/11/1997 AMPL. FUS. DIV. INT. PARZ. VAR. DESTINAZIONE (n.B02504.1/1997).

Il mapp.832 sub.22 deriva dalla soppressione dei mapp.832 sub.9 e 10, come da VARIAZIONE del 12/09/1995 in atti dal 03/11/1997 FUSIONE (n. 5404.1/1995).

Si precisa che nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni del 12/09/1995 risulta soppresso anche il sub.20 (b.c.n.c. ai sub.9 e 10), ma nella visura del mapp.832 sub.20 tale subalterno risulta soppresso con variazione del 27/11/1997.

Il mapp. 1502 sub.1 (cat.C/1 di 37 mq) deriva dal mapp.1502 (cat.C/1 di 37 mq) VARIAZIONE del 10/03/1994 in atti dal 21/10/1994 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 1165/1994).

Il mapp.1502 sub.2 (cat.A/10 di 2,5 vani) deriva da COSTITUZIONE del 10/03/1994 in atti dal 21/10/1994 (n.1166/1994).

Si precisa che nell'elaborato planimetrico del 10/03/1994 era presente anche il mapp.1502 sub.3 resede bene non censibile comune ai sub.1 e 2. Tale mapp.1502 sub.3 non risulta presente agli atti.

Il mapp.1502 (cat.C/1 di 37 mq) deriva da COSTITUZIONE del 20/01/1994 in atti dal 08/02/1994 (n.210/1994).

I mappali 832 subalterni dal 3 al 21 derivano dalla soppressione del mappale 832 sub.2 e del mappale 832 sub.1, graffato ai mappali 735 e 872, come da VARIAZIONE del 06/09/1993 in atti dal 03/11/1997 FRAZIONAMENTO (n. 4262.1/1993) e COSTITUZIONE del 06/09/1993 in atti dal 03/11/1997 UNITA' AFFERENTE (n.4263.1/1993)

Il mapp.832 sub.2 (cat.A/4 5 vani) è stato modificato con VARIAZIONE del 12/02/1991 in atti dal 03/11/1997 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n.541.1/1991).

Il mapp.832 sub.1 graffato ai mappali 735 e 872 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.1, graffato ai mapp. 829, 830, 831, 833, 872 e 735 tutti graffati, come da VARIAZIONE del 12/02/1991 in atti dal 03/11/1997 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n.540.1/1991).

Il mapp.832 sub.1, graffato ai mapp. 829, 830, 831, 833, 872 e 735 (cat.D/1) ed il mapp.832 sub.2 (cat.A/4 5 vani) derivano da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Immobile totalmente ristrutturato nell'anno 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	40,63 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.421,44
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.337,15
Data della valutazione:	03/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, ma si precisa quanto segue.

Presso l'Agenzia delle Entrate sono stati reperiti due contratti di locazione commerciale tipo 6+6, relativi all'u.i. oggetto del presente lotto (mapp.832 sub.27), entrambi stipulati antecedentemente al pignoramento:

- uno stipulato in data 31/01/2014, con scadenza 31/01/2020, (conduttore: *** DATO OSCURATO ***), registrato a Lucca il 01/02/2014 al n.1357 serie 3 (All.2.E.2), con l'importo dichiarato di €/mese 448,00 + iva, relativo all'u.i. mapp.832 sub.27;
- l'altro stipulato il 01/01/2010 con *** DATO OSCURATO *** , con scadenza il 31/12/2015 (prorogata fino al 31/12/2021), registrato il 28/01/2010 a Lucca al n.51 serie 3T (All.2.E.5), con l'importo dichiarato di €/mese 500,00 + iva, relativo all' "unità immobiliare a destinazione negozio o ufficio sito in Bagni di Lucca, via Roma n.9 attigua al locale già condotto in locazione, rappresentata catastalmente al NCEU del Comune di Bagni di Lucca sul foglio99 mappali 832 sub.7 [il mapp.832 sub.7 risulta essere stato soppresso in data 27/11/1997 ed attualmente corrisponde al mapp.832 sub.27 Ndr] - quota millesimale 4,00". Attualmente l' *** DATO OSCURATO *** , non occupa l'u.i. oggetto del presente lotto (mapp.832 sub.27), bensì l'u.i. adiacente (mapp.832 sub.46) oggetto del lotto n.7.

Si precisa che alla data del 05/10/2023 presso l'Agenzia delle Entrate, entrambi i suddetti contratti di locazione risultano chiusi e non ulteriormente rinnovati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucca a tutto il 22/04/2024 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti i beni oggetto del presente lotto:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Servitù inamovibile di elettrodotto per vano cabina, stipulata il 10/09/1993 a firma di Notaio Gennaro Marrese Rep. n.55149, **trascritta il 05/10/1993** a Lucca al **R.P. n.9167**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Mediante il quale, la parte cedente, proprietaria del fabbricato posto nel capoluogo del Comune di Bagni di Lucca, via Roma, costruito sul mapp.827 del foglio catastale n.99 del N.C.E.U., costituisce per sè ed aventi causa a qualsiasi titolo, a carico del fabbricato stesso (oggi descritto nel fg.99 mapp.832 sub.41) ed a favore dell'ENEL, che accetta, la servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica. L'accesso alla cabina avverrà dalla via Roma a mezzo del piazzale interno. L'ENEL curerà a proprie spese la manutenzione interna ordinaria del locale cabina asservito, mentre la manutenzione straordinaria del fabbricato sarà a carico della parte concedente o suoi aventi causa. La parte concedente costituisce inoltre per sè ed aventi causa a qualsiasi titolo, a carico del fabbricato suindicato e di ogni sua pertinenza ed a favore dell'ENEL, che accetta, la servitù di elettrodotto relativa alle linee incavo interrato, in media e bassa tensione, di adduzione ed uscita dalla cabina. La parte concedente riconosce all'ENEL il diritto di derivare dalla cabina energia elettrica a media e bassa tensione, oltre che per le esigenze dell'immobile su cui detto locale è inserito, anche per esclusivo uso di terzi estranei all'immobile asservito. Resta salva la facoltà dell'ENEL di modificare in qualsiasi tempo la sezione, il numero dei conduttori e la tensione di esercizio. L'ENEL ha diritto di far accedere e transitare sul fondo asservito il proprio personale o chi per esso, con i mezzi d'opera e di trasporto necessari per la costruzione, l'esercizio, la sorveglianza, la manutenzione e riparazione delle linee suddette. La parte concedente consegnerà all'ENEL le chiavi di eventuali cancelli.

Servitù di passo carrabile, derivante da atto di permuta stipulato il 13/07/2006 a firma di Dott.ssa D'Urzo Luisa Segretario Comunale del Comune di Bagni di Lucca Rep. n. 1769, trascritto il 27/07/2006 a Lucca al R.P. n. 9731, a favore del *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La " *** DATO OSCURATO *** " costituisce a carico del fondo descritto al C.T. del *** DATO OSCURATO *** nel fg.99 mapp.1725 (fondo servente) oggi porzione del mapp.832 sub.52, servitù di passo carrabile a favore dei fondi descritti al C.T. di detto Comune nel fg.99 mapp.1726 e 1752 (fondi dominanti).

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca volontaria annotata, **stipulata il 27/02/2003** a firma di Notaio Vincenzo De Luca di Borgo a Mozzano (LU) **Rep. n.19.470**, registrata il 10/03/2003 a Lucca ai nn. 889 Serie 1T, **iscritta il 03/03/2003 a Lucca al R.P. n. 804**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo ex D.Lgs.385/1993.

Importo ipoteca: 3.600.000,00 €.

Importo capitale: 1.800.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 anni.

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.24, sub.25, sub.26, sub.27, sub.28, sub.29, sub.32, sub.33, sub.34, sub.37, sub.38 e mapp.735 graffato al mapp.872 sub.2.

Annotazioni:

- **RESTRIZIONE DI BENI** con annotazione presentata il 04/04/2006 R.P. 1.951 (relativa a beni non oggetto della presente relazione peritale al mapp.735 graffato al mapp.1752, che alla data dell'iscrizione ipotecaria risultava essere rappresentato nel C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.99 mapp.735 graffato al mapp.872 sub.2).
- **MODIFICA DI PATTI CONTRATTUALI** con annotazione presentata il 10/04/2009 R.P.

1.271.

- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 22/04/2010 R.P. 1.220.
- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 21/01/2013 R.P. 179.

Ipoteca in rinnovazione, stipulata il 27/02/2003 a firma di Notaio Vincenzo De Luca di Borgo a Mozzano (LU) **Rep. n.19.470, iscritta il 10/01/2023** a Lucca al **R.P. n. 38**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.600.000,00 €.

Importo capitale: 1.800.000,00 €.

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.27, sub.32, sub.33, sub.34, sub.38, sub.50 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.24, sub.25 e sub.26), sub.51 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.24, sub.25 e sub.26), sub.44 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.45 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.46 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.47 ente comune (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.48 ente comune (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.49 ente comune (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.43 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.37).

ipoteca volontaria annotata, **stipulata il 05/07/2005** a firma di Notaio Costanza Ancillotti di Barga (LU) **Rep. n.11.006**, registrata il 18/07/2005 a Castelnuovo di Garfagnana al n. 321 Serie 1T, **iscritta il 08/07/2005 a Lucca al R.P. n. 3.546**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario ex D.Lgs.385/1993.

Importo ipoteca: 5.000.000,00 €.

Importo capitale: 2.500.000,00 €.

Durata ipoteca: 15 anni.

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.27, sub.28, sub.29, sub.32, sub.33, sub.34, sub.37, sub.38, sub.42, mapp.735, mapp.872 sub.2 ed altri.

Annotazioni:

- **RESTRIZIONE DI BENI** con annotazione presentata il 04/04/2006 R.P. 1.952 (relativa a beni non oggetto della presente relazione peritale ed in particolare al mapp.735 graffato al mapp.1752, che alla data dell'iscrizione ipotecaria risultava essere rappresentato nel C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.99 mapp.735 graffato al mapp.872 sub.2).
- **MODIFICA DI PATTI CONTRATTUALI** con annotazione presentata il 10/04/2009 R.P. 1.272.
- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 22/04/2010 R.P. 1.218.
- **RESTRIZIONE DI BENI** con annotazione presentata il 30/03/2011 R.P. 915, relativa a beni non oggetto della presente relazione peritale.
- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 23/01/2013 R.P. 192.

ipoteca volontaria annotata, **stipulata il 05/03/2009** a firma di Notaio Costanza Ancillotti di Barga (LU) **Rep. n.15.363, iscritta il 09/03/2009 a Lucca al R.P. n. 778**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario ex D.Lgs.385/1993.

Importo ipoteca: 3.200.000,00 €.

Importo capitale: 1.600.000,00 €.

Durata ipoteca: 15 anni.

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.27, sub.28, sub.29, sub.32, sub.33, sub.34, sub.38, sub.42 e sub.43.

Annotazioni:

- SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO con annotazione presentata il 22/04/2010 R.P. 1.219.
- SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO con annotazione presentata il 23/01/2013 R.P. 193.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento n.612 notificato il 03/02/2023 dal Tribunale di Lucca, trascritto il 01/03/2023 a Lucca al R.P. n.2.641, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.27, sub.32, sub.33, sub.34, sub.38, sub.43, sub.44, sub.45, sub.46, sub.50 e sub.51, sub.30 (b.c.n.c.), sub.31 (b.c.n.c.), sub.35 (b.c.n.c.), sub.36 (b.c.n.c.), sub.39 (b.c.n.c.), sub.41 (b.c.n.c.), sub.47 (b.c.n.c.), sub.48 (b.c.n.c.), sub.49 (b.c.n.c.), sub.52 (b.c.n.c.) ed al C.T. del detto Comune nel Fg.98 mapp.401 e nel Fg.99 mapp.1457.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Informazioni condominiali:

Attualmente, il complesso immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare (lotti da 2 a 9), essendo di unica proprietà non si configura quale condominio, non è stato nominato un amministratore di condominio, non sono disponibili i millesimi condominiali, nè l'importo delle spese ordinarie annue di gestione.

La strada privata rappresentata dal mapp.1457 del fg.99 viene venduta per la quota di 1/8 a ciascuno degli 8 lotti (lotti da 2 a 9) costituenti l'intero complesso immobiliare, precisando che dovranno essere stabilite le quote di competenza di ciascun lotto per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, dopo che sarà costituito il condominio.

Pozzo su mapp.832 sub.52

Nella resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.) è presente un pozzo, relativamente al quale si riporta quanto comunicato alla sottoscritta dalla Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord in data 04/05/2022 (All.2.G.1): "*come risulta dalla documentazione, in data 19/08/1994 prot. n. 19825 la società *** DATO OSCURATO *** presentò denuncia di pozzo ad uso antincendio ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 275/1993, che equivale alla presentazione della relativa istanza volta ad ottenere il rilascio di concessione*

preferenziale di cui all'art. 4 del RD n. 1775/33.

Si ricorda infatti che l'istante di una concessione preferenziale ha un vero e proprio diritto soggettivo ad ottenere il rilascio di detta "concessione", con effetti (anche verso i terzi) "ex tunc"; l'istante, dal momento della presentazione della denuncia, sopra indicata, ha perciò il diritto di uso dell'acqua divenuta "pubblica" in forza dell'art. 1 della legge n. 36 del 1994, fermo restando l'obbligo del pagamento del canone relativo."

Servitù:

- **dovrà essere costituita servitù di passo carrabile gravante sulla porzione esterna di pertinenza (mapp.872 sub.1 oggetto del lotto 2)** a favore di tutte le uu.ii. che hanno diritto al bene comune non censibile mapp.832 sub.52 (e precisamente a favore delle uu.ii. descritte al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.832 sub.27, 32, 33, 34, 38, 43, 44, 45, 46, 50 e 51, oggetto dei lotti da 3 a 9);
- **dovrà essere costituita servitù di passo gravante il mapp.832 sub.36 (oggetto del lotto 4) per consentire la manutenzione delle coperture** a favore delle uu.ii. descritte al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.832 sub.23 (graffato al mapp.872 sub.1), 27, 44, 45, 46, 50 e 51, oggetto dei lotti da 2, 3, 7, 8 e 9). Qualora venga tamponata la porta di collegamento diretto tra il vano scala (mapp.832 sub.36) con la copertura piana, dovrà essere comunque consentito l'accesso alla copertura piana attraverso i beni oggetto del lotto 4;
- **servitù inamovibile di elettrodotto per vano cabina**, stipulata il 10/09/1993 a firma di Notaio Gennaro Marrese Rep. n.55149, trascritta il 05/10/1993 a Lucca al R.P. n.9167 (per maggiori dettagli si rimanda al punto 4.1.1 della presente relazione);
- **servitù di passo carrabile gravante porzione del mapp.832 sub.52 (ex mapp.1725)** derivante da atto di permuta stipulato il 13/07/2006 a firma di Dott.ssa D'Urzo Luisa Segretario Comunale del Comune di Bagni di Lucca Rep. n. 1769, trascritto il 27/07/2006 a Lucca al R.P. n. 9731 (per maggiori dettagli si rimanda al punto 4.1.1 della presente relazione);
- **servitù attive e passive relative a passaggio di tubazioni di impianti di ogni genere** sia condominiali che private, sia visibili che occulte.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di **Compravendita** (dal 13/07/1987), con atto **stipulato il 13/07/1987** a firma di Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca (LU) **Rep. n.23.087**, registrato il 23/07/1987 a Lucca al n. 565, **trascritto il 24/07/1987 a Lucca al R.P. n.5.321**.

Mediante il quale i signori *** DATO OSCURATO *** , nata a Lucca il 17/09/1945 e *** DATO OSCURATO *** , nato a Firenze il 19/01/1974, vendono i diritti di 1/2 alla società " *** DATO OSCURATO *** " ed i diritti di 1/2 alla società " *** DATO OSCURATO *** ", che acquistano complessivamente la piena proprietà di un fabbricato artigianale con terreno a corredo, descritto nel N.C.E.U. del Comune di Bagni di Lucca alla partita 1545, Fg.99, mappale 832 sub.2 (categoria A/4) e mappali 735, 829, 830, 831, 832 sub.1, 833, 872 (categoria D/1), risulta essere altresì descritto nel N.C.T. alla partita 4639, Fg.99 mapp.830 di 340mq. Il terreno risulta censito nel N.C.T. alla partita 4639, Fg.99, mapp.827 (di 2150 mq).

Si precisa che nel quadro "B" della nota di trascrizione non risulta citato il mapp.830 al N.C.E.U.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di **Cessione di diritti** (dal 07/10/1989), con atto

stipulato il 07/10/1989 a firma di Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca (LU) **Rep. n.35.552**, registrato il 13/10/1989 a Lucca ai nn. 2979 Serie IV, **trascritto il 13/10/1989 a Lucca al R.P. n.10.533**.

Mediante il quale la società " *** DATO OSCURATO *** " cede e vende alla società " *** DATO OSCURATO *** ", i diritti di 1/2 della piena proprietà di un fabbricato artigianale con terreno a corredo, rappresentato nel N.C.E.U. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.99, mappale 832 sub.2 (categoria A/4) e mappali 735-829-830-831-832 sub.1-833-872 (categoria D/1), risulta altresì rappresentato nel N.C.T. nel Fg.99 mapp.830 di 340mq. Il terreno risulta censito nel N.C.T., Fg.99, mapp.827 (di 2150 mq).

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di intera piena proprietà, in forza di **Permuta** (dal 13/07/2006), con atto **stipulato il 13/07/2006** a firma di Dott.ssa D'Urzo Luisa Segretario Comunale del Comune di Bagni di Lucca **Rep. n.1769**, **trascritto il 27/07/2006** a Lucca al **R.P. n.9730**.

Mediante il quale, il Comune di Bagni di Lucca, vende a titolo di permuta alla società " *** DATO OSCURATO *** " un appezzamento di terreno descritto al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1725 di 1491 mq (oggi porzione del mapp.832 sub.52). Quale controprestazione e sempre a titolo di permuta la società " *** DATO OSCURATO *** ", vende cede e trasferisce al Comune di Bagni di Lucca, l'area "ex gorile" descritta al N.C.E.U. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.735 e 1752 graffiati, area urbana; altresì censita per doppia rappresentazione al C.T. di detto Comune nel fg.99 mapp.735 area urbana di 600mq e mapp.1752 mq.504 area urbana.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di intera piena proprietà, in forza di **Compravendita**, con atto **stipulato il 16/02/1987** a firma di Importuno Pierluigi Segretario Capo del Comune di Bagni di Lucca **Rep. n.781**, **trascritto il 14/05/2003 a Lucca al R.P. n.5853**.

Mediante il quale i sig.ri *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** vendono e cedono al Comune di Bagni di Lucca una porzione di terreno descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1320 della superficie di 1570mq (da cui deriva porzione dell'attuale mapp.832 sub.52).

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di **Compravendita** (dal 13/07/1987), con atto **stipulato il 13/07/1987** a firma di Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca (LU) **Rep. n.23.087**, registrato il 23/07/1987 a Lucca al n. 565, **trascritto il 24/07/1987 a Lucca al R.P. n.5.321**.

Mediante il quale i signori *** DATO OSCURATO *** , nata a Lucca il 17/09/1945 e *** DATO OSCURATO *** , nato a Firenze il 19/01/1974, vendono i diritti di 1/2 alla società " *** DATO OSCURATO *** " ed i diritti di 1/2 alla società " *** DATO OSCURATO *** ", che acquistano complessivamente la piena proprietà di un fabbricato artigianale con terreno a corredo, descritto nel N.C.E.U. del Comune di Bagni di Lucca alla partita 1545, Fg.99, mappale 832 sub.2 (categoria A/4) e mappali 735, 829, 830, 831, 832 sub.1, 833, 872 (categoria D/1), risulta essere altresì descritto nel N.C.T. alla partita 4639, Fg.99 mapp.830 di 340mq. Il terreno risulta censito nel N.C.T. alla partita 4639, Fg.99, mapp.827 (di 2150 mq).

Si precisa che nel quadro "B" della nota di trascrizione non risulta citato il mapp.830 al N.C.E.U.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di **trasformazione di società** (dal 24/06/1988 fino al 07/10/1989), con atto **stipulato il 24/06/1988** a firma di Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca (LU) **Rep. n.28.395**, **trascritto il 11/01/1989 a Lucca al R.P. n.552**.

Formalità a favore della società " *** DATO OSCURATO *** ", contro la società " *** DATO OSCURATO *** ", relativa ai beni descritti al Catasto Urbano del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.832 sub.2, mapp.735, mapp.829, mapp.830, mapp.831, mapp.833, mapp.872, mapp.832 sub.1, ed ai beni descritti al Catasto Terreni di detto comune nel fg.99 mapp.827 di 2150 mq e mapp.830 di 340 mq.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per maggiori dettagli relativi alle pratiche edilizie, si precisa che le stesse sono state allegate alla presente relazione, con la numerazione che di seguito viene indicata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICHE EDILIZIE INERENTI IL FABBRICATO NEL SUO COMPLESSO, LA CABINA ELETTRICA COMUNE E LA SISTEMAZIONE ESTERNA DELLA RESEDE COMUNE

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Bagni di Lucca sono state reperite le seguenti pratiche edilizie inerenti il fabbricato nel suo complesso, la cabina elettrica comune (mapp.832 sub.41 comune ai lotti dal 2 al 9) e la sistemazione esterna della resede comune (mapp.832 sub.52 comune ai lotti dal 2 al 9):

All.2.B.1 - **Concessione per la Esecuzione di Opere N. 7/81 (Pratica Edilizia n.219/80)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*spostamento impianto di depurazione industriale*", presentata il 19/10/1980, registrata il 21/11/1980 al prot. gen. n.7.115, **rilasciata il 05/06/1981**.

Progettista e D.L.: Ing. Vittorio Brogi di Lucca

All.2.B.2 - **Autorizzazione Edilizia N. 89/81 (Pratica Edilizia n.125/81)**, intestata a Sig. *** DATO OSCURATO *** in qualità di accomandatario della *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*ampliamento di una porta e la costruzione di una rampa di accesso all'interno del fabbricato industriale*", presentata il 08/04/1981, registrata il 09/04/1981 al prot. gen. n.2455, **rilasciata il 27/04/1981**.

All.2.B.3 - **Condono Edilizio L.47/85 N. 779 (Pratica Edilizia n.870/86)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*ampliamento di un fabbricato ad uso industriale sia al piano terra che al piano primo oltre modifiche interne ed esterne*", presentata il 23/12/1986 con il n. 13617 di protocollo, **rilasciata il 21/12/1999**.

Tecnico rilevatore: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.4 - **Concessione Edilizia N. 91/90 (Pratica Edilizia n.246/90)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*ristrutturazione e variazione d'uso di fabbricato da adibirsi a centro commerciale*", presentata il 12/07/1990 con il n. 7100 di protocollo, **rilasciata il 06/07/1991**.

Tra le prescrizioni speciali della C.E. vi era la seguente: "*dalla presente C.E. è esclusa la sistemazione degli spazi esterni*"

Progettista e D.L. architettonico: Geom. Fabio Scarpellini.

Progettista strutturale: Dott. Ing. Domenico Mei.

All.2.B.5 - **Concessione Edilizia N. 128/91 (Pratica Edilizia n.356/91)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.91/90 del 06/07/1991*", presentata il 04/09/1991 con il n. 7750 di protocollo, **rilasciata il 23/09/1992**. La variante è relativa alla sistemazione esterna del terreno adiacente al fabbricato a destinazione commerciale.

Progettista e D.L. architettonico: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.6 - **Concessione Edilizia N. 51/92 (Pratica Edilizia n.485/91)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.91/90 del 06/07/1991*", presentata il 21/11/1991 con il n. 10281 di protocollo, **rilasciata il 12/12/1992**.

Tra le prescrizioni speciali della C.E. vi erano le seguente: "*4) il locale al p.t. definito intercapedine*"

non dovrà essere accessibile nè utilizzabile come volume; 5) il locale p.1 a fianco delle scale di sicurezza dovrà essere destinato a volume tecnico; 6) quanto sopra approvato con precedente C.E. n.91/90 del 6 luglio 1991; 7) dalla presente Concessione Edilizia è esclusa la passerella di accesso al piano secondo; 8) per tale accesso dovrà essere presentata nuova diversa soluzione; 9) quanto sopra prescritto, come da correzioni in rosso riportate sulla copia di progetto allegata [...]"

Nella relazione tecnica a chiarimento del Geom. Scarpellini viene precisato che: "in relazione alla porzione di copertura piana prevista sulla variante si specifica che si tratta di una copertura del tipo tetto rovescio e che non sarà praticabile o accessibile dall'esterno e che le porte che effettivamente si vedono nelle sezioni serviranno solo a dare la possibilità di ispezione o di interventi di manutenzione, sfruttando in tal modo la porzione indicata sottotetto e che specificatamente risulta destinata a soffitta, o ad archivio per gli uffici posti al piano secondo dell'immobile a destinazione commerciale di cui trattiamo"

Progettista e D.L. architettonico: Geom. Fabio Scarpellini.

Progettista strutturale: Dott. Ing. Domenico Mei

All.2.B.7 - **Autorizzazione Edilizia N. 150/92 (Pratica Edilizia n.229/92)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "installazione di due insegne luminose a fabbricato destinato a centro commerciale", presentata il 25/06/1992 con il n. 5605 di protocollo, **rilasciata il 06/07/1992.**, relativa all'installazione di due insegne pubblicitarie con la scritta pubblicitaria "CONAD", una posta sul fronte principale a nord-ovest e l'altra sul retro a sud-est del fabbricato destinato a centro commerciale.

All.2.B.8 - **Concessione Edilizia N. 103/93 (Pratica Edilizia n.359/92)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "variante alla Concessione Edilizia n.128/91 del 23/09/1992", presentata il 09/09/1992 con il n. 8055 di protocollo, **rilasciata il 05/03/1994**, relativa alla realizzazione della cabina elettrica di trasformazione (oggi mapp.832 sub.41) posta sul terreno catastalmente distinto al fg.99 allegato 3 mapp.1456.

Progettista: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.9 - **Concessione Edilizia N. 20/93 (Pratica Edilizia n.489/92)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.91/90 del 06/07/1991", presentata il 23/12/1992 con il n. 11721 di protocollo, **rilasciata il 09/11/1993.**

In data 15/07/1994 prot. n.14098, il Comune di Bagni di Lucca concede proroga per il termine dei lavori entro il 06/01/1995.

Si precisa che dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Bagni di Lucca, non risulta essere stata presentata la certificazione di ultimazione dei lavori, nè l'agibilità.

Denuncia dei lavori ai sensi della L.1086/71 presso il Genio Civile di Lucca in data 16/09/1991 prot. n.6310 registrata al n.109 del registro del Comune di Bagni di Lucca (All.2.C.1).

Variante strutturale depositata presso il Genio Civile di Lucca in data 19/03/1993 prot. n.2485.

Relazione finale del D.L. depositata presso il Genio Civile di Lucca in data 24/05/1993 prot. n.4784, nella quale il D.L. dichiara che i lavori strutturali sono iniziati il 10/10/1991 e sono terminati in data 28/04/1993.

Si precisa che presso il Genio Civile di Lucca non risulta essere stato presentato il collaudo statico, nè risulta essere stato nominato il collaudatore, altresì il progetto strutturale non comprende il vano scale a comune e l'ascensore comune per l'accesso agli uffici al 2°p.

Progettista e D.L. delle strutture: Dott. Ing. Domenico Mei di Lucca.

calcolatore strutture in c.a. variante strutturale: Dott. Ing. Mauro Mannelli di Pistoia

Impresa esecutrice: Cavani CO.MO.TER. s.r.l. di Piano di Coreglia (LU)

All.2.B.11 - **Autorizzazione Edilizia N. 244/93 (Pratica Edilizia n.208/93)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "installazione insegna pubblicitaria", presentata il 18/06/1993 con il n. 6071 di protocollo, **rilasciata il 07/10/1993**, relativa all'installazione di insegne pubblicitarie poste nella resede comune mapp.827 (oggi mapp.832 sub.52), in prossimità della via Roma.

Progettista: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.13 - **Autorizzazione Edilizia N. 288/93 (Pratica Edilizia n.376/93)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variante all'Autorizzazione Edilizia n.244/93 del 07/10/1993* ", presentata il 27/10/1993 con il n. 14145 di protocollo, **rilasciata il 24/11/1993**, relativa all'installazione di insegne pubblicitarie poste nella resede comune mapp.827 (oggi mapp.832 sub.52), in prossimità della via Roma.

Progettista: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.17 - **Condono L.724/94 N. 160 (Pratica Edilizia n.516/95)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*costruzione di un muro per la difesa dell'argine del torrente Lima*" in difformità dalla C.E. n.20/93, presentata il 01/03/1995 con il n. 4255 di protocollo, **rilasciata il 03/04/2000**. Tipologia di abuso: 7.

Tecnico rilevatore: Geom. Fabio Scarpellini.

Deposito del progetto strutturale presso il Genio Civile di Lucca in data 11/09/1991 prot. n.6240 al n.108 delle denunce del cemento armato del Comune di Bagni di Lucca.

Impresa esecutrice: Impresa Edile Agostini di Turrite Cava.

Relazione finale del direttore dei lavori acquisita dal Genio Civile di Lucca al n.5864 in data 15/05/1995, nella quale il D.L. delle opere strutturali, Dott. Ing. Domenico Mei dichiara che i lavori delle opere strutturali sono stati ultimati il 28/04/1995.

All.2.B.21 - **Condono L.724/94 N. 164 (Pratica Edilizia n.520/95)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*realizzazione di una sala biliardo*" in un locale precedentemente adibito ad intercapedine in difformità dalla C.E. n.20/93, presentata il 01/03/1995 con il n. 4242 di protocollo, **rilasciata il 21/12/1999**, relativa all'attuale mapp.832 sub.45 e sub.47. Tipologia di abuso: 1.

Tecnico rilevatore: Geom. Fabio Scarpellini.

Autorizzazione ai sensi dell'art.7 L.1497/1939 ai soli fini paesaggistico ambientali n.137/97 rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bagni di Lucca in data 22/11/1997 e successiva nota della Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici prot. n.1702 del 28/01/1998 con la quale comunica che "*non ha ritenuto che ricorrerono motivi di legittimità idonei a proporre l'annullamento dell'Autorizzazione*".

All.2.B.22 - **Condono L.724/94 N. 198 (Pratica Edilizia n.554/95)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*costruzione terrazzino, scala antincendio e portafinestra a centrale termica*", presentata il 31/03/1995 con il n. 6833 di protocollo, **rilasciata il 21/12/1999**, relativo all'attuale mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1. Tipologia di abuso: 7.

Tecnico rilevatore: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.25 - **D.I.A. N. 337/95 (Pratica Edilizia n.331/95)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variazione di destinazione d'uso di locale interrato attualmente destinato a scannafosso; realizzazione di due aperture esterne; realizzazione di tramezzature interne e realizzazione di canna fumaria*", **presentata il 30/11/1995** con il n. 24122 di protocollo, relativa all'attuale mapp.832 sub.49.

Si riporta un estratto della relazione tecnica: "*la nuova destinazione d'uso del locale in oggetto è quella di locale tecnologico a corredo dell'unità immobiliare adiacente posta al piano terra, infatti in esso trovano spazio sia il locale caldaia che un secondo locale idoneo ad ospitare i macchinari necessari alla produzione di area condizionata e quelli per il ricircolo d'aria nell'ambiente. Infatti il locale adiacente cui risultano connessi ha la destinazione d'uso commerciale idonea ad ospitare una pizzeria -sala biliardi, così come previsto con la domanda di condono presentata in data 01/03/95 Pratica Edilizia n.4242.*

Tale nuova destinazione e l'aumento della volumetria hanno determinato la necessità di avere, per rispondere alle normative vigenti, vedi L.46/90, un locale idoneo per le funzioni tecnologiche

richieste.

Il locale si precisa che era già esistente ed autorizzato con C.E. n.20/93 del 09/11/93 e pertanto, essendo inoltre un volume tecnico per la totale occupazione di macchinari e per la sola funzione di locale caldaia e centrale di condizionamento, non provoca modifiche nè alla sagoma nè ai parametri urbanistici prefissati.

Specificando quanto sopra l'intervento, così come progettato, di variazione d'uso rientra tra quelli previsti dalla lettera "i" del D.L. 310/95 che prevede testualmente "impianti tecnologici esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici". [...]"

Progettista: Geom. Fabio Scarpellini.

Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.7 della L.1497/1939, rilasciata dal Comune di Bagni di Lucca in data 16/10/1995.

In data 22/11/1995 prot. n.3019/130/357RT95 l'USL esprime il seguente parere favorevole: *"Relativamente al cambio di destinazione d'uso del locale definito, nella relazione tecnica acquisita in data 14.11.95 prot. n°3260, come "tecnologico a corredo dell'unità immobiliare adiacente posta al piano terra"*

Le destinazioni d'uso dei locali contrassegnati con le lettere G ed F (pizzeria e sala biliardo) sono tra loro incompatibili in quanto le due attività dovranno essere tra loro separate ed avere servizi indipendenti.

Se la caldaia fosse di potenzialità > alle 100.000 k/h dovrà essere presentato certificato di prevenzione incendi; se fosse di potenzialità < alle 100.000 k/h dovrà essere presentata una dichiarazione con cui si attesti che le modifiche non influiscono negativamente sulle precedenti autorizzazioni dei VV.FF.

Evidenziando, che la documentazione relativa agli impianti, dei locali soggetti alla C.E. per ristrutturazione e cambio destinazione d'uso in oggetto specificata, e quant'altro ritenuto necessario alla definizione della pratica, sarà analizzato in sede di PARERE PER IL NULLA OSTA INIZIO ATTIVITA"

All.2.B.27 - **D.I.A. N. 151/96 (Pratica Edilizia n.147/96)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "installazione di due insegne", **presentata il 15/05/1996** con il n. 9444 di protocollo. Un'insegna su pali posizionata all'estremità superiore della rampa di scale che conduce all'ingresso del locale sul prospetto nord-ovest del fabbricato ad uso centro commerciale con le scritte "PECOS BILL" ed "ETRUSCO BILIARDI" e l'altra (attualmente non presente) sul prospetto sud-est dello stesso edificio con la scritta "PECOS BILL".

Progettista: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.28 - **Autorizzazione Edilizia N. 36/97 (Pratica Edilizia n.49/97)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "installazione di n.2 insegne luminose presso locali adibiti ad agenzia di assicurazioni", presentata il 11/02/1997 con il n. 3016 di protocollo, **rilasciata il 05/04/1997**.

Si precisa che tali insegne non sono ad oggi presenti.

All.2.B.37 - **D.I.A. N. 04/09 (Pratica Edilizia n.05/09)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "realizzazione camminamento pedonale", **presentata il 07/01/2009** con il n. 338 di protocollo.

Progettista e D.L. architettonico: Geom. Fabio Scarpellini.

Si precisa che i lavori di cui alla suddetta D.I.A. non sono stati eseguiti.

All.2.B.44 - **Autorizzazione Paesaggistica semplificata ai sensi dell'art.146 del D.Lgs. n.42/04 N. 16/17 (Pratica Edilizia n.39/17)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "installazione canna fumaria ad unità immobiliare ad uso commerciale", da installarsi sulla facciata nord-ovest del fabbricato ad uso centro commerciale per installare un forno a legna nei locali al piano

terra, presentata il 24/02/2017 con il n. 2962 di protocollo, **rilasciata il 28/03/2017**, relativa al mapp.832 sub.44.

Progettista: Geom. Federico Tomei.

All.2.B.46 - **Autorizzazione Paesaggistica semplificata ai sensi dell'art.146 del D.Lgs.42/04 N. 3/2020 (Pratica Edilizia n.266/19)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*spostamento di un insegna di esercizio supermercato Conad*", presentata il 19/11/2019 con il n. 16676 di protocollo, **rilasciata il 16/01/2020**, relativa al mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1.

Progettista: Arch. Alessio Galardi.

All.2.B.46 - **Comunicazione inizio esecuzione opere prive di rilevanza ai sensi dell'art.137 L.R.T. 65/2014 c.1, lett.d N. 10/2020 (Pratica edilizia n.266/19)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*spostamento dell'insegna di esercizio del negozio "CONAD CITY"*", **presentata il 23/06/2020** con il n. 7192 di protocollo, relativa al mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1.

Progettista: Arch. Alessio Galardi.

PRATICHE EDILIZIE INERENTI ESCLUSIVAMENTE I BENI OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

Dalle ricerche eseguite presso il Comune di Bagni di Lucca non sono state reperite ulteriori pratiche edilizie relative all'unità immobiliare mapp.832 sub.27 oggetto del presente lotto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 19/03/2012 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 18 del 02/05/2012 e successiva Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 11/06/2018 e pubblicata sul B.U.R.T. n. 25 del 20/06/2018:

- il **mapp.1457** del fg.99 ricade in zona "***P - aree per parcheggio privato esistenti***" (art.52 N.T.A.),
- il **mapp.832** del fg.99 ricade in parte in "***P - aree per parcheggio privato esistenti***" (art.52 N.T.A.), in parte in "***Ce – Insedimenti commerciali esistenti***" (art.43 N.T.A.), in parte in "***Centro Matrice Antica***" (art.13-14 N.T.A.) ed in parte in "***Alveo Fluviale***" (art.125 N.T.A.),
- il **mapp.872** ricade in "***Alveo Fluviale***" (art.125 N.T.A.).

Inoltre si segnala che l'edificio di cui fanno parte i beni di cui al presente lotto ricade in "***edilizia di base, palazzi, palazzetti e ville***" (art.19-20 N.T.A.).

Piano Operativo adottato con Delibera del C.C. n.17 del 22/04/2022:

- il **mapp.1457** del fg.99 ricade in "***strada***";
- il **mapp.832** del fg.99 ricade:
 - in parte in "***strada***",
 - in parte in "***parcheggi privati esistenti***" (art. 103 N.T.A.),
 - in parte in "***D2 – Ambiti Commerciali***" (art.36 N.T.A.),
 - in parte in "***B1 – Ambiti recenti prevalentemente residenziali***" (art. 29 N.T.A.),
 - in parte in "***parcheggi pubblici esistenti***" (art.102 N.T.A.),
 - in parte in "***parcheggi privati esistenti***" (art. 103 N.T.A.) e in "***Contesti fluviali in ambito urbano***" (art.88 N.T.A.),

- in parte in “*strada*” ed in “*Contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.),
- in parte in “*D2 – Ambiti Commerciali*” (art.36 N.T.A.) ed in “*Contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.),
- in parte in “*E4 – Pertinenze dell’edificato*” (art.56 N.T.A.) ed in “*Contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.),
- il **mapp.872** del fg.99 ricade:
 - in parte in “*strada*”,
 - in parte in “*parcheggi privati esistenti*” (art. 103 N.T.A.),
 - in parte in “*parcheggi privati esistenti*” (art. 103 N.T.A.) ed in “*Contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.),
 - in parte in “*strada*” ed in “*Contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.).

Inoltre si segnala che l’edificio di cui fanno parte i beni di cui al presente lotto ricade in classe 3 “*edifici di valore storico-architettonico e tipologico*” (art.13.3).

Piano Strutturale Intercomunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.68 del 18/12/2019, e successiva Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 22/05/2020 “*rettifica errori materiali del Piano Strutturale Intercomunale*”, pubblicata sul B.U.R.T. n. 29 del 15/07/2020.

Si rimanda altresì al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Bagni di Lucca in data 03/04/2024 (All.1_2.C).

Vincoli paesaggistici:

Dalla cartografia (integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana), l’intero complesso immobiliare posto in viale Roma oggetto di esecuzione immobiliare risulta assoggettato al vincolo:

- di cui all’**art.142 del D.Lgs.42/2004 “Aree tutelate per legge”**, ed in particolare:
 - art.142 lett.c): “*I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua*”,
- di cui all’**art.136 del D.lgs.42/2004 “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico”**, ed in particolare:
 - “*Due zone site nell’ambito dei comuni di Bagni di Lucca e Borgo a Mozzano (Vallata del Lima e zone collinari limitrofe)*” Istituito con D.M. 25/05/1955 (G.U. 130 del 1955) lett.c e d.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell’effettiva superficie della resede e/o dell’intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti. A tal proposito si precisa che ogni eventuale azione di rettifica di confini che dovesse risultare necessaria è posta a carico dell’aggiudicatario;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;

- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici;
- non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui;
- verifiche inerenti il rispetto di normative riguardanti l'impermeabilizzazione dei suoli;
- verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5/12/1997 e s.m.i. e alle norme UNI emanate in materia;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinarne il funzionamento e la conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 09/01/1989 n.13 e del Regolamento di attuazione dell'art.37, comma 2, lett.g) e comma 3 della L.R.T. n.1 del 03/01/2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;
- 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;
- verifiche specifiche 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 asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine, nonché delle finalità dell'incarico conferito, la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo per le implicazioni dovute anche alle interpretazioni da parte degli Uffici competenti delle innumerevoli normative vigenti.
- Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali è necessaria un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario;
- verifiche specifiche in merito ai requisiti igienico-sanitari. A tal proposito si precisa che eventuali indicazioni non possono essere considerate esaustive ed eventuali oneri di adeguamento, devono essere considerati e rimarranno, qualunque essi siano, a carico dell'aggiudicatario;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica. A tal proposito si precisa che i riferimenti agli aspetti strutturali indicati nella presente relazione, non possono essere considerati esaustivi e che pertanto eventuali oneri di adeguamento strutturale, devono essere considerati e rimarranno, in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

8.1.1 DIFFORMITÀ DI CARATTERE URBANISTICO/EDILIZIO RELATIVE AI SOLI BENI OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO:

Dal confronto dello stato dei luoghi relativo all'u.i. oggetto del presente lotto, con la pianta del piano terra rappresentata nella tav.2 – stato modificato allegata alla C.E. n.20/93, sono state riscontrate le seguenti difformità di carattere urbanistico edilizio:

- realizzazione di nicchia nella muratura portante di spina;
- realizzazione di paretina divisoria interna nel vano ad uso commerciale lato nord-ovest;
- realizzazione di controsoffitto nel vano centrale interno che ha comportato la riduzione dell'altezza utile interna (attualmente pari a circa 292cm), inferiore all'altezza minima consentita per locali ad uso commerciale pari a 300cm;
- modifiche nelle misure interne, che, a parere della scrivente, rientrano nelle tolleranze di costruzione di cui all'art.198 della L.R.T. 6/2014.

Ipotesi di regolarizzazione delle difformità riscontrate relative ai soli beni oggetto del presente lotto:

Si ritiene che le difformità riscontrate possano essere regolarizzate mediante rimozione del controsoffitto e della paretina divisoria e presentazione di istanza di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art.209 e 182 della L.R.T. 65/2014. In particolare si segnala che, poiché l'abuso di carattere strutturale risulta presente nello stato attuale della DIA 129/03, si presume che lo stesso sia stato realizzato antecedentemente al 23/10/2005 (data di entrata in vigore dell'O.P.C.M. n.3274 del 20/03/2003 a seguito della quale il comune di Bagni di Lucca è stato classificato in zona sismica) e pertanto si ritiene di poter procedere ai sensi del comma 4 dell'art.182 che prevede che per le opere realizzate nei comuni anteriormente alla classificazione sismica degli stessi, l'interessato trasmette al Comune il certificato di idoneità statica, rilasciato da professionista abilitato (se rilasciabile). In alternativa si dovrà procedere alla remissione in pristino stato.

Costi di regolarizzazione relative ai soli beni oggetto del presente lotto:

Si ritiene che, nell'ipotesi di regolarizzazione sopra indicata, le relative spese per la regolarizzazione delle difformità riscontrate (spese tecniche per rilievi e restituzione grafica e presentazione pratiche, sanzioni, diritti di presentazione pratiche, spese per rimozione del controsoffitto e della paretina divisoria), possano essere ragionevolmente valutate in circa € 8.500,00.

8.1.2 DIFFORMITÀ DI CARATTERE URBANISTICO/EDILIZIO RELATIVE ALL'INVOLUCRO DEL FABBRICATO DEL QUALE FANNO PARTE I LOTTI 2-3-4-7-8-9: MODIFICHE DI ALTEZZA, VOLUMETRIA COMPLESSIVA, SUPERFICIE COPERTA, SAGOMA, PROSPETTI

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati allegati alle pratiche che hanno interessato il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto sono state rilevate difformità inerenti modifiche di altezza, volumetria complessiva, superficie coperta, sagoma e prospetti.

Preliminarmente si segnala che, nel caso in oggetto, il rilievo di eventuali difformità inerenti modifiche di altezza, volumetria complessiva, superficie coperta e sagoma, non rientranti nelle tolleranze di costruzione di cui all'art.198 della L.R.T. 65/2014 è risultato particolarmente complesso per i motivi di seguito esposti.

La ricostruzione dello stato legittimo del fabbricato è un'operazione che presenta varie difficoltà, soprattutto in caso di mancanza di quote negli elaborati grafici ed in caso di incongruenze grafiche, come riscontrato per il fabbricato in oggetto.

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si segnala la seguente incongruenza relativa all'altezza

utile interna del secondo piano.

Infatti:

- nella sezione C-C e nella sezione D-D della tav. 4 “stato modificato - sezioni” allegata alla C.E. n.51/92, l'altezza utile della porzione sud-ovest del 2° piano (oggi mapp.832 sub.32 e sub.33) è stata quotata 320cm;
- nella successiva C.E. n.20/93, nell'elaborato grafico tav. 4 “stato modificato - sezioni”, l'altezza utile nella sez.C-C è rimasta invariata (320 cm), mentre nella sez. D-D la medesima altezza è stata quotata pari a 300 cm.

Incongruenze del tipo sopra riportato comportano la difficoltà di individuare in modo univoco la geometria concessionata.

La ricostruzione dell'attuale involucro, nonché la determinazione della superficie coperta e della volumetria complessiva del fabbricato è un'operazione altrettanto complessa.

Il fabbricato è infatti composto da più corpi di fabbrica aventi differente altezza e geometria irregolare e necessiterebbe di un rilievo strumentale e molto accurato, nonché di saggi, che esulano dall'incarico ricevuto.

Inoltre si precisa che il sottotetto posto in corrispondenza del sub.32-33-35, nonché il sottotetto della porzione a nord-est non risultano accessibili, pertanto il rilievo effettuato è affetto da un'ulteriore approssimazione.

Lo stato legittimo del fabbricato, relativamente alle dimensioni dell'involucro, è stato determinato, con le approssimazioni del caso, prendendo a base la documentazione grafica della C.E. n.91/90 e della successiva variante C.E. n.51/92 con la quale sono state autorizzate modifiche di volume, nonché dell'ulteriore variante C.E. n.20/93 (che non ha interessato modifiche di volume).

Dal confronto dello stato dei luoghi con lo stato legittimo così ricostruito, sono state rilevate le seguenti difformità:

- **modifiche delle altezze sottogronda.** Preliminarmente si rileva che la tipologia della gronda concessionata risulta diversa dalla tipologia della gronda effettivamente realizzata. In corrispondenza del corpo di fabbrica a nord-est costituito al p.t. da una porzione del ristorante ed al piano primo da una porzione del supermercato si è riscontrato che l'altezza sottogronda (misurata dall'estradosso della pavimentazione esterna all'intradosso della tavella di gronda), è stata rilevata pari a circa 893cm. Di contro l'altezza in gronda (misurata tra l'estradosso della pavimentazione esterna e l'intradosso della gronda) è stata concessionata pari a 820cm (si veda in particolare la sez.A-A della tav.4 “stato modificato” allegata alla C.E. n.20/93). Si precisa che tale differenza macroscopica (73 cm) risulta in parte assorbita dalla diversa tipologia della gronda esistente rispetto alla tipologia della gronda rappresentata negli elaborati grafici e quindi concessionata. Si precisa altresì che il sottotetto non risulta accessibile, pertanto non è stato possibile effettuare rilievi in tale zona;
- **aumento di superficie coperta** calcolata ai sensi dell'art.15 del D.P.G.R. n.39/R del 24/07/2018, che risulta essere pari a circa il 2,3%. **Preme ribadire che, come già precisato, l'incremento effettivo di superficie coperta dovrà essere oggetto di ulteriore accurato rilievo che dovrà essere effettuato con spese a carico degli aggiudicatari di tutti i lotti facenti parte dell'intero fabbricato di cui trattasi ;**
- **aumento di volumetria complessiva** calcolata ai sensi dell'art.22 del D.P.G.R. n.39/R del 24/07/2018. Considerando concessionata un'altezza utile della porzione sud-ovest del 2° piano (oggi mapp.832 sub.32 e sub.33) pari a 300 cm, in prima approssimazione, si è valutato un aumento di volumetria complessiva pari a circa il 3,5% ovvero pari a circa 250mc. **Preme ribadire che, come già precisato, l'incremento effettivo di volumetria complessiva dovrà essere oggetto di ulteriore accurato rilievo che dovrà essere effettuato con spese a carico degli aggiudicatari di tutti i lotti facenti parte dell'intero fabbricato di cui trattasi .**

Si precisa che nella determinazione della volumetria complessiva non è stato considerato il porticato insistente sulla resede esclusiva mapp.832 sub.51, per il quale si ritiene necessaria la remissione in pristino stato, mentre è stato considerato il porticato che insiste sulla resede esclusiva del mapp.832 sub.23, in corrispondenza della porta principale di accesso alla zona di vendita del supermercato, che peraltro risulta essere stato realizzato di maggiori dimensioni rispetto a quanto concessionato. In merito alla volumetria si segnala altresì una modifica delle altezze utili interne non rientrate nelle tolleranze di costruzione di cui all'art.198 della L.R.T. n.65/2014. In particolare nell'u.i. mapp.832 sub.34 è stata rilevata un'altezza utile massima in colmo pari a circa 321/324cm ed un'altezza utile minima pari a 225/227cm ed a 215cm nel vano 7 (dovuta ad un minor spessore della muratura), mentre, sia nella sez.E-E della tav.4 "stato modificato" allegata alla C.E. n.20/93, che nella sez. B.B della tav.4 "stato modificato" allegata alla C.E. 51/92, è stata indicata un'altezza utile massima in colmo pari a 310cm ed un'altezza utile minima pari a 230cm. Si segnala che nella sez.E-E rappresentata nella Tav.1 del Condono Edilizio n.161/1999 è stata indicata un'altezza utile massima pari a 319cm ed un'altezza utile minima pari a 222cm. Si ritiene comunque che tale indicazione non abbia potere sanante in quanto non indicata in relazione e non rientrante nella tipologia indicata nel Condono (tipologia 4: *opere realizzate in difformità della Licenza Edilizia o Concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito*). Altresì nella porzione sud-ovest del 2°p. (in corrispondenza dei sub.33, 34 e 35) è stata rilevata un'altezza variabile da 307 a 310cm da pavimento finito ad intradosso solaio grezzo. In tali zone non è chiaro se l'altezza concessionata sia 300cm oppure 320cm, per quanto già precedentemente precisato.

- **modifiche di sagoma** conseguenti all'aumento di superficie coperta e di volumetria complessiva.

Relativamente ai **prospetti del fabbricato** di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto si segnalano le seguenti principali difformità:

- modifica della tipologia della gronda rispetto alla rappresentazione grafica riportata nelle tavole di progetto (si segnala comunque che nella C.E. n.91/90 è stata reperita una nota della Commissione Intercomunale Beni Ambientali zona n.5 – Media Valle del Serchio prot. n.22912/23228 del 20/11/1990 nella quale era indicato che "*le gronde dovranno conservare la struttura, la forma e la finitura attuale*" e che la gronda attuale risulta effettivamente rispecchiare quella rilevabile dalle foto dell'epoca);
- lievi spostamenti delle aperture che, a parere della scrivente, rientrano nelle tolleranze di costruzione di cui all'art.198 della L.R.T. 65/2014;
- modifiche di prospetto nel vano scala/ascensore: sono state realizzate due luci circolari sul prospetto sud-ovest e sono state modificate le altre finestre continue, in difformità dalla C.E. n.20/93;
- realizzazione di una ringhiera metallica costituente il parapetto della copertura piana al piano secondo, in difformità dalla C.E. n.20/93;
- variazione del disegno del parapetto in corrispondenza dell'ingresso del magazzino del supermercato;
- installazione di unità esterne relative ad impianti di climatizzazione, in assenza di titolo;
- installazione di parabole, in assenza di titolo;
- realizzazione, nella muratura perimetrale del vano scala/ascensore, di una porta per l'accesso alla copertura piana, in assenza di titolo. In merito alla data di realizzazione di tale abuso, si segnala che tale porta risulta presente nell'accatastamento del 27/11/1997;
- installazione canne fumarie e comignoli (di cui uno a servizio del caminetto dell'u.i. mapp.832 sub.34) in assenza di titolo e spostamento della canna fumaria a servizio del ristorante in difformità dalla DIA n.337/95;
- realizzazione, in assenza di titolo, di una pensilina a sbalzo di protezione della porta di accesso alla cucina del ristorante (dall'attuale mapp.832 sub.48 all'attuale mapp.832 sub.44).

Tale pensilina risulta visibile nella documentazione fotografica allegata all'Autorizzazione Paesaggistica presentata in data 24/02/2017, pertanto si rileva che la stessa è stata realizzata antecedentemente a tale data;

- realizzazione di un porticato in struttura metallica e copertura leggera in corrispondenza della resede esclusiva del mapp.832 sub.51 lato Lima.

Ipotesi di regolarizzazione delle difformità riscontrate relative al fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto

Il fabbricato in oggetto ricade negli ambiti commerciali D2 disciplinati dall'art.36 del Piano Operativo adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 in data 22/04/2022, non ancora approvato. In tale zona sono consentiti interventi di ristrutturazione di tipo RC1, RC2 e di ristrutturazione tipo RR3 e RR4.

Nel Piano Operativo Adottato il fabbricato è classificato in classe 3 “*edifici di valore storico-architettonico e tipologico*” per i quali sono consentiti gli interventi di conservazione C o di ristrutturazione RC1 e RC2. Eventuali deroghe sono consentite nell'ambito di un piano di recupero.

Altresì si segnala che il fabbricato ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs.42/2004 e che ai sensi dell'art.167 c.4 (così come modificato dal D.Lgs.157/2006 entrato in vigore il 15/05/2006) la possibilità di accertamento di compatibilità paesaggistica non è previsto per lavori che abbiano comportato aumento di superfici utili o volumi rispetto a quelli legittimamente realizzati.

A fronte di quanto sopra esposto si ritiene che, alla data odierna, non sia percorribile la possibilità di sanatoria ordinaria, bensì si ritiene possibile la valutazione d'intervento ai sensi dell'art.206 della L.R.T. 65/2014 che prevede la remissione in pristino stato oppure l'applicazione di una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, in misura non inferiore ad €. 1.000,00 “*qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità*”.

Per quanto riguarda invece le modifiche di prospetto si ritiene necessario presentare un'istanza di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.209 e art.182 della L.R.T. 65/2014, il cui ottenimento è subordinato al rilascio dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.167 del D.Lgs.42/2004. In caso di mancato ottenimento si dovrà procedere alla remissione in pristino stato degli abusi.

Relativamente al porticato posto in corrispondenza della resede esclusiva del mapp.832 sub.51 lato Lima, considerate le caratteristiche dello stesso, si ritiene necessaria o comunque economicamente più conveniente la remissione in pristino stato.

In merito alle difformità di carattere strutturale si segnala la necessità di ottenere anche l'accertamento di conformità in sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità ai sensi dell'art.182 della L.R.T. 65/2014, precisando quanto segue:

- nel caso in cui le opere difformi siano state realizzate anteriormente alla classificazione sismica del Comune di Bagni di Lucca, dovrà essere verificata l'idoneità statica se possibile e dovrà essere trasmesso al Comune il certificato di idoneità statica, ai sensi della L.R.T. 65/2014 art.182 c.5;
- in alternativa (ovvero nel caso in cui le opere difformi siano state realizzate posteriormente alla classificazione sismica del Comune di Bagni di Lucca), si dovrà procedere ai sensi della L.R.T.65/2014 art.182 c.1, verificando la rispondenza delle opere alla normativa tecnica vigente, sia al momento della realizzazione delle opere stesse, sia al momento della presentazione dell'istanza. Qualora le opere non risultino conformi alla normativa tecnica si dovrà procedere, se possibile, all'adeguamento delle stesse;
- in ultima ipotesi, qualora non fosse possibile l'adeguamento, si dovrà procedere alla remissione in pristino stato.

Si precisa che il Comune di Bagni di Lucca è stato classificato in zona sismica 3 con O.P.C.M. n.3274

del 20/03/2003 Del. G.R.T. n.604 del 16/06/2003, entrata in vigore definitivamente (a seguito di varie proroghe) in data 23/10/2005.

Valutazione dei costi di regolarizzazione dell'involucro del fabbricato condominiale del quale fanno parte i lotti 2-3-4-7-8-9

Nell'ipotesi di applicazione della sanzione ai sensi dell'art.206 L.R.T. 65/2014 per l'aumento di volumetria complessiva, superficie coperta, altezze e modifica di sagoma, demolizione del porticato insistente sulla resede esclusiva mapp.832 sub.51, rilascio di sanatoria ordinaria ai sensi dell'art.209 della L.R.T. 65/2014 e Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.167 del D.Lgs.42/2004 per le ulteriori modifiche di prospetto del fabbricato condominiale, si ritiene che le spese di regolarizzazione delle difformità riscontrate inerenti l'involucro del fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto (modifiche della superficie coperta, altezze, volumetria complessiva, sagoma e modifiche di prospetto) che rimarranno a carico degli aggiudicatari dei lotti 2-3-4-7-8-9 (spese tecniche per rilievi e restituzione grafica e presentazione pratiche, sanzioni, indennità risarcitoria ai sensi dell'art.167 del D.Lgs.42/2004, diritti di presentazione pratiche e remissione in pristino relativa al porticato insistente sulla resede esclusiva del mapp.832 sub.51) possano essere ragionevolmente valutate in circa €. 140.000.

Tali spese in prima approssimazione vengono considerate a carico degli aggiudicatari dei lotti 2, 3, 4, 7, 8 e 9 e ripartite proporzionalmente al valore di mercato di ogni singolo lotto. Tenuto conto di tale ripartizione si ritiene congruo decurtare il valore di mercato dei lotti 2, 3, 4, 7, 8 e 9 del 10%.

Si precisa che l'effettiva ripartizione delle quote di competenza di ciascun aggiudicatario dei lotti 2, 3, 4, 7, 8 e 9 dovrà essere effettuata a seguito della costituzione del condominio.

In merito all'importo della sanzione, si precisa che ai sensi dell'art.206 della L.R.T. 65/2014 “ *qualora sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00*”.

I criteri per la determinazione della sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente la realizzazione delle opere abusive di cui all'art.206 della L.R.T. 65/2014 sono indicati nel Regolamento per la determinazione delle sanzioni del Comune di Bagni di Lucca approvato con Deliberazione C.C. n.21 del 26/05/2016 modificato con Deliberazione C.C. n.35 del 06/10/2017.

8.1.3 DIFFORMITÀ DI CARATTERE URBANISTICO/EDILIZIO RELATIVE ALLA RESEDE (MAPP.832 SUB.52) E DELLA CABINA ELETTRICA (MAPP.832 SUB.41) COMUNI AI LOTTI DA 2 A 9

Difformità relative alla resede comune (mapp.832 sub.52) ai lotti da 2 a 9

Dal confronto dello stato dei luoghi relativo alla resede comune (mapp.832 sub.52), con l'elaborato grafico (tav.1 – planimetria generale dell'intervento) allegato alla C.E. n.128/91 integrata anche con le ulteriori pratiche successive, sono state rilevate le seguenti difformità:

- modifica delle pavimentazioni e delle zone a verde, tra cui si evidenzia in particolare la modifica della pavimentazione delle zone destinate a parcheggio che era prevista in blocchetti in cls con differenziazione degli spazi di sosta in colorazione diversificata, mentre attualmente tali zone risultano asfaltate.
- nella resede comune (oggi sub.52) in prossimità del locale tecnico (oggi sub.49 facente parte del lotto 7) a servizio del ristorante lato Lima, è stato realizzato un cancello metallico e sono stati installati impianti in assenza di titolo.

Difformità relative alla cabina elettrica (mapp.832 sub.41) bene comune ai lotti da 2 a 9

Si precisa che non è stato possibile accedere al locale cabina elettrica e trasformazione e pertanto non sono state effettuate verifiche di conformità relative a tale locale.

Dal confronto dello stato dei luoghi relativo alla sala contatori e sala trasformazione privata (mapp.832 sub.41 b.c.c.) con l'elaborato grafico (tav. unica) allegato alla C.E. n.103/93, sono state riscontrate alcune difformità nelle misure in pianta ed in altezza, altresì è stata realizzata una spalletta tra la sala trasformatori e la sala contatori.

Inoltre non è stata rispettata la prescrizione speciale della C.E. n.103/93, che prevedeva il rivestimento della struttura in mattoni faccia vista.

Ipotesi di regolarizzazione delle difformità riscontrate relative alla resede (mapp.832 sub.52) e della cabina elettrica (mapp.832 sub.41) comuni ai lotti da 2 a 9

Al fine di regolarizzare le difformità rilevate relative alla resede ed alla cabina elettrica comuni ai lotti da 2 a 9, si ritiene necessario presentare un'istanza di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.209 della L.R.T. 65/2014, il cui ottenimento è subordinato al rilascio dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.167 del D.Lgs.42/2004. In caso di mancato ottenimento si dovrà procedere alla remissione in pristino stato.

Altresì dovrà essere eseguito il rivestimento della struttura in mattoni faccia vista così come previsto nelle prescrizioni speciali della C.E. n.103/93.

Si segnala che dovrà essere verificato, qualora necessario, il principio di invarianza idraulica con il reperimento di eventuali vasche di compensazione qualora necessarie.

Valutazione dei costi di regolarizzazione della resede (mapp.832 sub.52) e della cabina elettrica (mapp.832 sub.41) comuni ai lotti da 2 a 9

Si ritiene che, nell'ipotesi di ottenimento della sanatoria, le spese di regolarizzazione delle difformità riscontrate inerenti la resede comune mapp.832 sub.52 e la cabina elettrica mapp.832 sub.41, comuni ai lotti da 2 a 9 (spese tecniche per rilievi e restituzione grafica e presentazione pratiche, sanzioni, indennità risarcitoria prevista dall'art.167 del D.Lgs.42/2004, diritti di presentazione pratiche e realizzazione di rivestimento della struttura della cabina elettrica in mattoni faccia vista), possano essere ragionevolmente valutate in circa €. 15.000,00.

Tali spese in prima approssimazione vengono ripartite proporzionalmente al valore di mercato dei lotti da 2 a 9. Tenuto conto di tale ripartizione si ritiene congruo decurtare il valore di mercato dei lotti da 2 a 9 del 1%.

Restano escluse dalla precedente valutazione le spese necessarie per eventuali lavori di adeguamento alle normative di settore e le eventuali spese inerenti il rispetto del criterio dell'invarianza idraulica, che rimarranno in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi, ma a seguito della remissione in pristino stato indicata nell'ipotesi di regolarizzazione delle difformità di carattere urbanistico/edilizio, la planimetria catastale risulterà conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

vedi punto 8.1 della presente relazione.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Non sono state effettuate verifiche di conformità inerenti gli impianti.

BENI IN BAGNI DI LUCCA VIALE ROMA 9

UNITÀ IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

Unità immobiliare ad uso commerciale posta a BAGNI DI LUCCA, viale Roma n.9, della **superficie commerciale netta di circa 41 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), posta al piano terra di un più ampio fabbricato elevato in parte a due ed in parte a tre piani.

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto è composta al piano terreno da: locale ad uso commerciale attualmente suddiviso in due vani collegati tra loro, con retrostante magazzino, antibagno e bagno.

Corredata da:

- **diritti di comproprietà sulla resede (bene comune non censibile - mapp.832 sub.30)** a comune con il mapp.832 sub.27, 46, 50 e 51;
- **diritti di comproprietà sulla scala e sottoscala (bene comune non censibile - mapp.832 sub.31)** a comune con il mapp.832 sub.27, 46, 50 e 51;
- **diritti di comproprietà sulla resede (bene comune non censibile - mapp.832 sub.52)** a comune con tutti i subalterni del mapp.832;
- **diritti di comproprietà sulla cabina elettrica (bene comune censibile - mapp.832 sub.41)** a comune con tutti i subalterni del mapp.832;
- **diritti di 1/8 di piena proprietà su strada privata** asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel **fg.99 mapp.1457**.

Accesso:

L'unità immobiliare è dotata di doppio accesso:

- **accesso principale** sul fronte dell'edificio, cui si giunge da viale Roma, attraverso strada asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1457 (facente parte del presente lotto per i diritti di 1/8), resede comune (mapp.832 sub.52), scale comuni (mapp.832 sub.31) e resede comune (mapp.832 sub.30);
- **accesso secondario** sul retro dell'edificio, lato Lima, cui si giunge da viale Roma, attraverso strada asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1457 (facente parte del presente lotto per i diritti di 1/8) e resede comune (mapp.832 sub.52).

Si precisa che, per consentire l'accesso alla porzione di resede comune mapp.832 sub.52 posta ad est del fabbricato, dovrà essere costituita servitù di passo carrabile gravante sulla porzione esterna di pertinenza (mapp.872 sub.1 oggetto del lotto 2) a favore di tutte le uu.ii. che hanno diritto al bene comune non censibile mapp.832 sub.52 (e precisamente a favore delle uu.ii. descritte al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.832 sub.27, 32, 33, 34, 38, 43, 44, 45, 46, 50 e 51, oggetto dei lotti da 3 a 9).

Identificazione catastale:

- **intera piena proprietà su foglio 99 particella 832 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/1**, classe 6, consistenza 46 mq, rendita 513,15 Euro, indirizzo catastale: viale Roma snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 05/10/2022 Pratica n. LU0062251 in atti dal 06/10/2022 COSTITUZIONE (n. 62251.1/2022)
- **diritti di 1/8 di piena proprietà foglio 99 particella 1457 (catasto terreni)**, qualità SEMINATIVO classe 2, superficie 422 mq, reddito dominicale 1,42 Euro, reddito agrario

1,20 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 07/12/1990 (n.2240.1/1990).

Confini:

- Il mapp.832 sub.27 confina con: mapp.832 sub.46, mapp.832 sub.23, resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.), mapp.832 sub.50, resede comune (mapp.832 sub.30, b.c.n.c.), s.s.a. e più recenti confini.
- Il mapp.1457 confina con: viale Roma, resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.), resede comune (mapp.832 sub.39, b.c.n.c.), mapp.1458, mapp.824, s.s.a. e più recenti confini.

Continuità storico-catastale:

Ai soli fini della continuità storico catastale si precisa quanto segue:

Catasto Terreni:

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 5289 mq) deriva dalla fusione del mapp.832 (di 3798 mq) con il mapp.1725 (di 1491 mq) come da Tipo Mappale del 17/02/2012 Pratica n. LU0020756 in atti dal 17/02/2012 presentato il 17/02/2012 (n. 20756.1/2012).

Il mapp.1725 (di 1491 mq) deriva dal mapp.1320 (di 1570 mq) come da FRAZIONAMENTO del 19/03/2004 Pratica n. LU0006089 in atti dal 19/03/2004 (n. 6089.1/2004).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 3798 mq) deriva dalla fusione del mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq), mapp.1456 (di 1484 mq) e mapp.1502 (di 130 mq) come da TIPO MAPPALE del 06/06/1997 Pratica n. 156080 in atti dal 09/07/2003 (n. 129996.1/1997).

Il mapp.1502 (ENTE URBANO di 130mq) comprende il mapp.776 (ENTE URBANO di 80 mq) ed il mapp.777 (ENTE URBANO di 50 mq), come da Tipo Mappale n.5192/1999 approvato il 24/09/1999 in atti dal 24/09/1999 ATTO IN DEROGA (denuncia di cambiamento n.798 presentata il 17/01/1994).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq) deriva da mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq), come da TIPO MAPPALE del 06/09/1993 Pratica n.154981 in atti dal 08/07/2003 (n. 4262.1/1993).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq) deriva da mapp.832 (ENTE URBANO di 1610 mq), mapp.829 (di 100 mq), mapp.830 (di 340 mq), mapp.831 (di 120 mq), mapp.833 (di 14 mq), come da TIPO MAPPALE del 12/02/1991 Pratica n. 154805 in atti dal 08/07/2003 (n. 540.1/1991).

Il mapp.1456 (di 1484 mq) e mapp.1457 (di 422 mq) deriva dal mapp.827 (di 2150 mq), come da Tipo di Frazionamento n.2240/1990 approvato il 05/12/1990, in atti dal 07/12/1990.

Il mapp.776 (di 80 mq) ed il mapp.1320 (di 1570 mq) derivano dal mapp.776 (di 1650 mq) come da Tipo di Frazionamento n.12/84 (n.8.1/1999) in atti dal 24/09/1999.

Catasto Fabbricati

Il mapp.832 sub.52 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.40 come da Pratica n. LU0062438 del 06/10/2022 in atti dal 06/10/2022 AMPLIAMENTO RESEDE COMUNE BCNC (n.62438.1/2022). Si precisa che con T.M. del 2012 è stato fuso il mapp.1725 (di 1491 mq) al mapp.832 (di 3798 mq) creando il nuovo mapp.832 (di 5289 mq). Detta porzione (ex mapp.1725) non era stata rappresentata al Catasto Fabbricati pertanto si è proceduto con la nuova dichiarazione (pratica Docfa) in data 06/10/2022 alla soppressione dell'ex mapp.832 sub.40 che ha originato il mapp.832 sub.52 per ampliamento della resede comune.

I mapp.832 sub.50 e 51 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.42, come da DIVISIONE del 13/06/2014 Pratica n. LU0051696 in atti dal 13/06/2014 DIVISIONE (n. 12302.1/2014).

Il mapp.832 sub.34 è stato modificato con variazione DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/02/2014 Pratica n. LU0012020 in atti dal 07/02/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.2571.1/2014).

I mapp.832 sub.44, 45, 46, 47, 48, e 49 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.27 (erroneamente soppresso), 28 e 29, come da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 06/05/2009 Pratica n.LU0078461 in atti dal 06/05/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6342.1/2009).

Il mapp.832 sub.27 è stato ricostituito in data 05/10/2022 Pratica n.LU0062251 in atti da 06/10/2022 COSTITUZIONE (n.62251.1/2022).

Il mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1 (cat. D/8) è stato modificato con variazione del 20/10/2008 Pratica n. LU0216513 in atti dal 20/10/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.14055.1/2008).

Il mapp.832 sub.43 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.37, come da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/02/2007 Pratica n. LU0040959 in atti dal 28/02/2007 NEGOZIO-STUDIO PRIVATO (n. 3332.1/2007).

Il mapp.832 sub.42 deriva dalla soppressione dei mapp.832 sub.24, 25 e 26, come da FUSIONE del 25/05/2004 Pratica n. LU0091410 in atti dal 25/05/2004 FUSIONE (n. 5808.1/2004).

Il mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1 (cat. D/8) ed i mappali 832 subalterni dal 24 al 41 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.3 graffato al mapp.872 sub.1, dei mapp.832 sub.4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22, e dei mapp.1502 sub.1 e 2, come da VARIAZIONE del 27/11/1997 in atti dal 27/11/1997 AMPL. FUS. DIV. INT. PARZ. VAR. DESTINAZIONE (n.B02504.1/1997).

Il mapp.832 sub.22 deriva dalla soppressione dei mapp.832 sub.9 e 10, come da VARIAZIONE del 12/09/1995 in atti dal 03/11/1997 FUSIONE (n. 5404.1/1995).

Si precisa che nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni del 12/09/1995 risulta soppresso anche il sub.20 (b.c.n.c. ai sub.9 e 10), ma nella visura del mapp.832 sub.20 tale subalterno risulta soppresso con variazione del 27/11/1997.

Il mapp. 1502 sub.1 (cat.C/1 di 37 mq) deriva dal mapp.1502 (cat.C/1 di 37 mq) VARIAZIONE del 10/03/1994 in atti dal 21/10/1994 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 1165/1994).

Il mapp.1502 sub.2 (cat.A/10 di 2,5 vani) deriva da COSTITUZIONE del 10/03/1994 in atti dal 21/10/1994 (n.1166/1994).

Si precisa che nell'elaborato planimetrico del 10/03/1994 era presente anche il mapp.1502 sub.3 resede bene non censibile comune ai sub.1 e 2. Tale mapp.1502 sub.3 non risulta presente agli atti.

Il mapp.1502 (cat.C/1 di 37 mq) deriva da COSTITUZIONE del 20/01/1994 in atti dal 08/02/1994 (n.210/1994).

I mappali 832 subalterni dal 3 al 21 derivano dalla soppressione del mappale 832 sub.2 e del mappale 832 sub.1, graffato ai mappali 735 e 872, come da VARIAZIONE del 06/09/1993 in atti dal 03/11/1997 FRAZIONAMENTO (n. 4262.1/1993) e COSTITUZIONE del 06/09/1993 in atti dal 03/11/1997 UNITA' AFFERENTE (n.4263.1/1993)

Il mapp.832 sub.2 (cat.A/4 5 vani) è stato modificato con VARIAZIONE del 12/02/1991 in atti dal 03/11/1997 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n.541.1/1991).

Il mapp.832 sub.1 graffato ai mappali 735 e 872 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.1, graffato ai mapp. 829, 830, 831, 833, 872 e 735 tutti graffati, come da VARIAZIONE del 12/02/1991 in atti dal 03/11/1997 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n.540.1/1991).

Il mapp.832 sub.1, graffato ai mapp. 829, 830, 831, 833, 872 e 735 (cat.D/1) ed il mapp.832 sub.2 (cat.A/4 5 vani) derivano da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Immobile totalmente ristrutturato nell'anno 1993.



ingresso principale lotto 3



interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale , i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Immagine aerea estratta da Geoscopio - Regione Toscana



Vista complesso immobiliare da sud

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 60 km (Galileo Galilei di Pisa)
 aeroporto distante 30 km (Tassignano)
 ferrovia distante 4 km (stazione FS di Bagni di Lucca)

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante 28 km (Casello Lucca est)

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'APE, a firma del geom. Matteo Marchi, è stato fornito dal legale rappresentante della società esecutata (Sig. *** DATO OSCURATO ***).

Si segnala:

- la presenza di lesioni sulle murature portanti del fabbricato,
- la presenza di macchie di muffa, e deterioramento di intonaco presumibilmente dovuto ad infiltrazioni/umidità di risalita sulle pareti esterne del fabbricato,
- la presenza nel vano magazzino di una tubazione a vista di colore grigio proveniente da altra u.i. (presumibilmente dai frigo del supermercato).

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: portefinestre e finestre con telai in alluminio di colore marrone. Si segnala la mancanza di una porzione di vetro nella porta di ingresso lato nord-ovest.

al di sotto della media

pavimentazione interna: mattonelle quadrate 30x30cm di colore grigio.

nella media

infissi interni: porte in legno tamburato di colore marrone ed in materiale metallico di colore chiaro.

nella media

rivestimento esterno: le pareti esterne del fabbricato di cui fa parte l'u.i. oggetto del presente lotto sono in parte in mattoni facciavista ed in parte sono intonacate e tinteggiate.

al di sotto della media

pavimentazione esterna: la strada privata mapp.1457 è asfaltata. La pavimentazione della resede comune (mapp.832 sub.52) è prevalentemente asfaltata, in piccola parte a verde e pavimentata. La resede comune mapp.832 sub.30 è pavimentata con autobloccanti.

al di sotto della media

rivestimento interno: le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Le pareti del servizio igienico sono rivestite con piastrelle di materiale ceramico di colore blu. In porzione dell'unità immobiliare è presente un controsoffitto, sul quale sono presenti macchie di muffa. A soffitto e sulle pareti si notano delle macchie di umidità, l'esecutato ha riferito che in passato si sono verificate perdite derivanti dalle macchine frigo del supermercato sovrastante.

al di sotto della media

Degli Impianti:

elettrico: conformità: non rilevabile. In parte in canalina ed in parte in traccia. Utenza staccata.

fognatura: conformità: non rilevabile. Presumibilmente allacciato alla fognatura comunale. Si segnala che, nella DIA n.101/08 (relativa al lotto 2) è stato reperito uno schema dello smaltimento dei liquami del fabbricato (si veda la tav.2 "schema smaltimento liquami"), nella quale si rileva la presenza di fosse biologiche tricamerale, fossa biologica Imhof e stazioni di sollevamento che conducono i reflui alla fognatura comunale in viale Roma.

termico: conformità: non rilevabile. E' presente una caldaia a gas metano nel vano ad uso magazzino, radiatori in alluminio di colore bianco e fan coil.

idrico: conformità: non rilevabile. allacciato all'acquedotto comunale. Si segnala altresì la presenza di un pozzo nella resede comune (mapp.832 sub.52) (si vedano precisazioni indicate al punto 5 "altre informazioni per l'acquirente" della presente relazione).

Delle Strutture:

strutture verticali: il fabbricato di cui fa parte l'u.i. oggetto del presente lotto presenta struttura verticale in parte in muratura ed in parte con telai in c.a.



copertura: il fabbricato di cui fa parte l'u.i. oggetto del presente lotto presenta copertura in parte a capanna, in parte a padiglione, in parte a lastrico solare. Dagli elaborati grafici delle strutture depositati al Genio Civile si rileva che la porzione di copertura a capanna a vista era prevista con solaio in latero cemento, mentre i solai orizzontali tra 2°p. e sottotetto erano previsti in c.a..



solai: dagli elaborati grafici delle strutture depositati al Genio Civile si rileva che i solai di piano del fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto erano previsti in parte in cemento armato ed in parte in latero-cemento.



CLASSE ENERGETICA:



[55,283 kWh/mc/anno KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2014_02_03-MRCMTT77H17E715X-075 registrata in data 03/02/2014

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
fondo commerciale (h = 299 cm)	12,95	x	100 %	=	12,95
fondo commerciale (h controsoffitto = 292 cm)	17,84	x	100 %	=	17,84
magazzino (h= 299 cm)	15,62	x	50 %	=	7,81
antibagno (h = 281 cm)	1,43	x	50 %	=	0,72
bagno	2,62	x	50 %	=	1,31
Totale:	50,46				40,63



rilievo stato attuale pianta p.t. - individuazione u.i. oggetto del presente lotto 3

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/03/2021

Fonte di informazione: Liquidatore Giudiziale Dott. Andrea Murri

Descrizione: negozio posto al p.t. di immobile costruito all'inizio del '900, della sup. utile di circa 138 mq e altezza 5,5m e ripostiglio sottoscala corredato da piccola resede esclusiva. cat.C/1

Indirizzo: viale Roma n.15-17-19, comune di Bagni di Lucca (LU)

Superfici principali e secondarie: 138

Superfici accessorie:

Prezzo: 26.600,00 pari a 192,75 Euro/mq

Valore Ctu: 105.000,00 pari a: 760,87 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/02/2021

Fonte di informazione: Liquidatore Giudiziale Dott. Andrea Murri

Descrizione: fondo ad uso esposizione con sup. utile di circa 190mq e h al controsoffitto di circa 3,05m, costituito da ampio vano e servizi igienici con antibagno. In normali condizioni di manutenzione. cat.C/1

Indirizzo: viale Roma n.23B, comune di Bagni di Lucca (LU)

Superfici principali e secondarie: 190

Superfici accessorie:

Prezzo: 43.600,00 pari a 229,47 Euro/mq

Valore Ctu: 170.000,00 pari a: 894,74 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 05/07/2021

Fonte di informazione: Conservatoria RR.II. Lucca

Descrizione: fondo commerciale al p.t., composto da: salone per acconciatura, rip., 2 bagni di cui uno con antibagno, magazzino/rip., rip/guardaroba, archivio, 2 cabine di lavoro, vano uso negozio con antibagno e bagno. Sup. catastale tot 178mq. Resede esc. 180mq.

Indirizzo: viale Casinò Municipale n.16-18-20, fraz. Ponte a Serraglio, Bagni di Lucca (LU)

Superfici principali e secondarie: 214

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 654,21 Euro/mq

Distanza: 1,400.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/04/2019

Fonte di informazione: Conservatoria RR.II. Lucca

Descrizione: fondo commerciale, posto al p.t. di un più ampio fabbricato, composto da: vano principale ad uso negozio, bagno, rip. - magazzino. Immobile ante 1967, manutenzione ordinaria e straordinaria nel 2019.

Indirizzo: viale Umberto I n.128-130, Bagni di Lucca (LU)

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 227,27 Euro/mq

Distanza: 300.00 m

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/09/2023

Fonte di informazione: Conservatoria RR.II. Lucca

Descrizione: Unità immobiliare ad uso negozio posta al p.t. di un più ampio fabbricato ante 1942, composta da due vani ed un wc. Privo di riscaldamento. Sup. catastale tot: 28 mq

Indirizzo: viale Serraglia n.20 fraz. Ponte a Serraglio, Bagni di Lucca (LU)

Superfici principali e secondarie: 28

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.000,00 pari a 285,71 Euro/mq

Distanza: 1,400.00 m

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/10/2020

Fonte di informazione: Conservatoria RR.II. Lucca

Descrizione: Fondo ad uso commerciale, posto al p.t. di un più ampio fabbricato, composto da un unico vano con ingresso indipendente. Sup. catastale: 39mq. Immobile ante 1942.

Indirizzo: viale Papa Giovanni XXIII n.10, Fornoli, Bagni di Lucca (LU)

Superfici principali e secondarie: 39

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.000,00 pari a 358,97 Euro/mq

Distanza: 3,200.00 m

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita Data

contratto/rilevazione: 30/12/2022

Fonte di informazione: Conservatoria RR.II. Lucca

Descrizione: u.i. con destinazione commerciale posta al p.t., in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, composta da 2 vani, vano ad uso ufficio, antibagno e bagno, corredata resede esclusiva.

Anno di costruzione: 1995. Sup. catastale tot: 212 mq

Indirizzo: via Del Piano, fraz. Chifenti, Comune di Borgo a Mozzano (LU)

Superfici principali e secondarie: 212

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 283,02 Euro/mq

Distanza: 3,400.00 m

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 18/11/2019

Fonte di informazione: Conservatoria RR.II. Lucca

Descrizione: fondo commerciale, posto al p.t. di un più ampio fabbricato, composto da vano principale e vano retrostante ad uso rip.. Corredato dai diritti di comproprietà su loggia-scale, corte e resede comuni. Ante '42 e manutenzione nel 2007. Sup. cat. tot.62mq

Indirizzo: piazza Ponte d'Oro, fraz. Chifenti, Comune di Borgo a Mozzano (LU)

Superfici principali e secondarie: 62

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.000,00 pari a 258,06 Euro/mq

Distanza: 2,800.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia delle Entrate - Anno 2023 2° semestre

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.550,00

Note: Comune di Bagni di Lucca - Zona B1: Centrale/CAPOLUOGO, BAGNI CALDI, PONTE A SERRAGLIO. Destinazione: Commerciale. Tipologia: Negozi. Stato conservativo: normale. Superficie lorda.

Borsino Immobiliare (22/04/2024)

Valore minimo: 811,00

Valore massimo: 1.232,00

Note: Comune Bagni di Lucca - Zona: Capoluogo, Bagni Caldi, Ponte a Serraglio. Destinazione: unità immobiliari ad uso commerciale.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'u.i. oggetto del presente lotto di vendita, si ritiene che il metodo più idoneo sia quello della stima diretta o commerciale per comparazione con immobili simili e/o assimilabili.

Ai fini della stima del valore unitario da applicare alla superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima si è tenuto conto: dell'epoca di costruzione e di ristrutturazione del fabbricato, del tipo di costruzione, della sua ubicazione, dell'esposizione, della viabilità di accesso, delle caratteristiche e della destinazione d'uso dell'immobile, della qualità dei materiali impiegati, dello stato di manutenzione, della situazione urbanistico-edilizia, della situazione impiantistica esistente, delle servitù, dei diritti di comproprietà sulla resede comune (b.c.n.c. mapp.832 sub.52) della superficie di circa 3800 mq, sulla cabina elettrica (b.c.c. mapp.832 sub.41), sulla resede comune (b.c.n.c. mapp.832 sub.30), sulla scala e sottoscala (b.c.n.c. mapp.832 sub.31), nonché dei diritti sulla strada privata asfaltata di accesso (mapp.1457) della superficie catastale di circa 422 mq.

E' stata determinata la superficie interna netta commerciale dell'u.i. oggetto del presente lotto che risulta di circa 41 mq e la corrispondente superficie lorda commerciale che risulta pari a circa 48 mq.

E' stata consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate della Provincia di Lucca - Comune di Bagni di Lucca, per la specifica zona, con riferimento al 2°Semestre 2023, che, per unità immobiliari a destinazione commerciale, in condizioni di

manutenzione normale, riporta valori oscillanti tra 800,00 e 1.550,00 €/mq di superficie lorda commerciale.

E' stato consultato il Borsino immobiliare per la specifica zona, alla data del 22/04/2024, che per unità immobiliari ad uso commerciale, riporta valori oscillanti tra 811,00 e 1.232,00 €/mq di superficie.

Sono state effettuate indagini presso le agenzie immobiliari on-line e presso la Conservatoria RR.II. di Lucca per reperire rispettivamente annunci immobiliari e atti di compravendita di immobili comparabili (categoria catastale C/1).

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari on-line, non sono stati reperiti annunci immobiliari relative a negozi e/o immobili commerciali comparabili, in prossimità della zona oggetto di interesse.

Sono state effettuate indagini per ricercare immobili comparabili aggiudicati all'asta.

Considerate le condizioni negative dell'attuale mercato immobiliare, tenuto conto dei criteri prudenziali, che, nelle stime di questo genere, si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, si è ottenuto il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, che potrebbero avere i beni oggetto di esecuzione a seguito di una libera contrattazione, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, utilizzando il valore a metro quadro della superficie interna netta commerciale solo come parametro di riferimento. Detto valore può essere quantificato in €. 800,00 al mq di superficie interna netta commerciale, corrispondente a circa 677,00 € al mq di superficie lorda commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,62 x 800,00 = **32.496,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione forfettaria del 10% del valore di mercato per tener conto delle spese di regolarizzazione inerenti l'involucro del fabbricato di cui fanno parte i lotti 2, 3, 4, 7, 8 e 9	-3.249,60
decurtazione forfettaria dell'1% del valore di mercato per tener conto delle spese di regolarizzazione inerenti la resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.) e la cabina elettrica comune (mapp.832 sub.41, b.c.c.) di cui fanno parte i lotti da 2 a 9	-324,96

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 28.921,44

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 28.921,44

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

	Unità				
A	Immobiliare ad uso commerciale	40,62	0,00	28.921,44	28.921,44
				28.921,44 €	28.921,44 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.421,44**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 4.084,29**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.337,15**

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 155/2018

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Tre unità immobiliari ad uso ufficio ubicate in Comune di BAGNI DI LUCCA viale Roma n.9, della **superficie commerciale netta complessiva di circa 344 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****), poste al piano secondo di un più ampio fabbricato elevato in parte a due ed in parte a tre piani.

L'unità immobiliare mapp.832 sub.32 è composta da: disimpegno, due vani e due bagni.

L'unità immobiliare mapp.832 sub.33 è composta da: tre vani tra loro comunicanti, antibagno e bagno.

L'unità immobiliare mapp.832 sub.34 è composta da: otto vani, disimpegno, anti bagno, bagno.

Corredate da:

- **diritti di comproprietà sull'ingresso, ripostiglio sottoscala, vano scala, ascensore e copertura piana (bene comune non censibile mapp.832 sub.36, comune ai soli sub.33, 34 e 35);**
- **diritti di comproprietà sull'ingresso (bene comune non censibile mapp.832 sub.35, comune ai soli mapp.832 sub.32 e 33);**
- **diritti di comproprietà sulla resede (bene comune non censibile - mapp.832 sub.52) a comune con tutti i subalterni del mapp.832;**
- **diritti di comproprietà sulla cabina elettrica (bene comune censibile - mapp.832 sub.41) a comune con tutti i subalterni del mapp.832;**
- **diritti di 1/8 di piena proprietà su strada privata** asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel **fg.99 mapp.1457**.

Accesso:

Si accede ai mappali 832 sub.32 e sub.33 oggetto del presente lotto da viale Roma, attraverso strada asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1457 (facente parte del presente lotto per i diritti di 1/8), resede comune mapp.832 sub.52, vano scala/ascensore (b.c.n.c. mapp.832 sub.36) e ingresso comune (b.c.n.c. mapp.832 sub.35).

Attualmente si accede al mapp.832 sub.34, oggetto del presente lotto, da viale Roma, attraverso strada asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1457 (facente parte del presente lotto per i diritti di 1/8), resede comune mapp.832 sub.52, vano scala/ascensore (porzione del b.c.n.c. mapp.832 sub.36) e copertura piana (porzione del b.c.n.c. mapp.832 sub.36). **Si precisa che l'accesso al mapp.832 sub.34 attraverso la copertura piana** (porzione del b.c.n.c. mapp.832 sub.36) **non risulta autorizzato**, essendo stato previsto, nella C.E. n.20/93, l'accesso al mapp.832 sub.34 attraverso l'ex mapp.832 sub.14 (oggi soppresso e divenuto porzione del mapp.832 sub.33).

Si precisa che, per consentire l'accesso alla porzione di resede comune mapp.832 sub.52 posta ad est del fabbricato, dovrà essere costituita servitù di passo carrabile gravante sulla porzione esterna di pertinenza (mapp.872 sub.1 oggetto del lotto 2) a favore di tutte le uu.ii. che hanno diritto al bene comune non censibile mapp.832 sub.52 (e precisamente a favore delle uu.ii. descritte al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.832 sub.27, 32, 33, 34, 38, 43, 44, 45, 46, 50 e 51, oggetto

dei lotti da 3 a 9).

Identificazione catastale:

- **intera piena proprietà foglio 99 particella 832 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A/10**, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 809,55 Euro, indirizzo catastale: Viale Roma snc, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente: VARIAZIONE del 27/11/1997 in atti dal 27/11/1997 AMPL. FUS.DIV.INT.PARZ.VAR.DESTINAZ (n. B02504.1/1997).
- **intera piena proprietà foglio 99 particella 832 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria A/10**, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 515,17 Euro, indirizzo catastale: Viale Roma snc, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente: VARIAZIONE del 27/11/1997 in atti dal 27/11/1997 AMPL. FUS.DIV.INT.PARZ.VAR.DESTINAZ (n. B02504.1/1997).
- **intera piena proprietà foglio 99 particella 832 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/10**, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 809,55 Euro, indirizzo catastale: Viale Roma snc, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/11/2014 Pratica n.LU0109904 in atti dal 19/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35345.1/2014). Precedentemente: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/02/2014 Pratica n. LU0012020 in atti dal 07/02/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.2571.1/2014).
- **diritti di 1/8 di piena proprietà foglio 99 particella 1457 (catasto terreni)**, qualità SEMINATIVO classe 2, superficie 422 mq, reddito dominicale 1,42 Euro, reddito agrario 1,20 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 07/12/1990 (n.2240.1/1990).

Confini:

- Al piano secondo, i mapp.832 sub.32, 33 e 34 confinano complessivamente con: ingresso comune (mapp.832 sub.35, b.c.n.c.), vano scala/copertura piana (mapp.832 sub.36, b.c.n.c.), distacco su resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.), s.s.a. e più recenti confini.
- Il mapp.1457 confina con: viale Roma, resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.), resede comune (mapp.832 sub.39, b.c.n.c.), mapp.1458, mapp.824, s.s.a. e più recenti confini.

Continuità storico-catastale:

Ai soli fini della continuità storico catastale si precisa quanto segue:

Catasto Terreni:

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 5289 mq) deriva dalla fusione del mapp.832 (di 3798 mq) con il mapp.1725 (di 1491 mq) come da Tipo Mappale del 17/02/2012 Pratica n. LU0020756 in atti dal 17/02/2012 presentato il 17/02/2012 (n. 20756.1/2012).

Il mapp.1725 (di 1491 mq) deriva dal mapp.1320 (di 1570 mq) come da FRAZIONAMENTO del 19/03/2004 Pratica n. LU0006089 in atti dal 19/03/2004 (n. 6089.1/2004).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 3798 mq) deriva dalla fusione del mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq), mapp.1456 (di 1484 mq) e mapp.1502 (di 130 mq) come da TIPO MAPPALE del 06/06/1997 Pratica n. 156080 in atti dal 09/07/2003 (n. 129996.1/1997).

Il mapp.1502 (ENTE URBANO di 130mq) comprende il mapp.776 (ENTE URBANO di 80 mq) ed il mapp.777 (ENTE URBANO di 50 mq), come da Tipo Mappale n.5192/1999 approvato il 24/09/1999 in atti dal 24/09/1999 ATTO IN DEROGA (denuncia di cambiamento n.798 presentata il 17/01/1994).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq) deriva da mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq), come da TIPO MAPPALE del 06/09/1993 Pratica n.154981 in atti dal 08/07/2003 (n. 4262.1/1993).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq) deriva da mapp.832 (ENTE URBANO di 1610 mq), mapp.829 (di 100 mq), mapp.830 (di 340 mq), mapp.831 (di 120 mq), mapp.833 (di 14 mq), come da TIPO MAPPALE del 12/02/1991 Pratica n. 154805 in atti dal 08/07/2003 (n. 540.1/1991).

Il mapp.1456 (di 1484 mq) e mapp.1457 (di 422 mq) deriva dal mapp.827 (di 2150 mq), come da Tipo di Frazionamento n.2240/1990 approvato il 05/12/1990, in atti dal 07/12/1990.

Il mapp.776 (di 80 mq) ed il mapp.1320 (di 1570 mq) derivano dal mapp.776 (di 1650 mq) come da Tipo di Frazionamento n.12/84 (n.8.1/1999) in atti dal 24/09/1999.

Catasto Fabbricati

Il mapp.832 sub.52 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.40 come da Pratica n. LU0062438 del 06/10/2022 in atti dal 06/10/2022 AMPLIAMENTO RESEDE COMUNE BCNC (n.62438.1/2022). Si precisa che con T.M. del 2012 è stato fuso il mapp.1725 (di 1491 mq) al mapp.832 (di 3798 mq) creando il nuovo mapp.832 (di 5289 mq). Detta porzione (ex mapp.1725) non era stata rappresentata al Catasto Fabbricati pertanto si è proceduto con la nuova dichiarazione (pratica Docfa) in data 06/10/2022 alla soppressione dell'ex mapp.832 sub.40 che ha originato il mapp.832 sub.52 per ampliamento della resede comune.

I mapp.832 sub.50 e 51 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.42, come da DIVISIONE del 13/06/2014 Pratica n. LU0051696 in atti dal 13/06/2014 DIVISIONE (n. 12302.1/2014).

Il mapp.832 sub.34 è stato modificato con variazione DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/02/2014 Pratica n. LU0012020 in atti dal 07/02/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.2571.1/2014).

I mapp.832 sub.44, 45, 46, 47, 48, e 49 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.27 (erroneamente soppresso), 28 e 29, come da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 06/05/2009 Pratica n.LU0078461 in atti dal 06/05/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6342.1/2009).

Il mapp.832 sub.27 è stato ricostituito in data 05/10/2022 Pratica n.LU0062251 in atti da 06/10/2022 COSTITUZIONE (n.62251.1/2022).

Il mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1 (cat. D/8) è stato modificato con variazione del 20/10/2008 Pratica n. LU0216513 in atti dal 20/10/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.14055.1/2008).

Il mapp.832 sub.43 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.37, come da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/02/2007 Pratica n. LU0040959 in atti dal 28/02/2007 NEGOZIO-STUDIO PRIVATO (n. 3332.1/2007).

Il mapp.832 sub.42 deriva dalla soppressione dei mapp.832 sub.24, 25 e 26, come da FUSIONE del 25/05/2004 Pratica n. LU0091410 in atti dal 25/05/2004 FUSIONE (n. 5808.1/2004).

Il mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1 (cat. D/8) ed i mappali 832 subalterni dal 24 al 41 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.3 graffato al mapp.872 sub.1, dei mapp.832 sub.4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22, e dei mapp.1502 sub.1 e 2, come da VARIAZIONE del 27/11/1997 in atti dal 27/11/1997 AMPL. FUS. DIV. INT. PARZ. VAR. DESTINAZIONE (n.B02504.1/1997).

Il mapp.832 sub.22 deriva dalla soppressione dei mapp.832 sub.9 e 10, come da VARIAZIONE del 12/09/1995 in atti dal 03/11/1997 FUSIONE (n. 5404.1/1995).

Si precisa che nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni del 12/09/1995 risulta soppresso anche il sub.20 (b.c.n.c. ai sub.9 e 10), ma nella visura del mapp.832 sub.20 tale subalterno risulta soppresso con variazione del 27/11/1997.

Il mapp. 1502 sub.1 (cat.C/1 di 37 mq) deriva dal mapp.1502 (cat.C/1 di 37 mq) VARIAZIONE del 10/03/1994 in atti dal 21/10/1994 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 1165/1994).

Il mapp.1502 sub.2 (cat.A/10 di 2,5 vani) deriva da COSTITUZIONE del 10/03/1994 in atti dal 21/10/1994 (n.1166/1994).

Si precisa che nell'elaborato planimetrico del 10/03/1994 era presente anche il mapp.1502 sub.3 resede bene non censibile comune ai sub.1 e 2. Tale mapp.1502 sub.3 non risulta presente agli atti.

Il mapp.1502 (cat.C/1 di 37 mq) deriva da COSTITUZIONE del 20/01/1994 in atti dal 08/02/1994 (n.210/1994).

I mappali 832 subalterni dal 3 al 21 derivano dalla soppressione del mappale 832 sub.2 e del mappale 832 sub.1, graffato ai mappali 735 e 872, come da VARIAZIONE del 06/09/1993 in atti dal 03/11/1997 FRAZIONAMENTO (n. 4262.1/1993) e COSTITUZIONE del 06/09/1993 in atti dal 03/11/1997 UNITA' AFFERENTE (n.4263.1/1993)

Il mapp.832 sub.2 (cat.A/4 5 vani) è stato modificato con VARIAZIONE del 12/02/1991 in atti dal 03/11/1997 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRUBUZIONE SPAZI INTERNI (n.541.1/1991).

Il mapp.832 sub.1 graffato ai mappali 735 e 872 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.1, graffato ai mapp. 829, 830, 831, 833, 872 e 735 tutti graffati, come da VARIAZIONE del 12/02/1991 in atti dal 03/11/1997 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRUBUZIONE SPAZI INTERNI (n.540.1/1991).

Il mapp.832 sub.1, graffato ai mapp. 829, 830, 831, 833, 872 e 735 (cat.D/1) ed il mapp.832 sub.2 (cat.A/4 5 vani) derivano da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Immobile totalmente ristrutturato nell'anno 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	343,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 236.733,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 189.386,72
Data della valutazione:	03/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle visure ipotecarie effettate presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucca a tutto il 22/04/2024 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti i beni oggetto del presente lotto:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Servitù inamovibile di elettrodotto per vano cabina, stipulata il 10/09/1993 a firma di Notaio Gennaro Marrese Rep. n.55149, **trascritta il 05/10/1993** a Lucca al **R.P. n.9167**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Mediante il quale, la parte cedente, proprietaria del fabbricato posto nel capoluogo del Comune di

Bagni di Lucca, via Roma, costruito sul mapp.827 del foglio catastale n.99 del N.C.E.U., costituisce per sè ed aventi causa a qualsiasi titolo, a carico del fabbricato stesso (oggi descritto nel fg.99 mapp.832 sub.41) ed a favore dell'ENEL, che accetta, la servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica. L'accesso alla cabina avverrà dalla via Roma a mezzo del piazzale interno. L'ENEL curerà a proprie spese la manutenzione interna ordinaria del locale cabina asservito, mentre la manutenzione straordinaria del fabbricato sarà a carico della parte concedente o suoi aventi causa. La parte concedente costituisce inoltre per sè ed aventi causa a qualsiasi titolo, a carico del fabbricato suindicato e di ogni sua pertinenza ed a favore dell'ENEL, che accetta, la servitù di elettrodotto relativa alle linee incavo interrato, in media e bassa tensione, di adduzione ed uscita dalla cabina. La parte concedente riconosce all'ENEL il diritto di derivare dalla cabina energia elettrica a media e bassa tensione, oltre che per le esigenze dell'immobile su cui detto locale è inserito, anche per esclusivo uso di terzi estranei all'immobile asservito. Resta salva la facoltà dell'ENEL di modificare in qualsiasi tempo la sezione, il numero dei conduttori e la tensione di esercizio. L'ENEL ha diritto di far accedere e transitare sul fondo asservito il proprio personale o chi per esso, con i mezzi d'opera e di trasporto necessari per la costruzione, l'esercizio, la sorveglianza, la manutenzione e riparazione delle linee suddette. La parte concedente consegnerà all'ENEL le chiavi di eventuali cancelli.

Servitù di passo carrabile, derivante da atto di permuta stipulato il 13/07/2006 a firma di Dott.ssa D'Urzo Luisa Segretario Comunale del Comune di Bagni di Lucca Rep. n. 1769, trascritto il 27/07/2006 a Lucca al R.P. n. 9731, a favore del *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La " *** DATO OSCURATO *** " costituisce a carico del fondo descritto al C.T. del *** DATO OSCURATO *** nel fg.99 mapp.1725 (fondo servente) oggi porzione del mapp.832 sub.52, servitù di passo carrabile a favore dei fondi descritti al C.T. di detto Comune nel fg.99 mapp.1726 e 1752 (fondi dominanti).

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca volontaria annotata, **stipulata il 27/02/2003** a firma di Notaio Vincenzo De Luca di Borgo a Mozzano (LU) **Rep. n.19.470**, registrata il 10/03/2003 a Lucca ai nn. 889 Serie 1T, **iscritta il 03/03/2003 a Lucca al R.P. n. 804**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo ex D.Lgs.385/1993.

Importo ipoteca: 3.600.000,00 €.

Importo capitale: 1.800.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 anni.

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.24, sub.25, sub.26, sub.27, sub.28, sub.29, sub.32, sub.33, sub.34, sub.37, sub.38 e mapp.735 graffato al mapp.872 sub.2.

Annotazioni:

- **RESTRIZIONE DI BENI** con annotazione presentata il 04/04/2006 R.P. 1.951 (relativa a beni non oggetto della presente relazione peritale al mapp.735 graffato al mapp.1752, che alla data dell'iscrizione ipotecaria risultava essere rappresentato nel C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.99 mapp.735 graffato al mapp.872 sub.2).
- **MODIFICA DI PATTI CONTRATTUALI** con annotazione presentata il 10/04/2009 R.P. 1.271.

- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 22/04/2010 R.P. 1.220.
- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 21/01/2013 R.P. 179.

Ipoteca in rinnovazione, stipulata il 27/02/2003 a firma di Notaio Vincenzo De Luca di Borgo a Mozzano (LU) **Rep. n.19.470, iscritta il 10/01/2023** a Lucca al **R.P. n. 38**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.600.000,00 €.

Importo capitale: 1.800.000,00 €.

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.27, sub.32, sub.33, sub.34, sub.38, sub.50 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.24, sub.25 e sub.26), sub.51 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.24, sub.25 e sub.26), sub.44 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.45 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.46 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.47 ente comune (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.48 ente comune (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.49 ente comune (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.43 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.37).

ipoteca volontaria annotata, **stipulata il 05/07/2005** a firma di Notaio Costanza Ancillotti di Barga (LU) **Rep. n.11.006**, registrata il 18/07/2005 a Castelnuovo di Garfagnana al n. 321 Serie 1T, **iscritta il 08/07/2005 a Lucca al R.P. n. 3.546**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario ex D.Lgs.385/1993.

Importo ipoteca: 5.000.000,00 €.

Importo capitale: 2.500.000,00 €.

Durata ipoteca: 15 anni.

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.27, sub.28, sub.29, sub.32, sub.33, sub.34, sub.37, sub.38, sub.42, mapp.735, mapp.872 sub.2 ed altri.

Annotazioni:

- **RESTRIZIONE DI BENI** con annotazione presentata il 04/04/2006 R.P. 1.952 (relativa a beni non oggetto della presente relazione peritale ed in particolare al mapp.735 graffato al mapp.1752, che alla data dell'iscrizione ipotecaria risultava essere rappresentato nel C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.99 mapp.735 graffato al mapp.872 sub.2).
- **MODIFICA DI PATTI CONTRATTUALI** con annotazione presentata il 10/04/2009 R.P. 1.272.
- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 22/04/2010 R.P. 1.218.
- **RESTRIZIONE DI BENI** con annotazione presentata il 30/03/2011 R.P. 915, relativa a beni non oggetto della presente relazione peritale.
- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 23/01/2013 R.P. 192.

ipoteca volontaria annotata, **stipulata il 05/03/2009** a firma di Notaio Costanza Ancillotti di Barga (LU) **Rep. n.15.363, iscritta il 09/03/2009 a Lucca al R.P. n. 778**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario ex D.Lgs.385/1993.

Importo ipoteca: 3.200.000,00 €.

Importo capitale: 1.600.000,00 €.

Durata ipoteca: 15 anni.

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.27, sub.28, sub.29, sub.32, sub.33, sub.34, sub.38, sub.42 e sub.43.

Annotazioni:

- SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO con annotazione presentata il 22/04/2010 R.P. 1.219.
- SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO con annotazione presentata il 23/01/2013 R.P. 193.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento n.612 notificato il 03/02/2023 dal Tribunale di Lucca, **trascritto il 01/03/2023 a Lucca al R.P. n.2.641**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.27, sub.32, sub.33, sub.34, sub.38, sub.43, sub.44, sub.45, sub.46, sub.50 e sub.51, sub.30 (b.c.n.c.), sub.31 (b.c.n.c.), sub.35 (b.c.n.c.), sub.36 (b.c.n.c.), sub.39 (b.c.n.c.), sub.41 (b.c.n.c.), sub.47 (b.c.n.c.), sub.48 (b.c.n.c.), sub.49 (b.c.n.c.), sub.52 (b.c.n.c.) ed al C.T. del detto Comune nel Fg.98 mapp.401 e nel Fg.99 mapp.1457.

Pignoramento n.2.605 notificato il 07/06/2018 dal Tribunale di Lucca, **trascritto il 22/06/2018 a Lucca al R.P. n. 6.855**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.32, sub.33, sub.34, sub.38, sub.43, sub.44, sub.45, sub.46, sub.50 e sub.51, sub.41 (bene comune censibile), sub.30 (b.c.n.c.), sub.31 (b.c.n.c.), sub.35 (b.c.n.c.), sub.36 (b.c.n.c.), sub.39 (b.c.n.c.), sub.40 (b.c.n.c.), sub.47 (b.c.n.c.), sub.48 (b.c.n.c.), sub.49 (b.c.n.c.), ed al C.T. del detto Comune nel Fg.98 mapp.401 e nel Fg.99 mapp.1457.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Informazioni condominiali:

Attualmente, il complesso immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare (lotti da 2 a 9), essendo di unica proprietà non si configura quale condominio, non è stato nominato un amministratore di condominio, non sono disponibili i millesimi condominiali, nè l'importo delle spese ordinarie annue di gestione.

La strada privata rappresentata dal mapp.1457 del fg.99 viene venduta per la quota di 1/8 a ciascuno degli 8 lotti (lotti da 2 a 9) costituenti l'intero complesso immobiliare, precisando che dovranno essere stabilite le quote di competenza di ciascun lotto per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, dopo che sarà costituito il condominio.

Pozzo su mapp.832 sub.52

Nella resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.) è presente un pozzo, relativamente al quale si riporta quanto comunicato alla sottoscritta dalla Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord in data 04/05/2022 (All.2.G.1): "*come risulta dalla documentazione, in data 19/08/1994 prot. n. 19825 la società *** DATO OSCURATO *** presentò denuncia di*

pozzo ad uso antincendio ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 275/1993, che equivale alla presentazione della relativa istanza volta ad ottenere il rilascio di concessione preferenziale di cui all'art. 4 del RD n. 1775/33.

Si ricorda infatti che l'istante di una concessione preferenziale ha un vero e proprio diritto soggettivo ad ottenere il rilascio di detta "concessione", con effetti (anche verso i terzi) "ex tunc"; l'istante, dal momento della presentazione della denuncia, sopra indicata, ha perciò il diritto di uso dell'acqua divenuta "pubblica" in forza dell'art. 1 della legge n. 36 del 1994, fermo restando l'obbligo del pagamento del canone relativo."

Servitù:

- **dovrà essere costituita servitù di passo carrabile gravante sulla porzione esterna di pertinenza (mapp.872 sub.1 oggetto del lotto 2)** a favore di tutte le uu.ii. che hanno diritto al bene comune non censibile mapp.832 sub.52 (e precisamente a favore delle uu.ii. descritte al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.832 sub.27, 32, 33, 34, 38, 43, 44, 45, 46, 50 e 51, oggetto dei lotti da 3 a 9);
- **dovrà essere costituita servitù di passo gravante il mapp.832 sub.36 (oggetto del presente lotto 4) per consentire la manutenzione delle coperture** a favore delle uu.ii. descritte al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.832 sub.23 (graffato al mapp.872 sub.1), 27, 44, 45, 46, 50 e 51, oggetto dei lotti da 2, 3, 7, 8 e 9). Qualora venga tamponata la porta di collegamento diretto tra il vano scala (mapp.832 sub.36) con la copertura piana, dovrà essere comunque consentito l'accesso alla copertura piana attraverso i beni oggetto del presente lotto;
- **servitù inamovibile di elettrodotto per vano cabina**, stipulata il 10/09/1993 a firma di Notaio Gennaro Marrese Rep. n.55149, trascritta il 05/10/1993 a Lucca al R.P. n.9167 (per maggiori dettagli si rimanda al punto 4.1.1 della presente relazione);
- **servitù di passo carrabile gravante porzione del mapp.832 sub.52 (ex mapp.1725)** derivante da atto di permuta stipulato il 13/07/2006 a firma di Dott.ssa D'Urzo Luisa Segretario Comunale del Comune di Bagni di Lucca Rep. n. 1769, trascritto il 27/07/2006 a Lucca al R.P. n. 9731 (per maggiori dettagli si rimanda al punto 4.1.1 della presente relazione);
- **servitù attive e passive relative a passaggio di tubazioni di impianti di ogni genere** sia condominiali che private, sia visibili che occulte.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di **Compravendita** (dal 13/07/1987), con atto **stipulato il 13/07/1987** a firma di Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca (LU) **Rep. n.23.087**, registrato il 23/07/1987 a Lucca al n. 565, **trascritto il 24/07/1987 a Lucca al R.P. n.5.321**.

Mediante il quale i signori *** DATO OSCURATO *** , nata a Lucca il 17/09/1945 e *** DATO OSCURATO *** , nato a Firenze il 19/01/1974, vendono i diritti di 1/2 alla società " *** DATO OSCURATO *** " ed i diritti di 1/2 alla società " *** DATO OSCURATO *** ", che acquistano complessivamente la piena proprietà di un fabbricato artigianale con terreno a corredo, descritto nel

N.C.E.U. del Comune di Bagni di Lucca alla partita 1545, Fg.99, mappale 832 sub.2 (categoria A/4) e mappali 735, 829, 830, 831, 832 sub.1, 833, 872 (categoria D/1), risulta essere altresì descritto nel N.C.T. alla partita 4639, Fg.99 mapp.830 di 340mq. Il terreno risulta censito nel N.C.T. alla partita 4639, Fg.99, mapp.827 (di 2150 mq).

Si precisa che nel quadro "B" della nota di trascrizione non risulta citato il mapp.830 al N.C.E.U.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di **Cessione di diritti** (dal 07/10/1989), con atto **stipulato il 07/10/1989** a firma di Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca (LU) **Rep. n.35.552** (All.2.D.3), registrato il 13/10/1989 a Lucca ai nn. 2979 Serie IV, **trascritto il 13/10/1989 a Lucca al R.P. n.10.533**.

Mediante il quale la società " *** DATO OSCURATO *** " cede e vende alla società " *** DATO OSCURATO *** ", i diritti di 1/2 della piena proprietà di un fabbricato artigianale con terreno a corredo, rappresentato nel N.C.E.U. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.99, mappale 832 sub.2 (categoria A/4) e mappali 735-829-830-831-832 sub.1-833-872 (categoria D/1), risulta altresì rappresentato nel N.C.T. nel Fg.99 mapp.830 di 340mq. Il terreno risulta censito nel N.C.T., Fg.99, mapp.827 (di 2150 mq).

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di intera piena proprietà, in forza di **Permuta** (dal 13/07/2006), con atto **stipulato il 13/07/2006** a firma di Dott.ssa D'Urzo Luisa Segretario Comunale del Comune di Bagni di Lucca **Rep. n.1769** (All.2.D.1), **trascritto il 27/07/2006** a Lucca al **R.P. n.9730**.

Mediante il quale, il Comune di Bagni di Lucca, vende a titolo di permuta alla società " *** DATO OSCURATO *** " un appezzamento di terreno descritto al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1725 di 1491 mq (oggi porzione del mapp.832 sub.52). Quale controprestazione e sempre a titolo di permuta la società " *** DATO OSCURATO *** ", vende cede e trasferisce al Comune di Bagni di Lucca, l'area "ex gorile" descritta al N.C.E.U. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.735 e 1752 graffati, area urbana; altresì censita per doppia rappresentazione al C.T. di detto Comune nel fg.99 mapp.735 area urbana di 600mq e mapp.1752 mq.504 area urbana.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di intera piena proprietà, in forza di **Compravendita**, con atto **stipulato il 16/02/1987** a firma di Importuno Pierluigi Segretario Capo del Comune di Bagni di Lucca **Rep. n.781** (All.2.D.5), **trascritto il 14/05/2003 a Lucca al R.P. n.5853**.

Mediante il quale i sig.ri *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** vendono e cedono al Comune di Bagni di Lucca una porzione di terreno descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1320 della superficie di 1570mq (da cui deriva porzione dell'attuale mapp.832 sub.52).

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di **Compravendita** (dal 13/07/1987), con atto **stipulato il 13/07/1987** a firma di Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca (LU) **Rep. n.23.087**, registrato il 23/07/1987 a Lucca al n. 565, **trascritto il 24/07/1987 a Lucca al R.P. n.5.321**.

Mediante il quale i signori *** DATO OSCURATO *** , nata a Lucca il 17/09/1945 e *** DATO OSCURATO *** , nato a Firenze il 19/01/1974, vendono i diritti di 1/2 alla società " *** DATO OSCURATO *** " ed i diritti di 1/2 alla società " *** DATO OSCURATO *** ", che acquistano complessivamente la piena proprietà di un fabbricato artigianale con terreno a corredo, descritto nel N.C.E.U. del Comune di Bagni di Lucca alla partita 1545, Fg.99, mappale 832 sub.2 (categoria A/4) e mappali 735, 829, 830, 831, 832 sub.1, 833, 872 (categoria D/1), risulta essere altresì descritto nel N.C.T. alla partita 4639, Fg.99 mapp.830 di 340mq. Il terreno risulta censito nel N.C.T. alla partita 4639, Fg.99, mapp.827 (di 2150 mq).

Si precisa che nel quadro "B" della nota di trascrizione non risulta citato il mapp.830 al N.C.E.U.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di **trasformazione di società** (dal 24/06/1988 fino al 07/10/1989), con atto **stipulato il 24/06/1988** a firma di Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca (LU) **Rep. n.28.395, trascritto il 11/01/1989 a Lucca al R.P. n.552** (All.2.D.4).

Formalità a favore della società " *** DATO OSCURATO *** ", contro la società " *** DATO OSCURATO *** ", relativa ai beni descritti al Catasto Urbano del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.832 sub.2, mapp.735, mapp.829, mapp.830, mapp.831, mapp.833, mapp.872, mapp.832 sub.1, ed ai beni descritti al Catasto Terreni di detto comune nel fg.99 mapp.827 di 2150 mq e mapp.830 di 340 mq.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per maggiori dettagli relativi alle pratiche edilizie, si precisa che le stesse sono state allegate alla presente relazione, con la numerazione che di seguito viene indicata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICHE EDILIZIE INERENTI IL FABBRICATO NEL SUO COMPLESSO, LA CABINA ELETTRICA COMUNE E LA SISTEMAZIONE ESTERNA DELLA RESEDE COMUNE

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Bagni di Lucca sono state reperite le seguenti pratiche edilizie inerenti il fabbricato nel suo complesso, la cabina elettrica comune (mapp.832 sub.41 comune ai lotti dal 2 al 9) e la sistemazione esterna della resede comune (mapp.832 sub.52 comune ai lotti dal 2 al 9):

All.2.B.1 - **Concessione per la Esecuzione di Opere N. 7/81 (Pratica Edilizia n.219/80)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*spostamento impianto di depurazione industriale*", presentata il 19/10/1980, registrata il 21/11/1980 al prot. gen. n.7.115, **rilasciata il 05/06/1981**.

Progettista e D.L.: Ing. Vittorio Brogi di Lucca

All.2.B.2 - **Autorizzazione Edilizia N. 89/81 (Pratica Edilizia n.125/81)**, intestata a Sig. *** DATO OSCURATO *** in qualità di accomandatario della *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*ampliamento di una porta e la costruzione di una rampa di accesso all'interno del fabbricato industriale*", presentata il 08/04/1981, registrata il 09/04/1981 al prot. gen. n.2455, **rilasciata il 27/04/1981**.

All.2.B.3 - **Condono Edilizio L.47/85 N. 779 (Pratica Edilizia n.870/86)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*ampliamento di un fabbricato ad uso industriale sia al piano terra che al piano primo oltre modifiche interne ed esterne*", presentata il 23/12/1986 con il n. 13617 di protocollo, **rilasciata il 21/12/1999**.

Tecnico rilevatore: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.4 - **Concessione Edilizia N. 91/90 (Pratica Edilizia n.246/90)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*ristrutturazione e variazione d'uso di fabbricato da adibirsi a centro commerciale*", presentata il 12/07/1990 con il n. 7100 di protocollo, **rilasciata il 06/07/1991**.

Tra le prescrizioni speciali della C.E. vi era la seguente: "*dalla presente C.E. è esclusa la sistemazione degli spazi esterni*"

Progettista e D.L. architettonico: Geom. Fabio Scarpellini.

Progettista strutturale: Dott. Ing. Domenico Mei.

All.2.B.5 - **Concessione Edilizia N. 128/91 (Pratica Edilizia n.356/91)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.91/90 del 06/07/1991*", presentata il 04/09/1991 con il n. 7750 di protocollo, **rilasciata il 23/09/1992**. La variante è relativa alla sistemazione esterna del terreno adiacente al fabbricato a destinazione commerciale.

Progettista e D.L. architettonico: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.6 - **Concessione Edilizia N. 51/92 (Pratica Edilizia n.485/91)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.91/90 del 06/07/1991*", presentata il 21/11/1991 con il n. 10281 di protocollo, **rilasciata il 12/12/1992**.

Tra le prescrizioni speciali della C.E. vi erano le seguente: "4) il locale al p.t. definito intercapedine non dovrà essere accessibile nè utilizzabile come volume; 5) il locale p.1 a fianco delle scale di sicurezza dovrà essere destinato a volume tecnico; 6) quanto sopra approvato con precedente C.E. n.91/90 del 6 luglio 1991; 7) dalla presente Concessione Edilizia è esclusa la passerella di accesso al piano secondo; 8) per tale accesso dovrà essere presentata nuova diversa soluzione; 9) quanto sopra prescritto, come da correzioni in rosso riportate sulla copia di progetto allegata [...]".

Nella relazione tecnica a chiarimento del Geom. Scarpellini viene precisato che: "*in relazione alla porzione di copertura piana prevista sulla variante si specifica che si tratta di una copertura del tipo tetto rovescio e che non sarà praticabile o accessibile dall'esterno e che le porte che effettivamente si vedono nelle sezioni serviranno solo a dare la possibilità di ispezione o di interventi di manutenzione, sfruttando in tal modo la porzione indicata sottotetto e che specificatamente risulta destinata a soffitta, o ad archivio per gli uffici posti al piano secondo dell'immobile a destinazione commerciale di cui trattiamo*"

Progettista e D.L. architettonico: Geom. Fabio Scarpellini.

Progettista strutturale: Dott. Ing. Domenico Mei

All.2.B.7 - **Autorizzazione Edilizia N. 150/92 (Pratica Edilizia n.229/92)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*installazione di due insegne luminose a fabbricato destinato a centro commerciale*", presentata il 25/06/1992 con il n. 5605 di protocollo, **rilasciata il 06/07/1992**., relativa all'installazione di due insegne pubblicitarie con la scritta pubblicitaria "CONAD", una posta sul fronte principale a nord-ovest e l'altra sul retro a sud-est del fabbricato destinato a centro commerciale.

All.2.B.8 - **Concessione Edilizia N. 103/93 (Pratica Edilizia n.359/92)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variante alla Concessione Edilizia n.128/91 del 23/09/1992*", presentata il 09/09/1992 con il n. 8055 di protocollo, **rilasciata il 05/03/1994**, relativa alla realizzazione della cabina elettrica di trasformazione (oggi mapp.832 sub.41) posta sul terreno catastalmente distinto al fg.99 allegato 3 mapp.1456.

Progettista: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.9 - **Concessione Edilizia N. 20/93 (Pratica Edilizia n.489/92)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.91/90 del 06/07/1991*", presentata il 23/12/1992 con il n. 11721 di protocollo, **rilasciata il 09/11/1993**.

In data 15/07/1994 prot. n.14098, il Comune di Bagni di Lucca concede proroga per il termine dei lavori entro il 06/01/1995.

Si precisa che dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Bagni di Lucca, non risulta essere stata presentata la certificazione di ultimazione dei lavori, nè l'agibilità.

Denuncia dei lavori ai sensi della L.1086/71 presso il Genio Civile di Lucca in data 16/09/1991 prot. n.6310 registrata al n.109 del registro del Comune di Bagni di Lucca (All.2.C.1).

Variante strutturale depositata presso il Genio Civile di Lucca in data 19/03/1993 prot. n.2485.

Relazione finale del D.L. depositata presso il Genio Civile di Lucca in data 24/05/1993 prot. n.4784, nella quale il D.L. dichiara che i lavori strutturali sono iniziati il 10/10/1991 e sono terminati in data

28/04/1993.

Si precisa che presso il Genio Civile di Lucca non risulta essere stato presentato il collaudo statico, nè risulta essere stato nominato il collaudatore, altresì il progetto strutturale non comprende il vano scale a comune e l'ascensore comune per l'accesso agli uffici al 2°p.

Progettista e D.L. delle strutture: Dott. Ing. Domenico Mei di Lucca.

calcolatore strutture in c.a. variante strutturale: Dott. Ing. Mauro Mannelli di Pistoia

Impresa esecutrice: Cavani CO.MO.TER. s.r.l. di Piano di Coreglia (LU)

All.2.B.11 - **Autorizzazione Edilizia N. 244/93 (Pratica Edilizia n.208/93)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*installazione insegna pubblicitaria*", presentata il 18/06/1993 con il n. 6071 di protocollo, **rilasciata il 07/10/1993**, relativa all'installazione di insegne pubblicitarie poste nella resede comune mapp.827 (oggi mapp.832 sub.52), in prossimità della via Roma.

Progettista: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.13 - **Autorizzazione Edilizia N. 288/93 (Pratica Edilizia n.376/93)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variante all'Autorizzazione Edilizia n.244/93 del 07/10/1993* ", presentata il 27/10/1993 con il n. 14145 di protocollo, **rilasciata il 24/11/1993**, relativa all'installazione di insegne pubblicitarie poste nella resede comune mapp.827 (oggi mapp.832 sub.52), in prossimità della via Roma.

Progettista: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.17 - **Condono L.724/94 N. 160 (Pratica Edilizia n.516/95)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*costruzione di un muro per la difesa dell'argine del torrente Lima*" in difformità dalla C.E. n.20/93, presentata il 01/03/1995 con il n. 4255 di protocollo, **rilasciata il 03/04/2000**. Tipologia di abuso: 7.

Tecnico rilevatore: Geom. Fabio Scarpellini.

Deposito del progetto strutturale presso il Genio Civile di Lucca in data 11/09/1991 prot. n.6240 al n.108 delle denunce del cemento armato del Comune di Bagni di Lucca.

Impresa esecutrice: Impresa Edile Agostini di Turrice Cava.

Relazione finale del direttore dei lavori acquisita dal Genio Civile di Lucca al n.5864 in data 15/05/1995, nella quale il D.L. delle opere strutturali, Dott. Ing. Domenico Mei dichiara che i lavori delle opere strutturali sono stati ultimati il 28/04/1995.

All.2.B.21 - **Condono L.724/94 N. 164 (Pratica Edilizia n.520/95)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*realizzazione di una sala biliardo*" in un locale precedentemente adibito ad intercapedine in difformità dalla C.E. n.20/93, presentata il 01/03/1995 con il n. 4242 di protocollo, **rilasciata il 21/12/1999**, relativa all'attuale mapp.832 sub.45 e sub.47. Tipologia di abuso: 1.

Tecnico rilevatore: Geom. Fabio Scarpellini.

Autorizzazione ai sensi sell'art.7 L.1497/1939 ai soli fini paesaggistico ambientali n.137/97 rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bagni di Lucca in data 22/11/1997 e successiva nota della Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici prot. n.1702 del 28/01/1998 con la quale comunica che "*non ha ritenuto che ricorressero motivi di legittimità idonei a proporre l'annullamento dell'Autorizzazione*".

All.2.B.22 - **Condono L.724/94 N. 198 (Pratica Edilizia n.554/95)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*costruzione terrazzino, scala antincendio e portafinestra a centrale termica*", presentata il 31/03/1995 con il n. 6833 di protocollo, **rilasciata il 21/12/1999**, relativo all'attuale mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1. Tipologia di abuso: 7.

Tecnico rilevatore: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.25 - **D.I.A. N. 337/95 (Pratica Edilizia n.331/95)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variazione di destinazione d'uso di locale interrato attualmente destinato a*

scannafosso; realizzazione di due aperture esterne; realizzazione di tramezzature interne e realizzazione di canna fumaria", **presentata il 30/11/1995** con il n. 24122 di protocollo, relativa all'attuale mapp.832 sub.49.

Si riporta un estratto della relazione tecnica: "la nuova destinazione d'uso del locale in oggetto è quella di locale tecnologico a corredo dell'unità immobiliare adiacente posta al piano terra, infatti in esso trovano spazio sia il locale caldaia che un secondo locale idoneo ad ospitare i macchinari necessari alla produzione di area condizionata e quelli per il ricircolo d'aria nell'ambiente. Infatti il locale adiacente cui risultano connessi ha la destinazione d'uso commerciale idonea ad ospitare una pizzeria -sala biliardi, così come previsto con la domanda di condono presentata in data 01/03/95 Pratica Edilizia n.4242.

Tale nuova destinazione e l'aumento della volumetria hanno determinato la necessità di avere, per rispondere alle normative vigenti, vedi L.46/90, un locale idoneo per le funzioni tecnologiche richieste.

Il locale si precisa che era già esistente ed autorizzato con C.E. n.20/93 del 09/11/93 e pertanto, essendo inoltre un volume tecnico per la totale occupazione di macchinari e per la sola funzione di locale caldaia e centrale di condizionamento, non provoca modifiche nè alla sagoma nè ai parametri urbanistici prefissati.

Specificando quanto sopra l'intervento, così come progettato, di variazione d'uso rientra tra quelli previsti dalla lettera "i" del D.L. 310/95 che prevede testualmente "impianti tecnologici esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici". [...]"

Progettista: Geom. Fabio Scarpellini.

Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.7 della L.1497/1939, rilasciata dal Comune di Bagni di Lucca in data 16/10/1995.

In data 22/11/1995 prot. n.3019/130/357RT95 l'USL esprime il seguente parere favorevole: "Relativamente al cambio di destinazione d'uso del locale definito, nella relazione tecnica acquisita in data 14.11.95 prot. n°3260, come "tecnologico a corredo dell'unità immobiliare adiacente posta al piano terra"

Le destinazioni d'uso dei locali contrassegnati con le lettere G ed F (pizzeria e sala biliardo) sono tra loro incompatibili in quanto le due attività dovranno essere tra loro separate ed avere servizi indipendenti.

Se la caldaia fosse di potenzialità > alle 100.000 k/h dovrà essere presentato certificato di prevenzione incendi; se fosse di potenzialità < alle 100.000 k/h dovrà essere presentata una dichiarazione con cui si attesti che le modifiche non influiscono negativamente sulle precedenti autorizzazioni dei VV.FF.

Evidenziando, che la documentazione relativa agli impianti, dei locali soggetti alla C.E. per ristrutturazione e cambio destinazione d'uso in oggetto specificata, e quant'altro ritenuto necessario alla definizione della pratica, sarà analizzato in sede di **PARERE PER IL NULLA OSTA INIZIO ATTIVITA'**"

All.2.B.27 - **D.I.A. N. 151/96 (Pratica Edilizia n.147/96)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "installazione di due insegne", **presentata il 15/05/1996** con il n. 9444 di protocollo. Un'insegna su pali posizionata all'estremità superiore della rampa di scale che conduce all'ingresso del locale sul prospetto nord-ovest del fabbricato ad uso centro commerciale con le scritte "PECOS BILL" ed "ETRUSCO BILIARDI" e l'altra (attualmente non presente) sul prospetto sud-est dello stesso edificio con la scritta "PECOS BILL".

Progettista: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.28 - **Autorizzazione Edilizia N. 36/97 (Pratica Edilizia n.49/97)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "installazione di n.2 insegne luminose presso locali adibiti ad agenzia di assicurazioni", presentata il 11/02/1997 con il n. 3016 di protocollo, **rilasciata il 05/04/1997**.

Si precisa che tali insegne non sono ad oggi presenti.

All.2.B.37 - **D.I.A. N. 04/09 (Pratica Edilizia n.05/09)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*realizzazione camminamento pedonale*", **presentata il 07/01/2009** con il n. 338 di protocollo. Progettista e D.L. architettonico: Geom. Fabio Scarpellini.

Si precisa che i lavori di cui alla suddetta D.I.A. non sono stati eseguiti.

All.2.B.44 - **Autorizzazione Paesaggistica semplificata ai sensi dell'art.146 del D.Lgs. n.42/04 N. 16/17 (Pratica Edilizia n.39/17)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*installazione canna fumaria ad unità immobiliare ad uso commerciale*", da installarsi sulla facciata nord-ovest del fabbricato ad uso centro commerciale per installare un forno a legna nei locali al piano terra, presentata il 24/02/2017 con il n. 2962 di protocollo, **rilasciata il 28/03/2017**, relativa al mapp.832 sub.44.

Progettista: Geom. Federico Tomei.

All.2.B.46 - **Autorizzazione Paesaggistica semplificata ai sensi dell'art.146 del D.Lgs.42/04 N. 3/2020 (Pratica Edilizia n.266/19)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*spostamento di un insegna di esercizio supermercato Conad*", presentata il 19/11/2019 con il n. 16676 di protocollo, **rilasciata il 16/01/2020**, relativa al mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1.

Progettista: Arch. Alessio Galardi.

All.2.B.46 - **Comunicazione inizio esecuzione opere prive di rilevanza ai sensi dell'art.137 L.R.T. 65/2014 c.1, lett.d N. 10/2020 (Pratica edilizia n.266/19)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*spostamento dell'insegna di esercizio del negozio "CONAD CITY"*", **presentata il 23/06/2020** con il n. 7192 di protocollo, relativa al mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1.

Progettista: Arch. Alessio Galardi.

PRATICHE EDILIZIE INERENTI ESCLUSIVAMENTE I BENI OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

Dalle ricerche eseguite presso il Comune di Bagni di Lucca sono state reperite le seguenti ulteriori pratiche edilizie relative esclusivamente ai beni oggetto del presente lotto:

All.2.B.18 - **Condono L.724/94 N. 161 (Pratica Edilizia n.517/95)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*realizzazione area adibita ad uso amministrativo al piano secondo*" in difformità dalla C.E. n.20/93, presentata il 01/03/1995 con il n. 4252 di protocollo, **rilasciata il 21/12/1999**, relativa all'attuale mapp.832 sub.34. Tipologia di abuso: 4.

Tecnico rilevatore: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.41 - **Comunicazione lavori di attività edilizia libera (L.R.T. n.1/2005 art.80 c.2 e 3) N. 16/14 (Pratica Edilizia n.28/14)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*modifica divisorii per una diversa sistemazione dell'ufficio* ", **presentata il 31/01/2014** con il n. 2731 di protocollo, relativa al mapp.832 sub.34.

Progettista e D.L.: Geom. Marcello Marchi.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 19/03/2012 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 18 del 02/05/2012 e successiva Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 11/06/2018

e pubblicata sul B.U.R.T. n. 25 del 20/06/2018:

- il mapp.1457 del fg.99 ricade in zona “*P - aree per parcheggio privato esistenti*” (art.52 N.T.A.),
- il mapp.832 del fg.99 ricade in parte in “*P - aree per parcheggio privato esistenti*” (art.52 N.T.A.), in parte in “*Ce – Insediamenti commerciali esistenti*” (art.43 N.T.A.), in parte in “*Centro Matrice Antica*” (art.13-14 N.T.A.) ed in parte in “*Alveo Fluviale*” (art.125 N.T.A.),
- il mapp.872 ricade in “*Alveo Fluviale*” (art.125 N.T.A.).

Inoltre si segnala che l’edificio di cui fanno parte i beni di cui al presente lotto ricade in “*edilizia di base, palazzi, palazzetti e ville*” (art.19-20 N.T.A.).

Piano Operativo adottato con Delibera del C.C. n.17 del 22/04/2022:

- il mapp.1457 del fg.99 ricade in “*strada*”;
- il mapp.832 del fg.99 ricade:
 - in parte in “*strada*”,
 - in parte in “*parcheggi privati esistenti*” (art. 103 N.T.A.),
 - in parte in “*D2 – Ambiti Commerciali*” (art.36 N.T.A.),
 - in parte in “*B1 – Ambiti recenti prevalentemente residenziali*” (art. 29 N.T.A.),
 - in parte in “*parcheggi pubblici esistenti*” (art.102 N.T.A.),
 - in parte in “*parcheggi privati esistenti*” (art. 103 N.T.A.) e in “*Contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.),
 - in parte in “*strada*” ed in “*Contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.),
 - in parte in “*D2 – Ambiti Commerciali*” (art.36 N.T.A.) ed in “*Contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.),
 - in parte in “*E4 – Pertinenze dell’edificato*” (art.56 N.T.A.) ed in “*Contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.),
- il mapp.872 del fg.99 ricade:
 - in parte in “*strada*”,
 - in parte in “*parcheggi privati esistenti*” (art. 103 N.T.A.),
 - in parte in “*parcheggi privati esistenti*” (art. 103 N.T.A.) ed in “*Contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.),
 - in parte in “*strada*” ed in “*Contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.).

Inoltre si segnala che l’edificio di cui fanno parte i beni di cui al presente lotto ricade in classe 3 “*edifici di valore storico-architettonico e tipologico*” (art.13.3).

Piano Strutturale Intercomunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.68 del 18/12/2019, e successiva Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 22/05/2020 “*rettifica errori materiali del Piano Strutturale Intercomunale*”, pubblicata sul B.U.R.T. n. 29 del 15/07/2020.

Si rimanda altresì al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Bagni di Lucca in data 03/04/2024 (All.1_2.C).

Vincoli paesaggistici:

Dalla cartografia (integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana), l’intero complesso immobiliare posto in viale Roma oggetto di esecuzione immobiliare risulta assoggettato al vincolo:

- di cui all’art.142 del D.Lgs.42/2004 “*Aree tutelate per legge*”, ed in particolare:
 - art.142 lett.c): “*I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua*”,

▪ di cui all'**art.136 del D.lgs.42/2004** "*Immobili ed aree di notevole interesse pubblico*", ed in

particolare:

- “*Due zone site nell’ambito dei comuni di Bagni di Lucca e Borgo a Mozzano (Vallata del Lima e zone collinari limitrofe)*” Istituito con D.M. 25/05/1955 (G.U. 130 del 1955) lett.c e d.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie della resede e/o dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti. A tal proposito si precisa che ogni eventuale azione di rettifica di confini che dovesse risultare necessaria è posta a carico dell'aggiudicatario;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui;
- verifiche inerenti il rispetto di normative riguardanti l'impermeabilizzazione dei suoli;
- verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5/12/1997 e s.m.i. e alle norme UNI emanate in materia;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinarne il funzionamento e la conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 09/01/1989 n.13 e del Regolamento di attuazione dell'art.37, comma 2, lett.g) e comma 3 della L.R.T. n.1 del 03/01/2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;
- 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;
- verifiche specifiche 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 asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine, nonché delle finalità dell'incarico conferito, la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo per le implicazioni dovute anche alle interpretazioni da parte degli Uffici competenti delle innumerevoli normative vigenti.
- Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò

preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali è necessaria un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario;

- verifiche specifiche in merito ai requisiti igienico-sanitari. A tal proposito si precisa che eventuali indicazioni non possono essere considerate esaustive ed eventuali oneri di adeguamento, devono essere considerati e rimarranno, qualunque essi siano, a carico dell'aggiudicatario;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica. A tal proposito si precisa che i riferimenti agli aspetti strutturali indicati nella presente relazione, non possono essere considerati esaustivi e che pertanto eventuali oneri di adeguamento strutturale, devono essere considerati e rimarranno, in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

8.1.1 DIFFORMITÀ DI CARATTERE URBANISTICO/EDILIZIO RELATIVE AI SOLI BENI OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici relativi allo stato di progetto allegati alla C.E. 20/93 integrati con il Condonò n.161/99 e la Pratica n.28/14, sono state riscontrate le seguenti difformità di carattere urbanistico/edilizio:

1. **Ristrutturazione con frazionamento, fusione e diversa distribuzione degli spazi interni relativa agli attuali mapp.832 sub.32 (u.i. ad uso ufficio), mapp.832 sub.33 (u.i. ad uso ufficio) e mapp.832 sub.35 (bene comune non censibile: ingresso comune ai sub.32 e 33).**

In particolare si precisa che i suddetti sub.32, 33 e 35 derivano dai sub.11 (u.i. ad uso ufficio), 12 (u.i. ad uso ufficio), 13 (u.i. ad uso ufficio), 14 (u.i. ad uso ufficio), 18 (b.c.n.c. disimpegno comune ai sub.11, 12, 13 e 14) e 19 (b.c.n.c. corridoio e bagno comune ai sub.12, 13 e 14), come da variazione catastale del 27/11/1997.

Altresì successivamente al 27/11/1997 sono state effettuate ulteriori modifiche interne non autorizzate.

2. **Tamponamento della porta di accesso al mapp.832 sub.34 dall'ex mapp.832 sub.14 (oggi soppresso e divenuto porzione del mapp.832 sub.33) e apertura di nuova porta nella muratura del vano scala (parte del mapp.832 sub.36) dalla quale attualmente si accede alla copertura piana (parte del mapp.832 sub.36).**

Tali abusi hanno comportato conseguentemente la **modifica dell'accesso al mapp.832 sub.34 che non avviene più da porta interna attraverso l'ex mapp.832 sub.14, bensì avviene attraverso copertura piana, oggi porzione del mapp.832 sub.36.** In merito a tale difformità si precisa quanto segue:

All'interno della C.E. n.51/92, è stata reperita una richiesta di chiarimenti in data 09/04/1992, con la quale il Comune chiedeva, tra altro, quanto segue: *“specificazione se la copertura piana prevista è accessibile e pertanto da considerare superficie di calpestio, in quanto sulla sezione D-D, in corrispondenza della copertura piana sono previste delle porte nei locali classificati genericamente*

“sottotetto”. La classificazione di questi ultimi è generica e pertanto si richiede la specifica destinazione”.

Il progettista rispondeva alla suddetta richiesta di chiarimenti come segue: “in relazione alla porzione di copertura piana prevista sulla variante si specifica che si tratta di una **copertura del tipo tetto rovescio e che non sarà praticabile o accessibile dall'esterno e che le porte che effettivamente si vedono nelle sezioni serviranno solo a dare la possibilità di ispezione o di interventi di manutenzione, sfruttando in tal modo la porzione indicata sottotetto e che specificatamente risulta destinata a soffitta, o ad archivio per gli uffici posti al piano secondo dell'immobile a destinazione commerciale di cui trattiamo**”.

Con Condono è stata condonata la variazione di destinazione d'uso da sottotetto ad uffici dell'attuale mapp.832 sub.34.

Nella tavola rilasciata del Condono Edilizio L.724/94 n.161 rilasciato il 21/12/1999, è rappresentata: ■

- la pianta della porzione di fabbricato oggetto di condono posta al 2°p. alla quale si accedeva da una porta interna collegata con gli uffici adiacenti, senza modifica dell'accesso rispetto a quanto precedentemente concesso con C.E. n.20/93;
- l'intera pianta del 2°p. nella quale compare la porta di accesso alla copertura piana dal vano scale (originariamente non concessa). Tale modifica però non è retinata e non rientra esplicitamente nell'oggetto di condono.

Altresì all'interno della pratica di Condono Edilizio L.724/94 n.161 rilasciato il 21/12/1999, è stata reperita una richiesta di chiarimenti, in data 04/12/1996, nella quale il Comune chiedeva, tra altro, di specificare se tra le opere oggetto di sanatoria fossero ricomprese opere di modifica esterne.

In data 05/09/1997 il tecnico Geom. Scarpellini precisava che tra le opere oggetto di sanatoria non erano comprese opere di modifica esterna.

Pertanto a parere della scrivente il Condono non risulta comprendere modifiche dell'accesso all'u.i. oggi mapp.832 sub.34.

Si segnala comunque che, nella planimetria catastale mapp.832 sub.34 del 27/11/1997, reperita all'interno della pratica di condono, risulta rappresentato l'accesso all'u.i. oggi mapp.832 sub.34 attraverso la copertura piana a comune, mentre non risulta rappresentato l'accesso dall'interno.

3. **Lo stato attuale rappresentato nella tavola grafica allegata alla Comunicazione lavori di attività edilizia libera n.16/2014, non risulta congruente con l'elaborato grafico allegato al Condono n.161**, bensì corrisponde alla planimetria catastale del 27/11/1997, nella quale, come detto non risulta presente la porta interna di accesso all'u.i. e l'accesso avviene dalla copertura piana a comune. Con la Comunicazione lavori di attività edilizia libera n.16/2014 venivano altresì creati alcuni vani ad uso ufficio dove non risultava rispettato il parametro dell'altezza minima previsto per tale destinazione.
4. **Modifica dell'altezza utile interna.** Per tali difformità si rimanda alle difformità relative all'involucro del fabbricato condominiale già descritte al punto 8.1.2 della presente relazione.
5. **Modifiche di prospetto.** Per tali difformità si rimanda alle difformità relative all'involucro del fabbricato condominiale già descritte al punto 8.1.2 della presente relazione.

Ipotesi di regolarizzazione delle difformità riscontrate relative ai soli beni oggetto del presente lotto:

Al fine di regolarizzare gli abusi riscontrati, si ritiene necessaria la riapertura della porta interna di collegamento del mapp.832 sub.34 con il mapp.832 sub.33 e la presentazione di un'istanza di sanatoria ai sensi dell'art.209 e dell'art.182 della L.R.T. 65/2014.

In merito alle difformità di carattere strutturale si segnala la necessità di ottenere anche l'accertamento di conformità in sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone

a bassa sismicità ai sensi dell'art.182 della L.R.T. 65/2014, precisando quanto segue:

- nel caso in cui le opere difformi siano state realizzate anteriormente alla classificazione sismica del Comune di Bagni di Lucca, dovrà essere verificata l'idoneità statica se possibile e dovrà essere trasmesso al Comune il certificato di idoneità statica, ai sensi della L.R.T. 65/2014 art.182 c.5;
- in alternativa (ovvero nel caso in cui le opere difformi siano state realizzate posteriormente alla classificazione sismica del Comune di Bagni di Lucca), si dovrà procedere ai sensi della L.R.T.65/2014 art.182 c.1, verificando la rispondenza delle opere alla normativa tecnica vigente, sia al momento della realizzazione delle opere stesse, sia al momento della presentazione dell'istanza. Qualora le opere non risultino conformi alla normativa tecnica si dovrà procedere, se possibile, all'adeguamento delle stesse;
- in ultima ipotesi, qualora non fosse possibile l'adeguamento, si dovrà procedere alla remissione in pristino stato.

Si precisa che il Comune di Bagni di Lucca è stato classificato in zona sismica 3 con O.P.C.M. n.3274 del 20/03/2003 Del. G.R.T. n.604 del 16/06/2003, entrata in vigore definitivamente (a seguito di varie proroghe) in data 23/10/2005.

In alternativa o comunque in caso di mancato ottenimento della sanatoria, si dovrà procedere alla remissione in pristino stato.

Per l'ipotesi di regolarizzazione degli abusi riscontrati inerenti l'involucro del fabbricato (modifiche volumetria complessiva, superficie coperta, altezza e modifiche di prospetto) si rimanda al punto 8.1.2 della presente relazione.

Costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate relative ai soli beni oggetto del presente lotto:

Nell'ipotesi di regolarizzazione delle difformità riscontrate come sopra ipotizzato (riapertura della porta interna di collegamento del mapp.832 sub.34 con il mapp.832 sub.33 e ottenimento di sanatoria edilizia), si ritiene che le spese per la regolarizzazione delle difformità riscontrate inerenti i beni oggetto del presente lotto (spese tecniche comprensive di rilievi e restituzione grafica, diritti di presentazione pratiche, bolli, costo di costruzione, sanzioni, ripristino della porta interna di collegamento tra il mapp.832 sub.34 e mapp.832 sub.33) possano essere ragionevolmente valutate in circa € 20.000,00.

I costi di regolarizzazione sopra valutati, riguardano esclusivamente gli importi inerenti la regolarizzazione edilizia. I costi non comprendono gli oneri di regolarizzazione derivanti da difformità di carattere strutturale che rimarranno in ogni caso dell'aggiudicatario.

Per i costi inerenti le difformità inerenti l'involucro del fabbricato (modifiche volumetria complessiva, superficie coperta, altezza e modifiche di prospetto) si rimanda al punto 8.1.2 della presente relazione.

8.1.2 DIFFORMITÀ DI CARATTERE URBANISTICO/EDILIZIO RELATIVE ALL'INVOLUCRO DEL FABBRICATO DEL QUALE FANNO PARTE I LOTTI 2-3-4-7-8-9: MODIFICHE DI ALTEZZA, VOLUMETRIA COMPLESSIVA, SUPERFICIE COPERTA, SAGOMA, PROSPETTI

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati allegati alle pratiche che hanno interessato il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto sono state rilevate difformità inerenti modifiche di altezza, volumetria complessiva, superficie coperta, sagoma e prospetti.

Preliminarmente si segnala che, nel caso in oggetto, il rilievo di eventuali difformità inerenti modifiche di altezza, volumetria complessiva, superficie coperta e sagoma, non rientranti nelle tolleranze di costruzione di cui all'art.198 della L.R.T. 65/2014 è risultato particolarmente complesso per i motivi di seguito esposti.

La ricostruzione dello stato legittimo del fabbricato è un'operazione che presenta varie difficoltà, soprattutto in caso di mancanza di quote negli elaborati grafici ed in caso di incongruenze grafiche, come riscontrato per il fabbricato in oggetto.

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si segnala la seguente incongruenza relativa all'altezza utile interna del secondo piano.

Infatti:

- nella sezione C-C e nella sezione D-D della tav. 4 "stato modificato - sezioni" allegata alla C.E. n.51/92, l'altezza utile della porzione sud-ovest del 2° piano (oggi mapp.832 sub.32 e sub.33) è stata quotata 320cm;
- nella successiva C.E. n.20/93, nell'elaborato grafico tav. 4 "stato modificato - sezioni", l'altezza utile nella sez.C-C è rimasta invariata (320 cm), mentre nella sez. D-D la medesima altezza è stata quotata pari a 300 cm.

Incongruenze del tipo sopra riportato comportano la difficoltà di individuare in modo univoco la geometria concessionata.

La ricostruzione dell'attuale involucro, nonché la determinazione della superficie coperta e della volumetria complessiva del fabbricato è un'operazione altrettanto complessa.

Il fabbricato è infatti composto da più corpi di fabbrica aventi differente altezza e geometria irregolare e necessiterebbe di un rilievo strumentale e molto accurato, nonché di saggi, che esulano dall'incarico ricevuto.

Inoltre si precisa che il sottotetto posto in corrispondenza del sub.32-33-35, nonché il sottotetto della porzione a nord-est non risultano accessibili, pertanto il rilievo effettuato è affetto da un'ulteriore approssimazione.

Lo stato legittimo del fabbricato, relativamente alle dimensioni dell'involucro, è stato determinato, con le approssimazioni del caso, prendendo a base la documentazione grafica della C.E. n.91/90 e della successiva variante C.E. n.51/92 con la quale sono state autorizzate modifiche di volume, nonché dell'ulteriore variante C.E. n.20/93 (che non ha interessato modifiche di volume).

Dal confronto dello stato dei luoghi con lo stato legittimo così ricostruito, sono state rilevate le seguenti difformità:

- **modifiche delle altezze sottogronda.** Preliminarmente si rileva che la tipologia della gronda concessionata risulta diversa dalla tipologia della gronda effettivamente realizzata. In corrispondenza del corpo di fabbrica a nord-est costituito al p.t. da una porzione del ristorante ed al piano primo da una porzione del supermercato si è riscontrato che l'altezza sottogronda (misurata dall'estradosso della pavimentazione esterna all'intradosso della tavella di gronda), è stata rilevata pari a circa 893cm. Di contro l'altezza in gronda (misurata tra l'estradosso della pavimentazione esterna e l'intradosso della gronda) è stata concessionata pari a 820cm (si veda in particolare la sez.A-A della tav.4 "stato modificato" allegata alla C.E. n.20/93). Si precisa che tale differenza macroscopica (73 cm) risulta in parte assorbita dalla diversa tipologia della gronda esistente rispetto alla tipologia della gronda rappresentata negli elaborati grafici e quindi concessionata. Si precisa altresì che il sottotetto non risulta accessibile, pertanto non è stato possibile effettuare rilievi in tale zona;
- **aumento di superficie coperta** calcolata ai sensi dell'art.15 del D.P.G.R. n.39/R del 24/07/2018, che risulta essere pari a circa il 2,3%. **Preme ribadire che, come già precisato, l'incremento effettivo di superficie coperta dovrà essere oggetto di ulteriore accurato rilievo che dovrà essere effettuato con spese a carico degli aggiudicatari di tutti i lotti**

facenti parte dell'intero fabbricato di cui trattasi ;

- **aumento di volumetria complessiva** calcolata ai sensi dell'art.22 del D.P.G.R. n.39/R del 24/07/2018. Considerando concessionata un'altezza utile della porzione sud-ovest del 2° piano (oggi mapp.832 sub.32 e sub.33) pari a 300 cm, in prima approssimazione, si è valutato un aumento di volumetria complessiva pari a circa il 3,5% ovvero pari a circa 250mc. **Preme ribadire che, come già precisato, l'incremento effettivo di volumetria complessiva dovrà essere oggetto di ulteriore accurato rilievo che dovrà essere effettuato con spese a carico degli aggiudicatari di tutti i lotti facenti parte dell'intero fabbricato di cui trattasi .**

Si precisa che nella determinazione della volumetria complessiva non è stato considerato il porticato insistente sulla resede esclusiva mapp.832 sub.51, per il quale si ritiene necessaria la remissione in pristino stato, mentre è stato considerato il porticato che insiste sulla resede esclusiva del mapp.832 sub.23, in corrispondenza della porta principale di accesso alla zona di vendita del supermercato, che peraltro risulta essere stato realizzato di maggiori dimensioni rispetto a quanto concessionato. In merito alla volumetria si segnala altresì una modifica delle altezze utili interne non rientrante nelle tolleranze di costruzione di cui all'art.198 della L.R.T. n.65/2014. In particolare nell'u.i. mapp.832 sub.34 è stata rilevata un'altezza utile massima in colmo pari a circa 321/324cm ed un'altezza utile minima pari a 225/227cm ed a 215cm nel vano 7 (dovuta ad un minor spessore della muratura), mentre, sia nella sez.E-E della tav.4 "stato modificato" allegata alla C.E. n.20/93, che nella sez. B.B della tav.4 "stato modificato" allegata alla C.E. 51/92, è stata indicata un'altezza utile massima in colmo pari a 310cm ed un'altezza utile minima pari a 230cm. Si segnala che nella sez.E-E rappresentata nella Tav.1 del Condono Edilizio n.161/1999 è stata indicata un'altezza utile massima pari a 319cm ed un'altezza utile minima pari a 222cm. Si ritiene comunque che tale indicazione non abbia potere sanante in quanto non indicata in relazione e non rientrante nella tipologia indicata nel Condono (tipologia 4: *opere realizzate in difformità della Licenza Edilizia o Concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito*). Altresì nella porzione sud-ovest del 2°p. (in corrispondenza dei sub.33, 34 e 35) è stata rilevata un'altezza variabile da 307 a 310cm da pavimento finito ad intradosso solaio grezzo. In tali zone non è chiaro se l'altezza concessionata sia 300cm oppure 320cm, per quanto già precedentemente precisato.

- **modifiche di sagoma** conseguenti all'aumento di superficie coperta e di volumetria complessiva.

Relativamente ai **prospetti del fabbricato** di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto si segnalano le seguenti principali difformità:

- modifica della tipologia della gronda rispetto alla rappresentazione grafica riportata nelle tavole di progetto (si segnala comunque che nella C.E. n.91/90 è stata reperita una nota della Commissione Intercomunale Beni Ambientali zona n.5 – Media Valle del Serchio prot. n.22912/23228 del 20/11/1990 nella quale era indicato che "*le gronde dovranno conservare la struttura, la forma e la finitura attuale*" e che la gronda attuale risulta effettivamente rispecchiare quella rilevabile dalle foto dell'epoca);
- lievi spostamenti delle aperture che, a parere della scrivente, rientrano nelle tolleranze di costruzione di cui all'art.198 della L.R.T. 65/2014;
- modifiche di prospetto nel vano scala/ascensore: sono state realizzate due luci circolari sul prospetto sud-ovest e sono state modificate le altre finestre continue, in difformità dalla C.E. n.20/93;
- realizzazione di una ringhiera metallica costituente il parapetto della copertura piana al piano secondo, in difformità dalla C.E. n.20/93;
- variazione del disegno del parapetto in corrispondenza dell'ingresso del magazzino del supermercato;
- installazione di unità esterne relative ad impianti di climatizzazione, in assenza di titolo;
- installazione di parabole, in assenza di titolo;

- realizzazione, nella muratura perimetrale del vano scala/ascensore, di una porta per l'accesso alla copertura piana, in assenza di titolo. In merito alla data di realizzazione di tale abuso, si segnala che tale porta risulta presente nell'accatastamento del 27/11/1997;
- installazione canne fumarie e comignoli (di cui uno a servizio del caminetto dell'u.i. mapp.832 sub.34) in assenza di titolo e spostamento della canna fumaria a servizio del ristorante in difformità dalla DIA n.337/95;
- realizzazione, in assenza di titolo, di una pensilina a sbalzo di protezione della porta di accesso alla cucina del ristorante (dall'attuale mapp.832 sub.48 all'attuale mapp.832 sub.44). Tale pensilina risulta visibile nella documentazione fotografica allegata all'Autorizzazione Paesaggistica presentata in data 24/02/2017, pertanto si rileva che la stessa è stata realizzata antecedentemente a tale data;
- realizzazione di un porticato in struttura metallica e copertura leggera in corrispondenza della resede esclusiva del mapp.832 sub.51 lato Lima.

Ipotesi di regolarizzazione delle difformità riscontrate relative al fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto

Il fabbricato in oggetto ricade negli ambiti commerciali D2 disciplinati dall'art.36 del Piano Operativo adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 in data 22/04/2022, non ancora approvato. In tale zona sono consentiti interventi di ristrutturazione di tipo RC1, RC2 e di ristrutturazione tipo RR3 e RR4.

Nel Piano Operativo Adottato il fabbricato è classificato in classe 3 "*edifici di valore storico-architettonico e tipologico*" per i quali sono consentiti gli interventi di conservazione C o di ristrutturazione RC1 e RC2. Eventuali deroghe sono consentite nell'ambito di un piano di recupero.

Altresì si segnala che il fabbricato ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs.42/2004 e che ai sensi dell'art.167 c.4 (così come modificato dal D.Lgs.157/2006 entrato in vigore il 15/05/2006) la possibilità di accertamento di compatibilità paesaggistica non è previsto per lavori che abbiano comportato aumento di superfici utili o volumi rispetto a quelli legittimamente realizzati.

A fronte di quanto sopra esposto si ritiene che, alla data odierna, non sia percorribile la possibilità di sanatoria ordinaria, bensì si ritiene possibile la valutazione d'intervento ai sensi dell'art.206 della L.R.T. 65/2014 che prevede la remissione in pristino stato oppure l'applicazione di una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, in misura non inferiore ad €. 1.000,00 "*qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità*".

Per quanto riguarda invece le modifiche di prospetto si ritiene necessario presentare un'istanza di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.209 e art.182 della L.R.T. 65/2014, il cui ottenimento è subordinato al rilascio dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.167 del D.Lgs.42/2004. In caso di mancato ottenimento si dovrà procedere alla remissione in pristino stato degli abusi.

Relativamente al porticato posto in corrispondenza della resede esclusiva del mapp.832 sub.51 lato Lima, considerate le caratteristiche dello stesso, si ritiene necessaria o comunque economicamente più conveniente la remissione in pristino stato.

In merito alle difformità di carattere strutturale si segnala la necessità di ottenere anche l'accertamento di conformità in sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità ai sensi dell'art.182 della L.R.T. 65/2014, precisando quanto segue:

- nel caso in cui le opere difformi siano state realizzate anteriormente alla classificazione sismica del Comune di Bagni di Lucca, dovrà essere verificata l'idoneità statica se possibile e dovrà essere trasmesso al Comune il certificato di idoneità statica, ai sensi della L.R.T. 65/2014 art.182 c.5;
- in alternativa (ovvero nel caso in cui le opere difformi siano state realizzate posteriormente

alla classificazione sismica del Comune di Bagni di Lucca), si dovrà procedere ai sensi della L.R.T.65/2014 art.182 c.1, verificando la rispondenza delle opere alla normativa tecnica vigente, sia al momento della realizzazione delle opere stesse, sia al momento della presentazione dell'istanza. Qualora le opere non risultino conformi alla normativa tecnica si dovrà procedere, se possibile, all'adeguamento delle stesse;

- in ultima ipotesi, qualora non fosse possibile l'adeguamento, si dovrà procedere alla remissione in pristino stato.

Si precisa che il Comune di Bagni di Lucca è stato classificato in zona sismica 3 con O.P.C.M. n.3274 del 20/03/2003 Del. G.R.T. n.604 del 16/06/2003, entrata in vigore definitivamente (a seguito di varie proroghe) in data 23/10/2005.

Valutazione dei costi di regolarizzazione dell'involucro del fabbricato condominiale del quale fanno parte i lotti 2-3-4-7-8-9

Nell'ipotesi di applicazione della sanzione ai sensi dell'art.206 L.R.T. 65/2014 per l'aumento di volumetria complessiva, superficie coperta, altezze e modifica di sagoma, demolizione del porticato insistente sulla resede esclusiva mapp.832 sub.51, rilascio di sanatoria ordinaria ai sensi dell'art.209 della L.R.T. 65/2014 e Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.167 del D.Lgs.42/2004 per le ulteriori modifiche di prospetto del fabbricato condominiale, si ritiene che le spese di regolarizzazione delle difformità riscontrate inerenti l'involucro del fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto (modifiche della superficie coperta, altezze, volumetria complessiva, sagoma e modifiche di prospetto) che rimarranno a carico degli aggiudicatari dei lotti 2-3-4-7-8-9 (spese tecniche per rilievi e restituzione grafica e presentazione pratiche, sanzioni, indennità risarcitoria ai sensi dell'art.167 del D.Lgs.42/2004, diritti di presentazione pratiche e remissione in pristino relativa al porticato insistente sulla resede esclusiva del mapp.832 sub.51) possano essere ragionevolmente valutate in circa €. 140.000.

Tali spese in prima approssimazione vengono considerate a carico degli aggiudicatari dei lotti 2, 3, 4, 7, 8 e 9 e ripartite proporzionalmente al valore di mercato di ogni singolo lotto. Tenuto conto di tale ripartizione si ritiene congruo decurtare il valore di mercato dei lotti 2, 3, 4, 7, 8 e 9 del 10%.

Si precisa che l'effettiva ripartizione delle quote di competenza di ciascun aggiudicatario dei lotti 2, 3, 4, 7, 8 e 9 dovrà essere effettuata a seguito della costituzione del condominio.

In merito all'importo della sanzione, si precisa che ai sensi dell'art.206 della L.R.T. 65/2014 “ *qualora sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00*”.

I criteri per la determinazione della sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente la realizzazione delle opere abusive di cui all'art.206 della L.R.T. 65/2014 sono indicati nel Regolamento per la determinazione delle sanzioni del Comune di Bagni di Lucca approvato con Deliberazione C.C. n.21 del 26/05/2016 modificato con Deliberazione C.C. n.35 del 06/10/2017.

8.1.3 DIFFORMITÀ DI CARATTERE URBANISTICO/EDILIZIO RELATIVE ALLA RESEDE (MAPP.832 SUB.52) E DELLA CABINA ELETTRICA (MAPP.832 SUB.41) COMUNI AI LOTTI DA 2 A 9

Difformità relative alla resede comune (mapp.832 sub.52) ai lotti da 2 a 9

Dal confronto dello stato dei luoghi relativo alla resede comune (mapp.832 sub.52), con l'elaborato grafico (tav.1 – planimetria generale dell'intervento) allegato alla C.E. n.128/91 integrata anche con

le ulteriori pratiche successive, sono state rilevate le seguenti difformità:

- modifica delle pavimentazioni e delle zone a verde, tra cui si evidenzia in particolare la modifica della pavimentazione delle zone destinate a parcheggio che era prevista in blocchetti in cls con differenziazione degli spazi di sosta in colorazione diversificata, mentre attualmente tali zone risultano asfaltate.
- nella resede comune (oggi sub.52) in prossimità del locale tecnico (oggi sub.49 facente parte del lotto 7) a servizio del ristorante lato Lima, è stato realizzato un cancello metallico e sono stati installati impianti in assenza di titolo.

Difformità relative alla cabina elettrica (mapp.832 sub.41) bene comune ai lotti da 2 a 9

Si precisa che non è stato possibile accedere al locale cabina elettrica e trasformazione e pertanto non sono state effettuate verifiche di conformità relative a tale locale.

Dal confronto dello stato dei luoghi relativo alla sala contatori e sala trasformazione privata (mapp.832 sub.41 b.c.c.) con l'elaborato grafico (tav. unica) allegato alla C.E. n.103/93, sono state riscontrate alcune difformità nelle misure in pianta ed in altezza, altresì è stata realizzata una spalletta tra la sala trasformatori e la sala contatori.

Inoltre non è stata rispettata la prescrizione speciale della C.E. n.103/93, che prevedeva il rivestimento della struttura in mattoni faccia vista.

Ipotesi di regolarizzazione delle difformità riscontrate relative alla resede (mapp.832 sub.52) e della cabina elettrica (mapp.832 sub.41) comuni ai lotti da 2 a 9

Al fine di regolarizzare le difformità rilevate relative alla resede ed alla cabina elettrica comuni ai lotti da 2 a 9, si ritiene necessario presentare un'istanza di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.209 della L.R.T. 65/2014, il cui ottenimento è subordinato al rilascio dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.167 del D.Lgs.42/2004. In caso di mancato ottenimento si dovrà procedere alla remissione in pristino stato.

Altresì dovrà essere eseguito il rivestimento della struttura in mattoni faccia vista così come previsto nelle prescrizioni speciali della C.E. n.103/93.

Si segnala che dovrà essere verificato, qualora necessario, il principio di invarianza idraulica con il reperimento di eventuali vasche di compensazione qualora necessarie.

Valutazione dei costi di regolarizzazione della resede (mapp.832 sub.52) e della cabina elettrica (mapp.832 sub.41) comuni ai lotti da 2 a 9

Si ritiene che, nell'ipotesi di ottenimento della sanatoria, le spese di regolarizzazione delle difformità riscontrate inerenti la resede comune mapp.832 sub.52 e la cabina elettrica mapp.832 sub.41, comuni ai lotti da 2 a 9 (spese tecniche per rilievi e restituzione grafica e presentazione pratiche, sanzioni, indennità risarcitoria prevista dall'art.167 del D.Lgs.42/2004, diritti di presentazione pratiche e realizzazione di rivestimento della struttura della cabina elettrica in mattoni faccia vista), possano essere ragionevolmente valutate in circa €. 15.000,00.

Tali spese in prima approssimazione vengono ripartite proporzionalmente al valore di mercato dei lotti da 2 a 9. Tenuto conto di tale ripartizione si ritiene congruo decurtare il valore di mercato dei lotti da 2 a 9 del 1%.

Restano escluse dalla precedente valutazione le spese necessarie per eventuali lavori di adeguamento alle normative di settore e le eventuali spese inerenti il rispetto del criterio dell'invarianza idraulica, che rimarranno in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le planimetrie catastali del mapp.832 sub.32, sub.33 e sub.34 risultano difformi rispetto allo stato dei luoghi, pertanto si ritiene necessaria la presentazione di una pratica DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale.

Costi di regolarizzazione:

Si ritiene che le spese per la regolarizzazione catastale (spese tecniche escluso rilievo e restituzione

grafica, già conteggiate nella valutazione dei costi di regolarizzazione delle difformità urbanistiche/edilizie e spese di presentazione pratica catastale) possano essere ragionevolmente valutate in circa €. 3.200,00.

I costi sopra indicati sono stati valutati nell'ipotesi di ottenimento della sanatoria ai sensi dell'art.209 della L.R.T. 65/2014.

Eventuali costi aggiuntivi dovuti al mancato rilascio della suddetta sanatoria rimarranno comunque ed in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

vedi punto 8.1 della presente relazione.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Non sono state effettuate verifiche di conformità inerenti gli impianti.

BENI IN BAGNI DI LUCCA VIALE ROMA 9

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

Tre unità immobiliari ad uso ufficio ubicate in Comune di BAGNI DI LUCCA viale Roma n.9, della **superficie commerciale netta complessiva di circa 344 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), poste al piano secondo di un più ampio fabbricato elevato in parte a due ed in parte a tre piani.

L'unità immobiliare mapp.832 sub.32 è composta da: disimpegno, due vani e due bagni.

L'unità immobiliare mapp.832 sub.33 è composta da: tre vani tra loro comunicanti, antibagno e bagno.

L'unità immobiliare mapp.832 sub.34 è composta da: otto vani, disimpegno, anti bagno, bagno.

Corredate da:

- **diritti di comproprietà sull'ingresso, ripostiglio sottoscala, vano scala, ascensore e copertura piana (bene comune non censibile mapp.832 sub.36, comune ai soli sub.33, 34 e 35);**
- **diritti di comproprietà sull'ingresso (bene comune non censibile mapp.832 sub.35, comune ai soli mapp.832 sub.32 e 33);**
- **diritti di comproprietà sulla resede (bene comune non censibile - mapp.832 sub.52) a comune con tutti i subalterni del mapp.832;**
- **diritti di comproprietà sulla cabina elettrica (bene comune censibile - mapp.832 sub.41) a comune con tutti i subalterni del mapp.832;**
- **diritti di 1/8 di piena proprietà su strada privata asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1457.**

Accesso:

Si accede ai mappali 832 sub.32 e sub.33 oggetto del presente lotto da viale Roma, attraverso strada

asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1457 (facente parte del presente lotto per i diritti di 1/8), resede comune mapp.832 sub.52, vano scala/ascensore (b.c.n.c. mapp.832 sub.36) e ingresso comune (b.c.n.c. mapp.832 sub.35).

Attualmente si accede al mapp.832 sub.34, oggetto del presente lotto, da viale Roma, attraverso strada asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1457 (facente parte del presente lotto per i diritti di 1/8), resede comune mapp.832 sub.52, vano scala/ascensore (porzione del b.c.n.c. mapp.832 sub.36) e copertura piana (porzione del b.c.n.c. mapp.832 sub.36). **Si precisa che l'accesso al mapp.832 sub.34 attraverso la copertura piana** (porzione del b.c.n.c. mapp.832 sub.36) **non risulta autorizzato**, essendo stato previsto, nella C.E. n.20/93, l'accesso al mapp.832 sub.34 attraverso l'ex mapp.832 sub.14 (oggi soppresso e divenuto porzione del mapp.832 sub.33).

Si precisa che, per consentire l'accesso alla porzione di resede comune mapp.832 sub.52 posta ad est del fabbricato, dovrà essere costituita servitù di passo carrabile gravante sulla porzione esterna di pertinenza (mapp.872 sub.1 oggetto del lotto 2) a favore di tutte le uu.ii. che hanno diritto al bene comune non censibile mapp.832 sub.52 (e precisamente a favore delle uu.ii. descritte al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.832 sub.27, 32, 33, 34, 38, 43, 44, 45, 46, 50 e 51, oggetto dei lotti da 3 a 9).

Identificazione catastale:

- **intera piena proprietà foglio 99 particella 832 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A/10**, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 809,55 Euro, indirizzo catastale: Viale Roma snc, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente: VARIAZIONE del 27/11/1997 in atti dal 27/11/1997 AMPL. FUS.DIV.INT.PARZ.VAR.DESTINAZ (n. B02504.1/1997).
- **intera piena proprietà foglio 99 particella 832 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria A/10**, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 515,17 Euro, indirizzo catastale: Viale Roma snc, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente: VARIAZIONE del 27/11/1997 in atti dal 27/11/1997 AMPL. FUS.DIV.INT.PARZ.VAR.DESTINAZ (n. B02504.1/1997).
- **intera piena proprietà foglio 99 particella 832 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/10**, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 809,55 Euro, indirizzo catastale: Viale Roma snc, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/11/2014 Pratica n.LU0109904 in atti dal 19/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35345.1/2014). Precedentemente: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/02/2014 Pratica n. LU0012020 in atti dal 07/02/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.2571.1/2014).
- **diritti di 1/8 di piena proprietà foglio 99 particella 1457 (catasto terreni)**, qualità SEMINATIVO classe 2, superficie 422 mq, reddito dominicale 1,42 Euro, reddito agrario 1,20 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 07/12/1990 (n.2240.1/1990).

Confini:

- Al piano secondo, i mapp.832 sub.32, 33 e 34 confinano complessivamente con: ingresso comune (mapp.832 sub.35, b.c.n.c.), vano scala/copertura piana (mapp.832 sub.36, b.c.n.c.), distacco su resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.), s.s.a. e più recenti confini.
- Il mapp.1457 confina con: viale Roma, resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.), resede comune (mapp.832 sub.39, b.c.n.c.), mapp.1458, mapp.824, s.s.a. e più recenti confini.

Continuità storico-catastale:

Ai soli fini della continuità storico catastale si precisa quanto segue:

Catasto Terreni:

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 5289 mq) deriva dalla fusione del mapp.832 (di 3798 mq) con il mapp.1725 (di 1491 mq) come da Tipo Mappale del 17/02/2012 Pratica n. LU0020756 in atti dal 17/02/2012 presentato il 17/02/2012 (n. 20756.1/2012).

Il mapp.1725 (di 1491 mq) deriva dal mapp.1320 (di 1570 mq) come da FRAZIONAMENTO del 19/03/2004 Pratica n. LU0006089 in atti dal 19/03/2004 (n. 6089.1/2004).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 3798 mq) deriva dalla fusione del mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq), mapp.1456 (di 1484 mq) e mapp.1502 (di 130 mq) come da TIPO MAPPALE del 06/06/1997 Pratica n. 156080 in atti dal 09/07/2003 (n. 129996.1/1997).

Il mapp.1502 (ENTE URBANO di 130mq) comprende il mapp.776 (ENTE URBANO di 80 mq) ed il mapp.777 (ENTE URBANO di 50 mq), come da Tipo Mappale n.5192/1999 approvato il 24/09/1999 in atti dal 24/09/1999 ATTO IN DEROGA (denuncia di cambiamento n.798 presentata il 17/01/1994).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq) deriva da mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq), come da TIPO MAPPALE del 06/09/1993 Pratica n.154981 in atti dal 08/07/2003 (n. 4262.1/1993).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq) deriva da mapp.832 (ENTE URBANO di 1610 mq), mapp.829 (di 100 mq), mapp.830 (di 340 mq), mapp.831 (di 120 mq), mapp.833 (di 14 mq), come da TIPO MAPPALE del 12/02/1991 Pratica n. 154805 in atti dal 08/07/2003 (n. 540.1/1991).

Il mapp.1456 (di 1484 mq) e mapp.1457 (di 422 mq) deriva dal mapp.827 (di 2150 mq), come da Tipo di Frazionamento n.2240/1990 approvato il 05/12/1990, in atti dal 07/12/1990.

Il mapp.776 (di 80 mq) ed il mapp.1320 (di 1570 mq) derivano dal mapp.776 (di 1650 mq) come da Tipo di Frazionamento n.12/84 (n.8.1/1999) in atti dal 24/09/1999.

Catasto Fabbricati

Il mapp.832 sub.52 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.40 come da Pratica n. LU0062438 del 06/10/2022 in atti dal 06/10/2022 AMPLIAMENTO RESEDE COMUNE BCNC (n.62438.1/2022). Si precisa che con T.M. del 2012 è stato fuso il mapp.1725 (di 1491 mq) al mapp.832 (di 3798 mq) creando il nuovo mapp.832 (di 5289 mq). Detta porzione (ex mapp.1725) non era stata rappresentata al Catasto Fabbricati pertanto si è proceduto con la nuova dichiarazione (pratica Docfa) in data 06/10/2022 alla soppressione dell'ex mapp.832 sub.40 che ha originato il mapp.832 sub.52 per ampliamento della resede comune.

I mapp.832 sub.50 e 51 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.42, come da DIVISIONE del 13/06/2014 Pratica n. LU0051696 in atti dal 13/06/2014 DIVISIONE (n. 12302.1/2014).

Il mapp.832 sub.34 è stato modificato con variazione DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/02/2014 Pratica n. LU0012020 in atti dal 07/02/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.2571.1/2014).

I mapp.832 sub.44, 45, 46, 47, 48, e 49 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.27 (erroneamente soppresso), 28 e 29, come da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 06/05/2009 Pratica n.LU0078461 in atti dal 06/05/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6342.1/2009).

Il mapp.832 sub.27 è stato ricostituito in data 05/10/2022 Pratica n.LU0062251 in atti da 06/10/2022 COSTITUZIONE (n.62251.1/2022).

Il mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1 (cat. D/8) è stato modificato con variazione del 20/10/2008 Pratica n. LU0216513 in atti dal 20/10/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.14055.1/2008).

Il mapp.832 sub.43 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.37, come da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/02/2007 Pratica n. LU0040959 in atti dal 28/02/2007 NEGOZIO-STUDIO PRIVATO (n. 3332.1/2007).

Il mapp.832 sub.42 deriva dalla soppressione dei mapp.832 sub.24, 25 e 26, come da FUSIONE del 25/05/2004 Pratica n. LU0091410 in atti dal 25/05/2004 FUSIONE (n. 5808.1/2004).

Il mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1 (cat. D/8) ed i mappali 832 subalterni dal 24 al 41 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.3 graffato al mapp.872 sub.1, dei mapp.832 sub.4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22, e dei mapp.1502 sub.1 e 2, come da

VARIAZIONE del 27/11/1997 in atti dal 27/11/1997 AMPL. FUS. DIV. INT. PARZ. VAR. DESTINAZIONE (n.B02504.1/1997).

Il mapp.832 sub.22 deriva dalla soppressione dei mapp.832 sub.9 e 10, come da VARIAZIONE del 12/09/1995 in atti dal 03/11/1997 FUSIONE (n. 5404.1/1995).

Si precisa che nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni del 12/09/1995 risulta soppresso anche il sub.20 (b.c.n.c. ai sub.9 e 10), ma nella visura del mapp.832 sub.20 tale subalterno risulta soppresso con variazione del 27/11/1997.

Il mapp. 1502 sub.1 (cat.C/1 di 37 mq) deriva dal mapp.1502 (cat.C/1 di 37 mq) VARIAZIONE del 10/03/1994 in atti dal 21/10/1994 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 1165/1994).

Il mapp.1502 sub.2 (cat.A/10 di 2,5 vani) deriva da COSTITUZIONE del 10/03/1994 in atti dal 21/10/1994 (n.1166/1994).

Si precisa che nell'elaborato planimetrico del 10/03/1994 era presente anche il mapp.1502 sub.3 resede bene non censibile comune ai sub.1 e 2. Tale mapp.1502 sub.3 non risulta presente agli atti.

Il mapp.1502 (cat.C/1 di 37 mq) deriva da COSTITUZIONE del 20/01/1994 in atti dal 08/02/1994 (n.210/1994).

I mappali 832 subalterni dal 3 al 21 derivano dalla soppressione del mappale 832 sub.2 e del mappale 832 sub.1, graffato ai mappali 735 e 872, come da VARIAZIONE del 06/09/1993 in atti dal 03/11/1997 FRAZIONAMENTO (n. 4262.1/1993) e COSTITUZIONE del 06/09/1993 in atti dal 03/11/1997 UNITA' AFFERENTE (n.4263.1/1993)

Il mapp.832 sub.2 (cat.A/4 5 vani) è stato modificato con VARIAZIONE del 12/02/1991 in atti dal 03/11/1997 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRUBUZIONE SPAZI INTERNI (n.541.1/1991).

Il mapp.832 sub.1 graffato ai mappali 735 e 872 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.1, graffato ai mapp. 829, 830, 831, 833, 872 e 735 tutti graffati, come da VARIAZIONE del 12/02/1991 in atti dal 03/11/1997 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRUBUZIONE SPAZI INTERNI (n.540.1/1991).

Il mapp.832 sub.1, graffato ai mapp. 829, 830, 831, 833, 872 e 735 (cat.D/1) ed il mapp.832 sub.2 (cat.A/4 5 vani) derivano da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Immobile totalmente ristrutturato nell'anno 1993.



vista da est



interno mapp.832 sub.32 (lotto 4)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale , i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Immagine aerea estratta da Geoscopio - Regione Toscana



Vista complesso immobiliare da sud ed individuazione lotto 4

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 60 km (Galileo Galilei di Pisa)
 aeroporto distante 30 km (Tassignano)
 ferrovia distante 4 km (stazione FS di Bagni di Lucca)

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante 28 km (Casello Lucca est)

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si segnala:

- infiltrazioni di acqua dalla copertura piana nei locali tecnici al 1°p.,
- la presenza di lesioni sulle murature portanti del fabbricato,
- la presenza di macchie di muffa, e deterioramento di intonaco presumibilmente dovuto ad infiltrazioni/umidità di risalita sulle pareti esterne del fabbricato.

Delle Componenti Edilizie:

rivestimento esterno: le pareti esterne del fabbricato sono in parte rivestite in mattoni facciavista ed in parte intonacate e tinteggiate.

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: la strada privata mapp.1457 è asfaltata.

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

La pavimentazione della resede comune (mapp.832 sub.52) è prevalentemente asfaltata, in piccola parte a verde e pavimentata.

La copertura piana presenta una pavimentazione galleggiante. Si segnalano problematiche di infiltrazioni di acque meteoriche.

infissi esterni sub.32: finestre con telaio in legno.

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni sub.32: non presenti.

★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso sub.32 e sub.33: la porte di accesso alle unità immobiliare sono in legno tamburato.

mattonelle quadrate di colore grigio.

pavimentazione interna: prevalentemente

nella media 

rivestimento *interno:* le pareti sono al di sotto della media 

nella media 

prevalentemente intonacate e tinteggiate, sono presenti pareti in cartongesso al grezzo nel sub.32. Le pareti dei servizi igienici sono parzialmente rivestite con piastrelle di colore blu. I soffitti del sub.32 e sub.33 sono al grezzo, mentre i soffitti del sub.34 sono intonacati e tinteggiati di colore bianco. Sulle pareti sono presenti macchie di muffa e di umidità.

infissi esterni sub.33: finestre con telaio in legno.

al di sotto della media 

infissi esterni sub.34: porte finestre con telaio in alluminio di colore marrone e finestre con telaio in legno e scuroli in legno.

nella media 

protezioni infissi esterni sub.34: una finestra è dotata di inferriata.

nella media 

infissi interni sub.33: divisori in materiale metallico. Porta di accesso al servizio igienico in legno e vetro.

nella media 

infissi interni sub.34: in legno massello.

buono 

portone di ingresso: La porta di accesso al vano scale comune (sub.36) ed al disimpegno comune (sub.35) sono in alluminio di colore marrone e vetro.

nella media 

portone di ingresso sub.34: la porta di accesso all'unità immobiliare sub.34 è in alluminio di colore marrone e vetro.

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: conformità: non rilevabile.



sub.32: sono presenti alcune predisposizioni per la futura posa in opera dell'impianto elettrico.

sub.33: in canalina.

sub.34: in parte in canalina ed in parte in traccia.

fognatura: conformità: non rilevabile. Presumibilmente allacciato alla fognatura comunale. Si segnala che, nella DIA n.101/08 (relativa al lotto 2) è stato reperito uno schema dello smaltimento dei liquami del fabbricato (si veda la tav.2 "schema smaltimento liquami"), nella quale si rileva la presenza di fosse biologiche tricamerale, fossa biologica Imhof e stazioni di sollevamento che conducono i reflui alla fognatura comunale in viale Roma.



idrico: conformità: non rilevabile. L'impianto è allacciato all'acquedotto comunale. Si segnala altresì la presenza di un pozzo nella resede comune (mapp.832 sub.52) (si vedano precisazioni indicate al punto 5 "altre informazioni per l'acquirente" della presente relazione).



termico:



sub.32: impianto termico in fase di realizzazione.

Non è presente alcun generatore di calore, nè

diffusori. Nel servizio igienico è presente un radiatore in alluminio di colore bianco non installato.

sub.33: è presente una caldaia a gas metano nel servizio igienico e radiatori in alluminio di colore bianco.

sub.34: caldaia a gas metano posizionata nel ripostiglio e radiatori in alluminio di colore bianco. E' altresì presente un termocamino.

ascensore: conformità: non rilevabile.



condizionamento: conformità: non rilevabile.



sub.34: sono presenti due "split" con unità esterne.

Delle Strutture:

strutture verticali: il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto presenta struttura verticale in parte in muratura ed in parte con telai in c.a.



copertura: il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto presenta copertura in parte a capanna, in parte a padiglione, in parte a lastrico solare. Dagli elaborati grafici delle strutture depositati al Genio Civile si rileva che la porzione di copertura a capanna a vista era prevista con solaio in latero cemento, mentre i solai orizzontali tra 2°p. e sottotetto erano previsti in c.a..



solai: dagli elaborati grafici delle strutture depositati al Genio Civile si rileva che i solai di piano del fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto erano previsti in parte in cemento armato ed in parte in latero-cemento.



scale interne: in c.a.



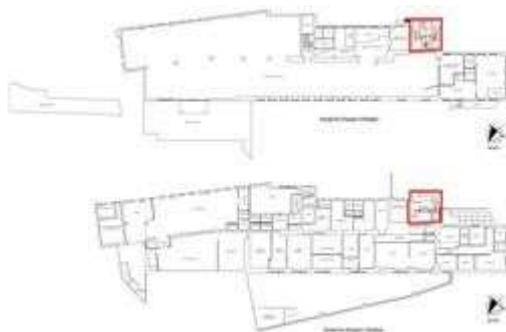
CONSISTENZA:

criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
disimpegno mapp.832 sub.32	3,89	x	100 %	=	3,89
ufficio (h=307cm) mapp.832 sub.32	59,35	x	100 %	=	59,35
ufficio (h=308cm) mapp.832 sub.32	18,93	x	100 %	=	18,93
bagno mapp.832 sub.32	3,24	x	100 %	=	3,24
bagno mapp.832 sub.32	4,91	x	100 %	=	4,91
ufficio (h=309 cm) mapp.832 sub.33	28,96	x	100 %	=	28,96
ufficio (h=308 cm) mapp.832 sub.33	41,52	x	100 %	=	41,52

archivio mapp.832 sub.33	17,91	x	100 %	=	17,91
antibagno mapp.832 sub.33	2,40	x	100 %	=	2,40
bagno mapp.832 sub.33	2,40	x	100 %	=	2,40
vano 1 (hmax= 324 cm hmin= 227cm) mapp.832 sub.34	16,60	x	100 %	=	16,60
antibagno mapp.832 sub.34	3,41	x	100 %	=	3,41
bagno mapp.832 sub.34	1,81	x	100 %	=	1,81
vano 2 mapp.832 sub.34	3,45	x	100 %	=	3,45
vano 3 con predisposizione per cucina mapp.832 sub.34	7,27	x	100 %	=	7,27
disimpegno mapp.832 sub.34	4,77	x	100 %	=	4,77
vano 4 (hmax=285 cm hmin= 225cm) mapp.832 sub.34	8,44	x	100 %	=	8,44
vano 5 (attualmente arredato come cabina armadi) mapp.832 sub.34	3,74	x	100 %	=	3,74
vano 6 (ufficio arredato come camera) (hmax=321 cm hmin=225 cm) mapp.832 sub.34	16,71	x	100 %	=	16,71
vano 7 attualmente arredato come camera (hmax=295cm hmin=215cm) mapp.832 sub.34	12,14	x	100 %	=	12,14
vano 8 con caminetto (hmax= 324cm hmin=227cm) mapp.832 sub.34	20,35	x	100 %	=	20,35
ingresso comune mapp.832 sub.35 (h= 310 cm)	25,97	x	100 %	=	25,97
vano scale e ascensore mapp.832 sub.36	22,27	x	100 %	=	22,27
ingresso comune mapp.832 sub.36	4,16	x	100 %	=	4,16
ripostiglio sottoscala (hmax =282cm hmin=155cm) mapp.832 sub.36	9,00	x	100 %	=	9,00
Totale:	343,60				343,60



rilevo stato attuale pianta p.t. e 1°p. - individuazione u.i. oggetto del presente lotto 4



rilevo stato attuale pianta 2°p. - individuazione u.i. oggetto del presente lotto 4

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/04/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it rif.: 25921 - 23/04/2024

Descrizione: ufficio all'interno di un complesso a destinazione direzionale, con accesso indipendente e sviluppato su 2 livelli, collegati internamente tramite scala, per un totale di 210 mq. Corredato da posto auto coperto di 38mq e area pertinenziale di 250mq

Indirizzo: via Giuliano Tovani n.18/A, Fornoli, Bagni di Lucca (LU)

Superfici principali e secondarie: 239

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 669,46 Euro/mq

Distanza: 3,300.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/06/2022

Fonte di informazione: Conservatoria RR.II. di Lucca

Descrizione: u.i. ad uso ufficio posta al 1°p. del fabbricato che prospetta su Viale Roma, alla quale si perviene mediante poca resede e vano d'ingr. esc. al p.t., composta da 4 vani (di cui 3 uffici e 1 archivio), dis. e bagno. Costruita nel 1959. Sup. cat. 138mq

Indirizzo: viale Roma n.55, Bagni di Lucca

Superfici principali e secondarie: 138

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 652,17 Euro/mq

Distanza: 350.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia delle Entrate - Anno 2023 2° semestre

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Comune di Bagni di Lucca - Zona B1: Centrale/CAPOLUOGO, BAGNI CALDI, PONTE A SERRAGLIO. Destinazione: Terziaria. Tipologia: Uffici. Stato conservativo: normale. Superficie lorda.

Borsino Immobiliare (22/04/2024)

Valore minimo: 796,00

Valore massimo: 1.126,00

Note: Comune Bagni di Lucca - Zona: Capoluogo, Bagni Caldi, Ponte a Serraglio. Destinazione: uffici.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'u.i. oggetto del presente lotto di vendita, si ritiene che il metodo più idoneo sia quello della stima diretta o commerciale per comparazione con immobili simili e/o assimilabili.

Ai fini della stima del valore unitario da applicare alla superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima si è tenuto conto: dell'epoca di costruzione e di ristrutturazione del fabbricato, del tipo di costruzione, della sua ubicazione, dell'esposizione, della viabilità di accesso, delle caratteristiche e della destinazione d'uso dell'immobile, della qualità dei materiali impiegati, dello stato di manutenzione, della situazione urbanistico-edilizia, della situazione impiantistica esistente, delle servitù, dei diritti di proprietà sulla resede comune (b.c.n.c. mapp.832 sub.52) della superficie di circa 3800 mq, dei diritti di proprietà sulla cabina elettrica (b.c.c. mapp.832 sub.41), dei diritti di proprietà sull'ingresso, ripostiglio sottoscala, vano scala, ascensore e copertura piana (bene comune non censibile mapp.832 sub.36, comune ai soli sub.33, 34 e 35 e pertanto valutati come esclusivi), dei diritti di proprietà sull'ingresso (bene comune non censibile mapp.832 sub.35, comune ai soli mapp.832 sub.32 e 33 e pertanto valutati come esclusivi), nonché dei diritti sulla strada privata asfaltata di accesso (mapp.1457) della superficie catastale di circa 422 mq.

E' stata determinata la superficie interna netta commerciale dei beni oggetto del presente lotto che risulta di circa 343,6 mq.

E' stata consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate della Provincia di Lucca - Comune di Bagni di Lucca, per la specifica zona, con riferimento al 2°Semestre 2023, che, per unità immobiliari a destinazione ufficio, in condizioni di manutenzione normale, riporta valori oscillanti tra 800,00 e 1.500,00 €/mq di superficie lorda commerciale.

E' stato consultato il Borsino immobiliare per la specifica zona, alla data del 22/04/2024, che per unità immobiliari ad uso ufficio e studio privato, riporta valori oscillanti tra 796,00 e 1.126,00 €/mq di superficie.

Sono state effettuate indagini presso le agenzie immobiliari on-line e presso la Conservatoria RR.II. di Lucca per reperire rispettivamente annunci immobiliari e atti di compravendita di immobili comparabili (categoria catastale A/10).

Considerate le condizioni negative dell'attuale mercato immobiliare, tenuto conto dei criteri prudenziali, che, nelle stime di questo genere, si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, si è ottenuto il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, che potrebbero avere i beni oggetto di esecuzione a seguito di una libera contrattazione, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, utilizzando il valore a metro quadro della superficie interna netta commerciale solo come parametro di riferimento. Detto valore può essere quantificato in €. 850,00 al mq di superficie interna netta commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	343,60	x	850,00	=	292.060,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione forfettaria del 10% del valore di mercato per tener conto delle spese di regolarizzazione inerenti l'involucro del fabbricato di cui fanno parte i lotti 2, 3, 4, 7, 8 e 9	-29.206,00
decurtazione forfettaria dell'1% del valore di mercato per tener conto delle spese di regolarizzazione inerenti la resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.) e la cabina elettrica comune (mapp.832 sub.41, b.c.c.) di cui fanno parte i lotti da 2 a 9	-2.920,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 259.933,40

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 259.933,40

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	343,60	0,00	259.933,40	259.933,40
				259.933,40 €	259.933,40 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 23.200,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 236.733,40

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 47.346,68

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 189.386,72

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 155/2018

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento con accesso indipendente ubicato in Comune di BAGNI DI LUCCA viale Roma n.9, della **superficie commerciale netta di circa 59,5 mq**, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), posto ai piani primo e secondo sottotetto di un più ampio fabbricato elevato a due piani fuori terra oltre sottotetto.

L'unità immobiliare è composta da scala esterna e terrazzo esclusivi, da cui si accede al piano primo composto da: ampio vano ad uso ingresso-soggiorno-cucina e vano scale, da cui si accede al piano secondo sottotetto composto da: camera, bagno e due ripostigli.

Corredata da:

- **diritti di comproprietà sulla resede (bene comune non censibile - mapp.832 sub.52)** a comune con tutti i subalterni del mapp.832;
- **diritti di comproprietà sulla cabina elettrica (bene comune censibile - mapp.832 sub.41)** a comune con tutti i subalterni del mapp.832;
- **diritti di comproprietà sulla resede (bene comune non censibile - mapp.832 sub.39)** comune ai sub.38 e 43;
- **diritti di 1/8 di piena proprietà su strada privata** asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel **fg.99 mapp.1457**.

Accesso:

Si accede all'unità immobiliare oggetto del presente lotto da viale Roma, attraverso strada asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1457 (facente parte del presente lotto per i diritti di 1/8), resede comune mapp.832 sub.52, resede comune mapp.832 sub.39 e scala esterna e terrazzo entrambi ad uso esclusivo.

Si precisa che, per consentire l'accesso alla porzione di resede comune mapp.832 sub.52 posta a sud del mapp.872 sub.1, dovrà essere costituita servitù di passo carrabile gravante sulla porzione esterna di pertinenza (mapp.872 sub.1 facente parte del lotto 2) a favore di tutte le uu.ii. che hanno diritto al bene comune non censibile mapp.832 sub.52 (e precisamente a favore delle uu.ii. descritte al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.832 sub.27, 32, 33, 34, 38, 43, 44, 45, 46, 50 e 51, oggetto dei lotti da 3 a 9).

Identificazione catastale:

- **intera piena proprietà su foglio 99 particella 832 sub. 38 (catasto fabbricati)**, categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: viale Roma snc, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente: VARIAZIONE del 27/11/1997 in atti dal 27/11/1997 AMPL. FUS.DIV.INT.PARZ.VAR.DESTINAZ (n. B02504.1/1997).
- **diritti di 1/8 di piena proprietà foglio 99 particella 1457 (catasto terreni)**, qualità SEMINATIVO classe 2, superficie 422 mq, reddito dominicale 1,42 Euro, reddito agrario 1,20 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti

dal 07/12/1990 (n.2240.1/1990).

Confini:

- Il mapp.832 sub.38 confina con: distacco su resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.), distacco su resede comune (mapp.832 sub.39, b.c.n.c.), s.s.a. e più recenti confini.
- Il mapp.1457 confina con: viale Roma, resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.), resede comune (mapp.832 sub.39, b.c.n.c.), mapp.1458, mapp.824, s.s.a. e più recenti confini.

Continuità storico-catastale:

Ai soli fini della continuità storico catastale si precisa quanto segue:

Catasto Terreni:

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 5289 mq) deriva dalla fusione del mapp.832 (di 3798 mq) con il mapp.1725 (di 1491 mq) come da Tipo Mappale del 17/02/2012 Pratica n. LU0020756 in atti dal 17/02/2012 presentato il 17/02/2012 (n. 20756.1/2012).

Il mapp.1725 (di 1491 mq) deriva dal mapp.1320 (di 1570 mq) come da FRAZIONAMENTO del 19/03/2004 Pratica n. LU0006089 in atti dal 19/03/2004 (n. 6089.1/2004).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 3798 mq) deriva dalla fusione del mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq), mapp.1456 (di 1484 mq) e mapp.1502 (di 130 mq) come da TIPO MAPPALE del 06/06/1997 Pratica n. 156080 in atti dal 09/07/2003 (n. 129996.1/1997).

Il mapp.1502 (ENTE URBANO di 130mq) comprende il mapp.776 (ENTE URBANO di 80 mq) ed il mapp.777 (ENTE URBANO di 50 mq), come da Tipo Mappale n.5192/1999 approvato il 24/09/1999 in atti dal 24/09/1999 ATTO IN DEROGA (denuncia di cambiamento n.798 presentata il 17/01/1994).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq) deriva da mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq), come da TIPO MAPPALE del 06/09/1993 Pratica n.154981 in atti dal 08/07/2003 (n. 4262.1/1993).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq) deriva da mapp.832 (ENTE URBANO di 1610 mq), mapp.829 (di 100 mq), mapp.830 (di 340 mq), mapp.831 (di 120 mq), mapp.833 (di 14 mq), come da TIPO MAPPALE del 12/02/1991 Pratica n. 154805 in atti dal 08/07/2003 (n. 540.1/1991).

Il mapp.1456 (di 1484 mq) e mapp.1457 (di 422 mq) deriva dal mapp.827 (di 2150 mq), come da Tipo di Frazionamento n.2240/1990 approvato il 05/12/1990, in atti dal 07/12/1990.

Il mapp.776 (di 80 mq) ed il mapp.1320 (di 1570 mq) derivano dal mapp.776 (di 1650 mq) come da Tipo di Frazionamento n.12/84 (n.8.1/1999) in atti dal 24/09/1999.

Catasto Fabbricati:

Il mapp.832 sub.52 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.40 come da Pratica n. LU0062438 del 06/10/2022 in atti dal 06/10/2022 AMPLIAMENTO RESEDE COMUNE BCNC (n.62438.1/2022). Si precisa che con T.M. del 2012 è stato fuso il mapp.1725 (di 1491 mq) al mapp.832 (di 3798 mq) creando il nuovo mapp.832 (di 5289 mq). Detta porzione (ex mapp.1725) non era stata rappresentata al Catasto Fabbricati pertanto si è proceduto con la nuova dichiarazione (pratica Docfa) in data 06/10/2022 alla soppressione dell'ex mapp.832 sub.40 che ha originato il mapp.832 sub.52 per ampliamento della resede comune.

I mapp.832 sub.50 e 51 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.42, come da DIVISIONE del 13/06/2014 Pratica n. LU0051696 in atti dal 13/06/2014 DIVISIONE (n. 12302.1/2014).

Il mapp.832 sub.34 è stato modificato con variazione DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/02/2014 Pratica n. LU0012020 in atti dal 07/02/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.2571.1/2014).

I mapp.832 sub.44, 45, 46, 47, 48, e 49 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.27 (erroneamente soppresso), 28 e 29, come da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 06/05/2009 Pratica n.LU0078461 in atti dal 06/05/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6342.1/2009).

Il mapp.832 sub.27 è stato ricostituito in data 05/10/2022 Pratica n.LU0062251 in atti da 06/10/2022

COSTITUZIONE (n.62251.1/2022).

Il mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1 (cat. D/8) è stato modificato con variazione del 20/10/2008 Pratica n. LU0216513 in atti dal 20/10/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.14055.1/2008).

Il mapp.832 sub.43 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.37, come da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/02/2007 Pratica n. LU0040959 in atti dal 28/02/2007 NEGOZIO-STUDIO PRIVATO (n. 3332.1/2007).

Il mapp.832 sub.42 deriva dalla soppressione dei mapp.832 sub.24, 25 e 26, come da FUSIONE del 25/05/2004 Pratica n. LU0091410 in atti dal 25/05/2004 FUSIONE (n. 5808.1/2004).

Il mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1 (cat. D/8) ed i mappali 832 subalterni dal 24 al 41 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.3 graffato al mapp.872 sub.1, dei mapp.832 sub.4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22, e dei mapp.1502 sub.1 e 2, come da VARIAZIONE del 27/11/1997 in atti dal 27/11/1997 AMPL. FUS. DIV. INT. PARZ. VAR. DESTINAZIONE (n.B02504.1/1997).

Il mapp.832 sub.22 deriva dalla soppressione dei mapp.832 sub.9 e 10, come da VARIAZIONE del 12/09/1995 in atti dal 03/11/1997 FUSIONE (n. 5404.1/1995).

Si precisa che nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni del 12/09/1995 risulta soppresso anche il sub.20 (b.c.n.c. ai sub.9 e 10), ma nella visura del mapp.832 sub.20 tale subalterno risulta soppresso con variazione del 27/11/1997.

Il mapp. 1502 sub.1 (cat.C/1 di 37 mq) deriva dal mapp.1502 (cat.C/1 di 37 mq) VARIAZIONE del 10/03/1994 in atti dal 21/10/1994 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 1165/1994).

Il mapp.1502 sub.2 (cat.A/10 di 2,5 vani) deriva da COSTITUZIONE del 10/03/1994 in atti dal 21/10/1994 (n.1166/1994).

Si precisa che nell'elaborato planimetrico del 10/03/1994 era presente anche il mapp.1502 sub.3 resede bene non censibile comune ai sub.1 e 2. Tale mapp.1502 sub.3 non risulta presente agli atti.

Il mapp.1502 (cat.C/1 di 37 mq) deriva da COSTITUZIONE del 20/01/1994 in atti dal 08/02/1994 (n.210/1994).

I mappali 832 subalterni dal 3 al 21 derivano dalla soppressione del mappale 832 sub.2 e del mappale 832 sub.1, graffato ai mappali 735 e 872, come da VARIAZIONE del 06/09/1993 in atti dal 03/11/1997 FRAZIONAMENTO (n. 4262.1/1993) e COSTITUZIONE del 06/09/1993 in atti dal 03/11/1997 UNITA' AFFERENTE (n.4263.1/1993)

Il mapp.832 sub.2 (cat.A/4 5 vani) è stato modificato con VARIAZIONE del 12/02/1991 in atti dal 03/11/1997 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRUBUZIONE SPAZI INTERNI (n.541.1/1991).

Il mapp.832 sub.1 graffato ai mappali 735 e 872 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.1, graffato ai mapp. 829, 830, 831, 833, 872 e 735 tutti graffati, come da VARIAZIONE del 12/02/1991 in atti dal 03/11/1997 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRUBUZIONE SPAZI INTERNI (n.540.1/1991).

Il mapp.832 sub.1, graffato ai mapp. 829, 830, 831, 833, 872 e 735 (cat.D/1) ed il mapp.832 sub.2 (cat.A/4 5 vani) derivano da impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'immobile è stato oggetto di restauro totale nell'anno 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59,55 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.567,96
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.454,37
Data della valutazione:	03/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucca a tutto il 22/04/2024 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti i beni oggetto del presente lotto:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Servitù inamovibile di elettrodotto per vano cabina, stipulata il 10/09/1993 a firma di Notaio Gennaro Marrese Rep. n.55149, **trascritta il 05/10/1993** a Lucca al **R.P. n.9167**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Mediante il quale, la parte cedente, proprietaria del fabbricato posto nel capoluogo del Comune di Bagni di Lucca, via Roma, costruito sul mapp.827 del foglio catastale n.99 del N.C.E.U., costituisce per sè ed aventi causa a qualsiasi titolo, a carico del fabbricato stesso (oggi descritto nel fg.99 mapp.832 sub.41) ed a favore dell'ENEL, che accetta, la servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica. L'accesso alla cabina avverrà dalla via Roma a mezzo del piazzale interno. L'ENEL curerà a proprie spese la manutenzione interna ordinaria del locale cabina asservito, mentre la manutenzione straordinaria del fabbricato sarà a carico della parte concedente o suoi aventi causa. La parte concedente costituisce inoltre per sè ed aventi causa a qualsiasi titolo, a carico del fabbricato suindicato e di ogni sua pertinenza ed a favore dell'ENEL, che accetta, la servitù di elettrodotto relativa alle linee incavo interrato, in media e bassa tensione, di adduzione ed uscita dalla cabina. La parte concedente riconosce all'ENEL il diritto di derivare dalla cabina energia elettrica a media e bassa tensione, oltre che per le esigenze dell'immobile su cui detto locale è inserito, anche per esclusivo uso di terzi estranei all'immobile asservito. Resta salva la facoltà dell'ENEL di modificare in qualsiasi tempo la sezione, il numero dei conduttori e la tensione di esercizio. L'ENEL ha diritto di far accedere e transitare sul fondo asservito il proprio personale o chi per esso, con i mezzi d'opera e di trasporto necessari per la costruzione, l'esercizio, la sorveglianza, la manutenzione e riparazione delle linee suddette. La parte concedente consegnerà all'ENEL le chiavi di eventuali cancelli.

Servitù di passo carrabile, derivante da atto di permuta stipulato il 13/07/2006 a firma di Dott.ssa D'Urzo Luisa Segretario Comunale del Comune di Bagni di Lucca Rep. n. 1769, trascritto il 27/07/2006 a Lucca al R.P. n. 9731, a favore del *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La " *** DATO OSCURATO *** " costituisce a carico del fondo descritto al C.T. del *** DATO OSCURATO *** nel fg.99 mapp.1725 (fondo servente) oggi porzione del mapp.832 sub.52, servitù di passo carrabile a favore dei fondi descritti al C.T. di detto Comune nel fg.99 mapp.1726 e 1752 (fondi dominanti).

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria annotata, **stipulata il 27/02/2003** a firma di Notaio Vincenzo De Luca di Borgo a Mozzano (LU) **Rep. n.19.470**, registrata il 10/03/2003 a Lucca ai nn. 889 Serie 1T, **iscritta il 03/03/2003 a Lucca al R.P. n. 804**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo ex D.Lgs.385/1993.

Importo ipoteca: 3.600.000,00 €.

Importo capitale: 1.800.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 anni.

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.24, sub.25, sub.26, sub.27, sub.28, sub.29, sub.32, sub.33, sub.34, sub.37, sub.38 e mapp.735 graffato al mapp.872 sub.2.

Annotazioni:

- **RESTRIZIONE DI BENI** con annotazione presentata il 04/04/2006 R.P. 1.951 (relativa a beni non oggetto della presente relazione peritale al mapp.735 graffato al mapp.1752, che alla data dell'iscrizione ipotecaria risultava essere rappresentato nel C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.99 mapp.735 graffato al mapp.872 sub.2).
- **MODIFICA DI PATTI CONTRATTUALI** con annotazione presentata il 10/04/2009 R.P. 1.271.
- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 22/04/2010 R.P. 1.220.
- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 21/01/2013 R.P. 179.

Ipoteca in rinnovazione, stipulata il 27/02/2003 a firma di Notaio Vincenzo De Luca di Borgo a Mozzano (LU) **Rep. n.19.470, iscritta il 10/01/2023** a Lucca al **R.P. n. 38**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.600.000,00 €.

Importo capitale: 1.800.000,00 €.

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.27, sub.32, sub.33, sub.34, sub.38, sub.50 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.24, sub.25 e sub.26), sub.51 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.24, sub.25 e sub.26), sub.44 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.45 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.46 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.47 ente comune (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.48 ente comune (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.49 ente comune (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.43 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.37).

ipoteca volontaria annotata, **stipulata il 05/07/2005** a firma di Notaio Costanza Ancillotti di Barga (LU) **Rep. n.11.006**, registrata il 18/07/2005 a Castelnuovo di Garfagnana al n. 321 Serie 1T, **iscritta il 08/07/2005 a Lucca al R.P. n. 3.546**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario ex D.Lgs.385/1993.

Importo ipoteca: 5.000.000,00 €.

Importo capitale: 2.500.000,00 €.

Durata ipoteca: 15 anni.

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.27, sub.28, sub.29, sub.32, sub.33, sub.34, sub.37, sub.38, sub.42, mapp.735, mapp.872 sub.2 ed altri.

Annotazioni:

- **RESTRIZIONE DI BENI** con annotazione presentata il 04/04/2006 R.P. 1.952 (relativa a beni non oggetto della presente relazione peritale ed in particolare al mapp.735 graffato al mapp.1752, che alla data dell'iscrizione ipotecaria risultava essere rappresentato nel C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.99 mapp.735 graffato al mapp.872 sub.2).
- **MODIFICA DI PATTI CONTRATTUALI** con annotazione presentata il 10/04/2009 R.P. 1.272.
- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 22/04/2010 R.P. 1.218.
- **RESTRIZIONE DI BENI** con annotazione presentata il 30/03/2011 R.P. 915, relativa a beni non oggetto della presente relazione peritale.
- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 23/01/2013 R.P. 192.

ipoteca volontaria annotata, **stipulata il 05/03/2009** a firma di Notaio Costanza Ancillotti di Barga (LU) **Rep. n.15.363, iscritta il 09/03/2009 a Lucca al R.P. n. 778**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario ex D.Lgs.385/1993.

Importo ipoteca: 3.200.000,00 €.

Importo capitale: 1.600.000,00 €.

Durata ipoteca: 15 anni.

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.27, sub.28, sub.29, sub.32, sub.33, sub.34, sub.38, sub.42 e sub.43.

Annotazioni:

- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 22/04/2010 R.P. 1.219.
- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 23/01/2013 R.P. 193.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento n.612 notificato il 03/02/2023 dal Tribunale di Lucca, **trascritto il 01/03/2023 a Lucca al R.P. n.2.641**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.27, sub.32, sub.33, sub.34, sub.38, sub.43, sub.44, sub.45, sub.46, sub.50 e sub.51, sub.30 (b.c.n.c.), sub.31 (b.c.n.c.), sub.35 (b.c.n.c.), sub.36 (b.c.n.c.), sub.39 (b.c.n.c.), sub.41 (b.c.n.c.), sub.47 (b.c.n.c.), sub.48 (b.c.n.c.), sub.49 (b.c.n.c.), sub.52 (b.c.n.c.) ed al C.T. del detto Comune nel Fg.98 mapp.401 e nel Fg.99 mapp.1457.

Pignoramento n.2.605 notificato il 07/06/2018 dal Tribunale di Lucca, **trascritto il 22/06/2018 a Lucca al R.P. n. 6.855**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.32, sub.33,

sub.34, sub.38, sub.43, sub.44, sub.45, sub.46, sub.50 e sub.51, sub.41 (bene comune censibile), sub.30 (b.c.n.c.), sub.31 (b.c.n.c.), sub.35 (b.c.n.c.), sub.36 (b.c.n.c.), sub.39 (b.c.n.c.), sub.40 (b.c.n.c.), sub.47 (b.c.n.c.), sub.48 (b.c.n.c.), sub.49 (b.c.n.c.), ed al C.T. del detto Comune nel Fg.98 mapp.401 e nel Fg.99 mapp.1457.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Informazioni condominiali:

Attualmente, il complesso immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare (lotti da 2 a 9), essendo di unica proprietà non si configura quale condominio, non è stato nominato un amministratore di condominio, non sono disponibili i millesimi condominiali, nè l'importo delle spese ordinarie annue di gestione.

La strada privata rappresentata dal mapp.1457 del fg.99 viene venduta per la quota di 1/8 a ciascuno degli 8 lotti (lotti da 2 a 9) costituenti l'intero complesso immobiliare, precisando che dovranno essere stabilite le quote di competenza di ciascun lotto per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, dopo che sarà costituito il condominio.

Pozzo su mapp.832 sub.52

Nella resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.) è presente un pozzo, relativamente al quale si riporta quanto comunicato alla sottoscritta dalla Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord in data 04/05/2022 (All.2.G.1): "*come risulta dalla documentazione, in data 19/08/1994 prot. n. 19825 la società *** DATO OSCURATO *** presentò denuncia di pozzo ad uso antincendio ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 275/1993, che equivale alla presentazione della relativa istanza volta ad ottenere il rilascio di concessione preferenziale di cui all'art. 4 del RD n. 1775/33.*

Si ricorda infatti che l'istante di una concessione preferenziale ha un vero e proprio diritto soggettivo ad ottenere il rilascio di detta "concessione", con effetti (anche verso i terzi) "ex tunc"; l'istante, dal momento della presentazione della denuncia, sopra indicata, ha perciò il diritto di uso dell'acqua divenuta "pubblica" in forza dell'art. 1 della legge n. 36 del 1994, fermo restando l'obbligo del pagamento del canone relativo."

Servitù:

- **dovrà essere costituita servitù di passo carrabile gravante sulla porzione esterna di pertinenza (mapp.872 sub.1 oggetto del lotto 2)** a favore di tutte le uu.ii. che hanno diritto al bene comune non censibile mapp.832 sub.52 (e precisamente a favore delle uu.ii. descritte al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.832 sub.27, 32, 33, 34, 38, 43, 44, 45, 46, 50 e 51, oggetto dei lotti da 3 a 9);
- **servitù inamovibile di elettrodotto per vano cabina**, stipulata il 10/09/1993 a firma di Notaio Gennaro Marrese Rep. n.55149, trascritta il 05/10/1993 a Lucca al R.P. n.9167 (per maggiori dettagli si rimanda al punto 4.1.1 della presente relazione);
- **servitù di passo carrabile gravante porzione del mapp.832 sub.52 (ex mapp.1725)** derivante da atto di permuta stipulato il 13/07/2006 a firma di Dott.ssa D'Urzo Luisa Segretario Comunale del Comune di Bagni di Lucca Rep. n. 1769, trascritto il

27/07/2006 a Lucca al R.P. n. 9731 (per maggiori dettagli si rimanda al punto 4.1.1 della presente relazione);

- **servitù attive e passive relative a passaggio di tubazioni di impianti di ogni genere** sia condominiali che private, sia visibili che occulte.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di **Compravendita** (dal 13/07/1987), con atto **stipulato il 13/07/1987** a firma di Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca (LU) **Rep. n.23.087**, registrato il 23/07/1987 a Lucca al n. 565, **trascritto il 24/07/1987 a Lucca al R.P. n.5.321**.

Mediante il quale i signori *** DATO OSCURATO *** , nata a Lucca il 17/09/1945 e *** DATO OSCURATO *** , nato a Firenze il 19/01/1974, vendono i diritti di 1/2 alla società " *** DATO OSCURATO *** " ed i diritti di 1/2 alla società " *** DATO OSCURATO *** ", che acquistano complessivamente la piena proprietà di un fabbricato artigianale con terreno a corredo, descritto nel N.C.E.U. del Comune di Bagni di Lucca alla partita 1545, Fg.99, mappale 832 sub.2 (categoria A/4) e mappali 735, 829, 830, 831, 832 sub.1, 833, 872 (categoria D/1), risulta essere altresì descritto nel N.C.T. alla partita 4639, Fg.99 mapp.830 di 340mq. Il terreno risulta censito nel N.C.T. alla partita 4639, Fg.99, mapp.827 (di 2150 mq).

Si precisa che nel quadro "B" della nota di trascrizione non risulta citato il mapp.830 al N.C.E.U.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di **Cessione di diritti** (dal 07/10/1989), con atto **stipulato il 07/10/1989** a firma di Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca (LU) **Rep. n.35.552** (All.2.D.3), registrato il 13/10/1989 a Lucca ai nn. 2979 Serie IV, **trascritto il 13/10/1989 a Lucca al R.P. n.10.533**.

Mediante il quale la società " *** DATO OSCURATO *** " cede e vende alla società " *** DATO OSCURATO *** ", i diritti di 1/2 della piena proprietà di un fabbricato artigianale con terreno a corredo, rappresentato nel N.C.E.U. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.99, mappale 832 sub.2 (categoria A/4) e mappali 735-829-830-831-832 sub.1-833-872 (categoria D/1), risulta altresì rappresentato nel N.C.T. nel Fg.99 mapp.830 di 340mq. Il terreno risulta censito nel N.C.T., Fg.99, mapp.827 (di 2150 mq).

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di intera piena proprietà, in forza di **compravendita** (dal 25/01/1992), con atto **stipulato il 25/01/1992** a firma di Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca (LU) al **Rep. n.48.432** (All.2.D.2), **trascritto il 31/01/1992** a Lucca al **R.P. n.2.089**.

Mediante il quale i Sig.ri *** DATO OSCURATO *** (per 1/12), *** DATO OSCURATO *** (per 3/12), *** DATO OSCURATO *** (per 3/12), Betti Mario (per 1/12), *** DATO OSCURATO *** (per 1/12) e *** DATO OSCURATO *** (per 3/12), complessivamente per l'intero, vendono alla società " *** DATO OSCURATO *** ", la piena proprietà di un fabbricato con poco terreno a corredo, rappresentato al N.C.T. del Comune di Bagni di Lucca alla partita 15413, fg.99, mapp.777, fabbricato rurale di 50mq e mapp.776 di 80 mq.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di intera piena proprietà, in forza di **Permuta** (dal 13/07/2006), con atto **stipulato il 13/07/2006** a firma di Dott.ssa D'Urzo Luisa Segretario Comunale del Comune di Bagni di Lucca **Rep. n.1769**,(All.2.D.1), **trascritto il 27/07/2006** a Lucca al **R.P. n.9730**.

Mediante il quale, il Comune di Bagni di Lucca, vende a titolo di permuta alla società " *** DATO OSCURATO *** " un appezzamento di terreno descritto al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1725 di 1491 mq (oggi porzione del mapp.832 sub.52). Quale controprestazione e sempre a titolo di permuta la società " *** DATO OSCURATO *** ", vende cede e trasferisce al Comune di

Bangi di Lucca, l'area "ex gorile" descritta al N.C.E.U. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.735 e 1752 graffati, area urbana; altresì censita per doppia rappresentazione al C.T. di detto Comune nel fg.99 mapp.735 area urbana di 600mq e mapp.1752 mq.504 area urbana.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di intera piena proprietà, in forza di **Compravendita**, con atto **stipulato il 16/02/1987** a firma di Importuno Pierluigi Segretario Capo del Comune di Bagni di Lucca **Rep. n.781** (All.2.D.5), **trascritto il 14/05/2003 a Lucca al R.P. n.5853**.

Mediante il quale i sig.ri *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** vendono e cedono al Comune di Bagni di Lucca una porzione di terreno descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1320 della superficie di 1570mq (da cui deriva porzione dell'attuale mapp.832 sub.52).

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di **Compravendita** (dal 13/07/1987), con atto **stipulato il 13/07/1987** a firma di Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca (LU) **Rep. n.23.087**, registrato il 23/07/1987 a Lucca al n. 565, **trascritto il 24/07/1987 a Lucca al R.P. n.5.321**.

Mediante il quale i signori *** DATO OSCURATO *** , nata a Lucca il 17/09/1945 e *** DATO OSCURATO *** , nato a Firenze il 19/01/1974, vendono i diritti di 1/2 alla società " *** DATO OSCURATO *** " ed i diritti di 1/2 alla società " *** DATO OSCURATO *** ", che acquistano complessivamente la piena proprietà di un fabbricato artigianale con terreno a corredo, descritto nel N.C.E.U. del Comune di Bagni di Lucca alla partita 1545, Fg.99, mappale 832 sub.2 (categoria A/4) e mappali 735, 829, 830, 831, 832 sub.1, 833, 872 (categoria D/1), risulta essere altresì descritto nel N.C.T. alla partita 4639, Fg.99 mapp.830 di 340mq. Il terreno risulta censito nel N.C.T. alla partita 4639, Fg.99, mapp.827 (di 2150 mq).

Si precisa che nel quadro "B" della nota di trascrizione non risulta citato il mapp.830 al N.C.E.U.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di **trasformazione di società** (dal 24/06/1988 fino al 07/10/1989), con atto **stipulato il 24/06/1988** a firma di Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca (LU) **Rep. n.28.395**, **trascritto il 11/01/1989 a Lucca al R.P. n.552** (All.2.D.4).

Formalità a favore della società " *** DATO OSCURATO *** ", contro la società " *** DATO OSCURATO *** ", relativa ai beni descritti al Catasto Urbano del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.832 sub.2, mapp.735, mapp.829, mapp.830, mapp.831, mapp.833, mapp.872, mapp.832 sub.1, ed ai beni descritti al Catasto Terreni di detto comune nel fg.99 mapp.827 di 2150 mq e mapp.830 di 340 mq.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per maggiori dettagli relativi alle pratiche edilizie, si precisa che le stesse sono state allegate alla presente relazione, con la numerazione che di seguito viene indicata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICHE EDILIZIE INERENTI LA CABINA ELETTRICA COMUNE E LA RESEDE COMUNE A TUTTI I LOTTI DA 2 A 9

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Bagni di Lucca sono state reperite le seguenti pratiche edilizie inerenti, la cabina elettrica comune (mapp.832 sub.41 comune ai lotti dal 2 al 9) e la

sistemazione esterna della resede comune (mapp.832 sub.52 comune ai lotti dal 2 al 9):

All.2.B.1 - **Concessione per la Esecuzione di Opere N. 7/81 (Pratica Edilizia n.219/80)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*spostamento impianto di depurazione industriale*", presentata il 19/10/1980, registrata il 21/11/1980 al prot. gen. n.7.115, **rilasciata il 05/06/1981**.

Progettista e D.L.: Ing. Vittorio Brogi di Lucca

All.2.B.2 - **Autorizzazione Edilizia N. 89/81 (Pratica Edilizia n.125/81)**, intestata a Sig. *** DATO OSCURATO *** in qualità di accomandatario della *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*ampliamento di una porta e la costruzione di una rampa di accesso all'interno del fabbricato industriale*", presentata il 08/04/1981, registrata il 09/04/1981 al prot. gen. n.2455, **rilasciata il 27/04/1981**.

All.2.B.3 - **Condono Edilizio L.47/85 N. 779 (Pratica Edilizia n.870/86)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*ampliamento di un fabbricato ad uso industriale sia al piano terra che al piano primo oltre modifiche interne ed esterne*", presentata il 23/12/1986 con il n. 13617 di protocollo, **rilasciata il 21/12/1999**.

Tecnico rilevatore: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.4 - **Concessione Edilizia N. 91/90 (Pratica Edilizia n.246/90)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*ristrutturazione e variazione d'uso di fabbricato da adibirsi a centro commerciale*", presentata il 12/07/1990 con il n. 7100 di protocollo, **rilasciata il 06/07/1991**.

Tra le prescrizioni speciali della C.E. vi era la seguente: "*dalla presente C.E. è esclusa la sistemazione degli spazi esterni*"

Progettista e D.L. architettonico: Geom. Fabio Scarpellini.

Progettista strutturale: Dott. Ing. Domenico Mei.

All.2.B.5 - **Concessione Edilizia N. 128/91 (Pratica Edilizia n.356/91)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.91/90 del 06/07/1991*", presentata il 04/09/1991 con il n. 7750 di protocollo, **rilasciata il 23/09/1992**. La variante è relativa alla sistemazione esterna del terreno adiacente al fabbricato a destinazione commerciale.

Progettista e D.L. architettonico: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.6 - **Concessione Edilizia N. 51/92 (Pratica Edilizia n.485/91)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.91/90 del 06/07/1991*", presentata il 21/11/1991 con il n. 10281 di protocollo, **rilasciata il 12/12/1992**.

Tra le prescrizioni speciali della C.E. vi erano le seguenti: "*4) il locale al p.t. definito intercapedine non dovrà essere accessibile nè utilizzabile come volume; 5) il locale p.1 a fianco delle scale di sicurezza dovrà essere destinato a volume tecnico; 6) quanto sopra approvato con precedente C.E. n.91/90 del 6 luglio 1991; 7) dalla presente Concessione Edilizia è esclusa la passerella di accesso al piano secondo; 8) per tale accesso dovrà essere presentata nuova diversa soluzione; 9) quanto sopra prescritto, come da correzioni in rosso riportate sulla copia di progetto allegata [...]*".

Nella relazione tecnica a chiarimento del Geom. Scarpellini viene precisato che: "*in relazione alla porzione di copertura piana prevista sulla variante si specifica che si tratta di una copertura del tipo tetto rovescio e che non sarà praticabile o accessibile dall'esterno e che le porte che effettivamente si vedono nelle sezioni serviranno solo a dare la possibilità di ispezione o di interventi di manutenzione, sfruttando in tal modo la porzione indicata sottotetto e che specificatamente risulta destinata a soffitta, o ad archivio per gli uffici posti al piano secondo dell'immobile a destinazione commerciale di cui trattiamo*"

Progettista e D.L. architettonico: Geom. Fabio Scarpellini.

Progettista strutturale: Dott. Ing. Domenico Mei.

All.2.B.8 - **Concessione Edilizia N. 103/93 (Pratica Edilizia n.359/92)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variante alla Concessione Edilizia n.128/91 del 23/09/1992*", presentata il 09/09/1992 con il n. 8055 di protocollo, **rilasciata il 05/03/1994**, relativa alla realizzazione della cabina elettrica di trasformazione (oggi mapp.832 sub.41) posta sul terreno catastalmente distinto al fg.99 allegato 3 mapp.1456.

Progettista: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.9 - **Concessione Edilizia N. 20/93 (Pratica Edilizia n.489/92)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.91/90 del 06/07/1991*", presentata il 23/12/1992 con il n. 11721 di protocollo, **rilasciata il 09/11/1993**.

In data 15/07/1994 prot. n.14098, il Comune di Bagni di Lucca concede proroga per il termine dei lavori entro il 06/01/1995.

Si precisa che dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Bagni di Lucca, non risulta essere stata presentata la certificazione di ultimazione dei lavori, nè l'agibilità.

Denuncia dei lavori ai sensi della L.1086/71 presso il Genio Civile di Lucca in data 16/09/1991 prot. n.6310 registrata al n.109 del registro del Comune di Bagni di Lucca (All.2.C.1).

Variante strutturale depositata presso il Genio Civile di Lucca in data 19/03/1993 prot. n.2485.

Relazione finale del D.L. depositata presso il Genio Civile di Lucca in data 24/05/1993 prot. n.4784, nella quale il D.L. dichiara che i lavori strutturali sono iniziati il 10/10/1991 e sono terminati in data 28/04/1993.

Si precisa che presso il Genio Civile di Lucca non risulta essere stato presentato il collaudo statico, nè risulta essere stato nominato il collaudatore, altresì il progetto strutturale non comprende il vano scale a comune e l'ascensore comune per l'accesso agli uffici al 2°p.

Progettista e D.L. delle strutture: Dott. Ing. Domenico Mei di Lucca.

calcolatore strutture in c.a. variante strutturale: Dott. Ing. Mauro Mannelli di Pistoia

Impresa esecutrice: Cavani CO.MO.TER. s.r.l. di Piano di Coreglia (LU)

All.2.B.11 - **Autorizzazione Edilizia N. 244/93 (Pratica Edilizia n.208/93)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*installazione insegna pubblicitaria*", presentata il 18/06/1993 con il n. 6071 di protocollo, **rilasciata il 07/10/1993**, relativa all'installazione di insegne pubblicitarie poste nella resede comune mapp.827 (oggi mapp.832 sub.52), in prossimità della via Roma.

Progettista: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.13 - **Autorizzazione Edilizia N. 288/93 (Pratica Edilizia n.376/93)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variante all'Autorizzazione Edilizia n.244/93 del 07/10/1993*", presentata il 27/10/1993 con il n. 14145 di protocollo, **rilasciata il 24/11/1993**, relativa all'installazione di insegne pubblicitarie poste nella resede comune mapp.827 (oggi mapp.832 sub.52), in prossimità della via Roma.

Progettista: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.17 - **Condono L.724/94 N. 160 (Pratica Edilizia n.516/95)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*costruzione di un muro per la difesa dell'argine del torrente Lima*" in difformità dalla C.E. n.20/93, presentata il 01/03/1995 con il n. 4255 di protocollo, **rilasciata il 03/04/2000**. Tipologia di abuso: 7.

Tecnico rilevatore: Geom. Fabio Scarpellini.

Deposito del progetto strutturale presso il Genio Civile di Lucca in data 11/09/1991 prot. n.6240 al n.108 delle denunce del cemento armato del Comune di Bagni di Lucca.

Impresa esecutrice: Impresa Edile Agostini di Turrîte Cava.

Relazione finale del direttore dei lavori acquisita dal Genio Civile di Lucca al n.5864 in data 15/05/1995, nella quale il D.L. delle opere strutturali, Dott. Ing. Domenico Mei dichiara che i lavori delle opere strutturali sono stati ultimati il 28/04/1995.

All.2.B.22 - **Condono L.724/94 N. 198 (Pratica Edilizia n.554/95)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*costruzione terrazzino, scala antincendio e portafinestra a centrale termica*", presentata il 31/03/1995 con il n. 6833 di protocollo, **rilasciata il 21/12/1999**, relativo all'attuale mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1. Tipologia di abuso: 7.

Tecnico rilevatore: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.37 - **D.I.A. N. 04/09 (Pratica Edilizia n.05/09)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*realizzazione camminamento pedonale*", **presentata il 07/01/2009** con il n. 338 di protocollo.

Progettista e D.L. architettonico: Geom. Fabio Scarpellini.

Si precisa che i lavori di cui alla suddetta D.I.A. non sono stati eseguiti.

PRATICHE EDILIZIE INERENTI IL FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'U.I. OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO E LA RESEDE COMUNE AI LOTTI 5 E 6

Dalle ricerche eseguite presso il Comune di Bagni di Lucca sono state reperite le seguenti pratiche edilizie relative al fabbricato di cui fa parte l'u.i. oggetto del presente lotto ed alla resede comune ai lotti 5 e 6 (mapp.832 sub.39):

All.2.B.10 - **Concessione Edilizia N. 65/92 (Pratica Edilizia n.314/92)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*restauro di fabbricato da destinarsi ad attività commerciale*", presentata il 22/08/1992 con il n. 7454 di protocollo, **rilasciata il 31/03/1993**, relativa ai mapp.776 e 777 (oggi mapp.832 sub.38, mapp.832 sub.43 e porzione della resede comune mapp.832 sub.39).

Prescrizioni speciali: "1) prima dell'inizio dei lavori dovrà essere comunicato il nominativo del direttore dei lavori; 2) dovrà inoltre essere comunicato il nominativo dell'impresa assuntrice dei lavori stessi; 3) l'ufficio al piano primo dovrà essere adibito ad ufficio amministrativo del bar; 4) quanto sopra senza costituzione di nuova unità immobiliare; 5) le porte di divisione del bagno dall'antibagno dovranno essere ad auto scorrevole e non a soffietto; 6) l'altezza libera media dell'archivio sul soppalco dovrà essere di ml. 2,40; 7) nell'archivio non è consentita la permanenza di persone; 8) dovrà essere realizzato idoneo vespaio sotto il pavimento del piano terra; 9) dovrà essere realizzata un'intercapedine con cunetta più bassa del pavimento; 10) l'intercapedine dovrà avere una larghezza pari ad 1/3 della sua altezza; 11) quanto sopra lungo il lato in cui il pavimento del locale è più basso del piano di campagna; 12) non dovrà essere realizzata l'apertura centrale a forma circolare; 13) gli infissi dovranno essere simili in materiale e tipologia a quelli del centro commerciale attiguo."

Progettista architettonico: Geom. Fabio Scarpellini.

Autorizzazione ai sensi dell'art.7 della L.1497/1939 rilasciata dal Sindaco del Comune in data 19/01/1993.

Nella pratica edilizia è stata reperita dichiarazione con la quale la proprietà dichiara che il fabbricato "*è di vecchia costruzione e che dal 1942 in poi non sono stati eseguiti lavori senza licenza o autorizzazione o concessione...*" ed altra dichiarazione con la quale la proprietà dichiara che il fabbricato "*era utilizzato nei tempi passati come rivendita di carta prodotta dalla vicina ex cartiera Casentini e pertanto la sua destinazione d'uso non subisce alcune modifiche*".

Il progetto prevedeva il restauro di un edificio esistente a due piani, con modifiche prospettiche ma senza modifiche di carattere planovolumetriche.

Al piano terra era prevista una zona destinata a piccolo bar, mentre al piano primo era previsto un ufficio privato, a corredo del bar, con realizzazione di un nuovo solaietto intermedio in ferro per la creazione di un soppalco destinato ad archivio.

All.2.B.12 - **Concessione Edilizia N. 84/93 (Pratica Edilizia n.274/93)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.65/92 del 31/03/1993*", presentata il 07/08/1993 con il n. 9171 di protocollo, **rilasciata il 22/12/1993**, relativa ai mapp.776 e 777 (oggi mapp.832 sub.38, mapp.832 sub.43 e porzione della resede comune mapp.832 sub.39).

Prescrizioni speciali: "*1) la presente C.E. diverrà operante dopo la convalida da parte del Ministero dei Beni Culturali; 2) la convalida è relativa all'autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art.7 della legge 1497/1939 [in data 14/02/1994 prot. n.1344 il Ministero per i beni Culturali e Ambientali comunica al Comune di Bagni di Lucca che "esaminati gli atti non ha ritenuto che ricorressero motivi di legittimità idonei a proporre l'annullamento" Ndr]; 3) quanto sopra ai sensi dell'art.1 della legge 8 agosto 1985, n.431; 4) rimangono valide le prescrizioni speciali di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 e 11 della C.E. n.65/92; 5) il servizio igienico dovrà essere munito di ventilazione meccanizzata*".

Progettista architettonico: Geom. Fabio Scarpellini.

Il progetto prevedeva la realizzazione della scala esterne in muratura per l'accesso al 1°p. (in luogo della scala a chiocciola e terrazza a sbalzo previsti nella C.E. n.65/92), la realizzazione di un solaietto in latero-cemento per la creazione del soppalco (in luogo di quello in ferro previsto nella C.E. n.65/92), oltre a modifiche interne e di prospetto.

All.2.B.14 - **Certificato di Agibilità n.2/94** richiesta in data 28/01/1994 dal Sig. *** DATO OSCURATO *** , legale rappresentante della Ditta *** DATO OSCURATO *** e **rilasciata dal Sindaco del Comune di Bagni di Lucca in data 16/03/1994, valido esclusivamente per il piano terra (oggi mapp.832 sub.43).**

All.2.B.15 - **Concessione Edilizia in Sanatoria N. 19/96 (Pratica Edilizia n.151/94)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*sanatoria per lavori eseguiti in difformità dalla C.E. n.84/93 del 22/12/1993*", presentata il 30/04/1994 con il n. 8672 di protocollo, **rilasciata il 18/06/1996**, relativa a:

- all'installazione di un insegna pubblicitaria (oggi non più esistente) relativa all'attività posta al p.t. (oggi mapp.832 sub.43),
- all'installazione di n°3 tende retrattili a cupolino poste in corrispondenza delle tre aperture del p.t. (oggi mapp.832 sub.43),
- alla realizzazione in ampliamento della terrazza di pertinenza del terreno prospiciente i lati sud ed ovest del fabbricato e alla realizzazione del muro di contenimento della massicciata stessa, con sovrastante ringhiera (oggi mapp.832 sub.39, resede comune ai mapp.832 sub.38 e mapp.832 sub.43).

Tecnico incaricato: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.19 - **Condomo L.724/94 N. 159 (Pratica Edilizia n.515/95)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variazione di destinazione da uso commerciale ad abitazione*" in difformità dalla C.E. n.65/92 e successiva variante in c.o. n.84/93, presentata il 01/03/1995 con il n. 4248 di protocollo, **rilasciata il 21/12/1999**, relativa all'attuale mapp.832 sub.38. Tipologia di abuso: 4.

Tecnico: Geom. Fabio Scarpellini

All.2.B.20 - **Condomo L.724/94 N. 166 (Pratica Edilizia n.522/95)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*realizzazione di volume in un sottoscala*" in difformità dalla C.E. n.65/92 e successiva variante in c.o. n.84/93, presentata il 01/03/1995 con il n. 4235 di protocollo, **rilasciata il 21/12/1999**, relativa all'attuale mapp.832 sub.43. Tipologia di abuso: 1.

In data 28/01/1998 prot. n.1705 la Soprintendenza per Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici di Pisa comunica al Comune di Bagni di Lucca che "*esaminati gli atti non ha ritenuto che ricorressero motivi di legittimità idonei a proporre l'annullamento [...]*".

Tecnico: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.29 - **Comunicazione di esecuzione lavori interni ai sensi dell'art.26 L.47/85 N. 14/98**

(Pratica Edilizia n.122/98), intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione e rifacimento della pavimentazione e rifacimento intonaco relativi al mapp.832 sub.38, **presentata il 05/03/1998** con il n. 4657 di protocollo.

Tecnico: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.33 - **D.I.A. N. 34/06 (Pratica Edilizia n.47/06)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "restauero e risanamento conservativo di porzione di fabbricato da destinarsi a civile abitazione", presentata il 03/02/2006 con il n. 3318 di protocollo. Il progetto prevedeva la modifica della destinazione d'uso del mapp.832 sub.37 (oggi mapp.832 sub.43), da commerciale (bar) a civile abitazione.

Progettista e D.L.: Geom. Fabio Scarpellini.

Si precisa che i lavori di cui alla suddetta pratica edilizia **NON sono stati eseguiti.**

All.2.B.34 - **D.I.A. N. 129/06 (Pratica Edilizia n.167/06)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "restauero e risanamento conservativo di porzione di fabbricato da destinarsi a studio dentistico – Variante alla Denuncia d'Inizio Attività n.3.318 del 03/02/2006 ", **presentata il 02/05/2006** con il n. 10689 di protocollo.

Il progetto prevedeva la modifica della destinazione d'uso del mapp.832 sub.37 (oggi mapp.832 sub.43), da commerciale (bar) a studio dentistico, nonchè la modifica della rampa della resede comune mapp.832 sub.39.

Progettista: Arch. Marco Gronchi

D.L.: Ing. Fabio Bartalini

Comunicazione di inizio lavori in data 07/09/2006 prot. n.19891.

Comunicazione di ultimazione lavori – certificato di conformità – certificato di **agibilità** ai sensi dell'art.86 della L.R.T. n°1/2005 e s.m.i. **in data 15/09/2006** prot. n.20519.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 19/03/2012 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 18 del 02/05/2012 e successiva Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 11/06/2018 e pubblicata sul B.U.R.T. n. 25 del 20/06/2018:

- il **mapp.1457** del fg.99 ricade in zona "**P - aree per parcheggio privato esistenti**" (art.52 N.T.A.),
- il **mapp.832** del fg.99 ricade in parte in "**P - aree per parcheggio privato esistenti**" (art.52 N.T.A.), in parte in "**Ce – Insediamenti commerciali esistenti**" (art.43 N.T.A.), in parte in "**Centro Matrice Antica**" (art.13-14 N.T.A.) ed in parte in "**Alveo Fluviale**" (art.125 N.T.A.),
- il **mapp.872** ricade in "**Alveo Fluviale**" (art.125 N.T.A.).

Piano Operativo adottato con Delibera del C.C. n.17 del 22/04/2022:

- il **mapp.1457** del fg.99 ricade in "**strada**";
- il **mapp.832** del fg.99 ricade:
 - in parte in "**strada**",
 - in parte in "**parcheggi privati esistenti**" (art. 103 N.T.A.),
 - in parte in "**D2 – Ambiti Commerciali**" (art.36 N.T.A.),
 - in parte in "**B1 – Ambiti recenti prevalentemente residenziali**" (art. 29 N.T.A.),
 - in parte in "**parcheggi pubblici esistenti**" (art.102 N.T.A.),

- in parte in “*parcheggi privati esistenti*” (art. 103 N.T.A.) e in “*Contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.),
 - in parte in “*strada*” ed in “*Contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.),
 - in parte in “*D2 – Ambiti Commerciali*” (art.36 N.T.A.) ed in “*Contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.),
 - in parte in “*E4 – Pertinenze dell’edificato*” (art.56 N.T.A.) ed in “*Contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.),
- il **mapp.872** del fg.99 ricade:
 - in parte in “*strada*”,
 - in parte in “*parcheggi privati esistenti*” (art. 103 N.T.A.),
 - in parte in “*parcheggi privati esistenti*” (art. 103 N.T.A.) ed in “*Contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.),
 - in parte in “*strada*” ed in “*Contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.).

Piano Strutturale Intercomunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.68 del 18/12/2019, e successiva Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 22/05/2020 “*rettifica errori materiali del Piano Strutturale Intercomunale*”, pubblicata sul B.U.R.T. n. 29 del 15/07/2020.

Si rimanda altresì al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Bagni di Lucca in data 03/04/2024 (All.1_2.C).

Vincoli paesaggistici:

Dalla cartografia (integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana), l'intero complesso immobiliare posto in viale Roma oggetto di esecuzione immobiliare risulta assoggettato al vincolo:

- di cui all'**art.142 del D.Lgs.42/2004 "Aree tutelate per legge"**, ed in particolare:
 - art.142 lett.c): “*I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua*”,
- di cui all'**art.136 del D.lgs.42/2004 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico"**, ed in particolare:
 - “*Due zone site nell’ambito dei comuni di Bagni di Lucca e Borgo a Mozzano (Vallata del Lima e zone collinari limitrofe)*” Istituito con D.M. 25/05/1955 (G.U. 130 del 1955) lett.c e d.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie della resede e/o dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti. A tal proposito si precisa che ogni eventuale azione di rettifica di confini che dovesse risultare necessaria è posta a carico dell'aggiudicatario;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;

- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici;
- non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui;
- verifiche inerenti il rispetto di normative riguardanti l'impermeabilizzazione dei suoli;
- verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5/12/1997 e s.m.i. e alle norme UNI emanate in materia;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinarne il funzionamento e la conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 09/01/1989 n.13 e del Regolamento di attuazione dell'art.37, comma 2, lett.g) e comma 3 della L.R.T. n.1 del 03/01/2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;
- 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;
- verifiche specifiche 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 asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine, nonché delle finalità dell'incarico conferito, la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo per le implicazioni dovute anche alle interpretazioni da parte degli Uffici competenti delle innumerevoli normative vigenti.
- Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali è necessaria un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario;
- verifiche specifiche in merito ai requisiti igienico-sanitari. A tal proposito si precisa che eventuali indicazioni non possono essere considerate esaustive ed eventuali oneri di adeguamento, devono essere considerati e rimarranno, qualunque essi siano, a carico dell'aggiudicatario;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica. A tal proposito si precisa che i riferimenti agli aspetti strutturali indicati nella presente relazione, non possono essere considerati esaustivi e che pertanto eventuali oneri di adeguamento strutturale, devono essere considerati e rimarranno, in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

8.1.1 DIFFORMITÀ DI CARATTERE URBANISTICO/EDILIZIO RELATIVE AI SOLI BENI OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

Relativamente all'epoca di costruzione del fabbricato originario di cui fa parte l'abitazione oggetto del presente lotto, si precisa quanto segue:

- dalla consultazione della fototeca della Regione Toscana disponibile in rete, il fabbricato risulta visibile nelle foto aeree dell'Istituto Geografico Militare del 30/06/1963,
- dalla visura storica al C.T., il mapp.777 risulta essere fabbricato rurale fin dall'impianto meccanografico del 15/05/1975 ed anche nella partita di impianto a Terreni n.2211 il mapp.777 è indicato come fabbricato rurale,
- il fabbricato risulta planimetricamente rappresentato nella mappa di impianto del Nuovo Catasto (cosiddetta "canapina"),
- il fabbricato non risulta rappresentato nelle mappe di impianto del vecchio catasto.

Non sono stati reperiti documenti che possano dimostrare inequivocabilmente la data di costruzione del fabbricato ante o post 1942.

Dal confronto dello stato dei luoghi con l'elaborato grafico (tav.1) allegato alla C.E.S. 159/99, sono state rilevate le seguenti **difformità relative a modifiche interne** all'u.i. oggetto del presente lotto:

- difformità delle misure in pianta. Ad esempio: la larghezza del bagno è stata rilevata 207cm, anziché 218cm indicati nell'elaborato grafico; la larghezza del vano al 1° p. è stata rilevata pari a circa 418 cm, anziché 410cm misura indicata nell'elaborato grafico;
- difformità delle misure in altezza. Ad esempio: l'altezza minima e massima rilevate al piano sottotetto risultano rispettivamente 83cm e 255cm, anziché 90cm e 260cm indicate nell'elaborato grafico. Le altezze utili del 2° piano sottotetto che già nello stato condonato risultavano inferiori a quelle minime per locali abitativi, risultano ulteriormente ridotte;
- al piano sottotetto è stata installata una piccola "porta" in pannello di legno creando un vano separato in corrispondenza del ripostiglio a sud;
- nella camera posta al piano sottotetto, lato nord, è stato creato un ripostiglio, mediante la realizzazione di un tramezzo a secco di altezza pari a circa 125cm.

Dal confronto dello stato dei luoghi con quanto rappresentato nella C.E. n.65/92 e n.84/93 sono state rilevate le seguenti **difformità riguardanti le dimensioni dell'involucro del fabbricato** di cui fa parte l'u.i. oggetto del presente lotto:

- la larghezza esterna del fabbricato è stata rilevata pari a circa 518cm, anziché 510cm indicata nella C.E. n.84/93;
- l'altezza massima sotto gronda è stata rilevata pari a circa 933cm, anziché 920cm;
- l'altezza minima sotto gronda lato sud-est è stata rilevata pari a 729cm anziché 735, mentre quella lato nord-ovest è stata rilevata pari a circa 702/714cm anziché 710 cm.

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati allegati alle pratiche che hanno interessato il fabbricato di cui fa parte l'u.i. oggetto del presente lotto sono state rilevate **difformità di prospetto**, consistenti principalmente in:

- realizzazione di un cancellino metallico sulle scale esterne per l'accesso al 1° piano (visibile nella documentazione fotografica allegata alla DIA 129/06 presentata in data 02/05/2006, mentre non è presente alla data della domanda di Condonò n.159 del 01/03/1995 e pertanto presumibilmente realizzata tra il 01/03/1995 ed il 02/05/2006);
- realizzazione di una pensilina a sbalzo a protezione dell'ingresso del 1°p.. Tale pensilina a

sbalzo risulta visibile nella documentazione fotografica allegata alla DIA 129/06 presentata in data 02/05/2006 e nella foto aerea del 08/06/2000 della Regione Toscana, mentre non è presente alla data della domanda di Condono n.159 del 01/03/1995. Pertanto si presume che la tettoia sia stata realizzata tra il 01/03/1995 ed il 08/06/2000;

- realizzazione di un lucernario nel bagno posto al piano sottotetto, che non risulta essere mai stato rappresentato negli elaborati grafici (si precisa che nella documentazione fotografica allegata alla C.E. n.20/93, tale lucernaio sembrerebbe essere già presente);
- realizzazione di un comignolo a servizio della caldaia posta al piano secondo sottotetto, in assenza di titolo;
- installazione su due prospetti, in assenza di titolo, di tre unità esterne (in parte non funzionanti) relative ad impianti di climatizzazione, relativi all'u.i. posta a p.t. (non oggetto del presente lotto);
- installazione di tre tende parasole retrattili in corrispondenza delle porte e di una finestra del p.t. (non oggetto del presente lotto). Si precisa che con la D.I.A. n.129/06 era stata prevista la rimozione delle tende, precedentemente sanate con la C.E.S. n.19/96.

Dal confronto dello stato dei luoghi relativo alla resede comune mapp.832 sub.39, con l'elaborato grafico (tav.2 – stato modificato) allegato alla C.E.S. 19/96 e con l'elaborato grafico (tav.3 – stato di progetto) allegato alla DIA 129/06, sono state rilevate le seguenti difformità:

- non è stata realizzata la modifica della rampa prevista in progetto (progettata al fine di soddisfare il requisito di visibilità di cui alla L.13/89), bensì la rampa preesistente è stata interrotta in corrispondenza della porta di accesso al p.t. sul prospetto sud-ovest.

Si segnala che l'abitazione oggetto del presente lotto non è dotata di abitabilità e che il piano sottotetto (attualmente adibito a camera e bagno) dell'abitazione oggetto del presente lotto, non possiede né le altezze minime previste per legge né risultano rispettati i rapporti aeroilluminanti del vano adibito a camera e di tale aspetto si è tenuto conto nella valutazione.

Ipotesi di regolarizzazione degli abusi di carattere urbanistico/edilizio riscontrati

Si ritiene che le difformità inerenti le misure interne in pianta ed in altezza, possano essere attribuite ad errori materiali.

Relativamente alle ulteriori difformità relative alle modifiche interne, si ritiene economicamente più conveniente valutare la remissione in pristino stato.

Si ritiene che le difformità relative alle dimensioni dell'involucro del fabbricato possano rientrare nelle tolleranze di cui all'art.198 della L.R.T. 65/2014, pertanto non costituiscono violazione edilizia ed ai sensi del comma 4 del suddetto articolo, dovranno essere dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali, oppure con dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, oppure scioglimento della comunione o di diritti reali.

Per quanto riguarda le modifiche di prospetto si ritiene necessaria la presentazione di un'istanza di sanatoria ai sensi dell'art.209 della L.R.T. 65/2014 subordinata al rilascio di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.167 del D.Lgs.42/2004. In alternativa o comunque in caso di mancato ottenimento della sanatoria, si dovrà procedere alla remissione in pristino stato.

Per quanto riguarda la pensilina a sbalzo, considerate le caratteristiche, si ritiene necessario o comunque economicamente più conveniente la remissione in pristino stato.

Costi di regolarizzazione:

Si ritiene che le spese per la regolarizzazione delle difformità riscontrate inerenti modifiche interne relative all'u.i. oggetto del presente lotto (remissione in pristino stato pensilina a sbalzo e pareti

interne), compresa l'incidenza forfettariamente valutata nella misura del 50% delle spese relative alla regolarizzazione delle difformità di prospetto inerenti il fabbricato di cui fa parte l'u.i. oggetto del presente lotto (spese tecniche comprensive di rilievi e restituzione grafica, diritti di presentazione pratiche, bolli, costo di costruzione, sanzioni, indennità risarcitoria prevista dall'art.167 del D.Lgs.42/2004) possano essere ragionevolmente valutate in circa € 7.500,00.

Si precisa che nell'importo sopra indicato, non sono comprese le spese relative ad eventuali opere atte a soddisfare i requisiti previsti dalla L.13/89 e/o alle normative di settore, che, se necessarie, resteranno comunque a carico esclusivo dell'aggiudicatario del presente lotto.

8.1.2 DIFFORMITÀ DI CARATTERE URBANISTICO/EDILIZIO RELATIVE ALLA RESEDE (MAPP.832 SUB.52) E DELLA CABINA ELETTRICA (MAPP.832 SUB.41) COMUNI AI LOTTI DA 2 A 9

Difformità relative alla resede comune (mapp.832 sub.52) ai lotti da 2 a 9

Dal confronto dello stato dei luoghi relativo alla resede comune (mapp.832 sub.52), con l'elaborato grafico (tav.1 – planimetria generale dell'intervento) allegato alla C.E. n.128/91 integrata anche con le ulteriori pratiche successive, sono state rilevate le seguenti difformità:

- modifica delle pavimentazioni e delle zone a verde, tra cui si evidenzia in particolare la modifica della pavimentazione delle zone destinate a parcheggio che era prevista in blocchetti in cls con differenziazione degli spazi di sosta in colorazione diversificata, mentre attualmente tali zone risultano asfaltate.
- nella resede comune (oggi sub.52) in prossimità del locale tecnico (oggi sub.49 facente parte del lotto 7) a servizio del ristorante lato Lima, è stato realizzato un cancello metallico e sono stati installati impianti in assenza di titolo.

Difformità relative alla cabina elettrica (mapp.832 sub.41) bene comune ai lotti da 2 a 9

Si precisa che non è stato possibile accedere al locale cabina elettrica e trasformazione e pertanto non sono state effettuate verifiche di conformità relative a tale locale.

Dal confronto dello stato dei luoghi relativo alla sala contatori e sala trasformazione privata (mapp.832 sub.41 b.c.c.) con l'elaborato grafico (tav. unica) allegato alla C.E. n.103/93, sono state riscontrate alcune difformità nelle misure in pianta ed in altezza, altresì è stata realizzata una spalletta tra la sala trasformatori e la sala contatori.

Inoltre non è stata rispettata la prescrizione speciale della C.E. n.103/93, che prevedeva il rivestimento della struttura in mattoni faccia vista.

Ipotesi di regolarizzazione delle difformità riscontrate relative alla resede (mapp.832 sub.52) e della cabina elettrica (mapp.832 sub.41) comuni ai lotti da 2 a 9

Al fine di regolarizzare le difformità rilevate relative alla resede ed alla cabina elettrica comuni ai lotti da 2 a 9, si ritiene necessario presentare un'istanza di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.209 della L.R.T. 65/2014, il cui ottenimento è subordinato al rilascio dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.167 del D.Lgs.42/2004. In caso di mancato ottenimento si dovrà procedere alla remissione in pristino stato.

Altresì dovrà essere eseguito il rivestimento della struttura in mattoni faccia vista così come previsto nelle prescrizioni speciali della C.E. n.103/93.

Si segnala che dovrà essere verificato, qualora necessario, il principio di invarianza idraulica con il reperimento di eventuali vasche di compensazione qualora necessarie.

Valutazione dei costi di regolarizzazione della resede (mapp.832 sub.52) e della cabina elettrica (mapp.832 sub.41) comuni ai lotti da 2 a 9

Si ritiene che, nell'ipotesi di ottenimento della sanatoria, le spese di regolarizzazione delle difformità

riscontrate inerenti la resede comune mapp.832 sub.52 e la cabina elettrica mapp.832 sub.41, comuni ai lotti da 2 a 9 (spese tecniche per rilievi e restituzione grafica e presentazione pratiche, sanzioni, indennità risarcitoria prevista dall'art.167 del D.Lgs.42/2004, diritti di presentazione pratiche e realizzazione di rivestimento della struttura della cabina elettrica in mattoni faccia vista), possano essere ragionevolmente valutate in circa €. 15.000,00.

Tali spese in prima approssimazione vengono ripartite proporzionalmente al valore di mercato dei lotti da 2 a 9. Tenuto conto di tale ripartizione si ritiene congruo decurtare il valore di mercato dei lotti da 2 a 9 del 1%.

Restano escluse dalla precedente valutazione le spese necessarie per eventuali lavori di adeguamento alle normative di settore e le eventuali spese inerenti il rispetto del criterio dell'invarianza idraulica, che rimarranno in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Considerata la remissione in pristino delle difformità di carattere urbanistico/edilizio riscontrate, la planimetria catastale risulterà conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

vedi punto 8.1 della presente relazione.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Non sono state effettuate verifiche di conformità inerenti gli impianti.

BENI IN BAGNI DI LUCCA VIALE ROMA 9

APPARTAMENTO CON ACCESSO INDIPENDENTE

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento con accesso indipendente ubicato in Comune di BAGNI DI LUCCA viale Roma n.9, della **superficie commerciale netta di circa 59,5 mq**, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), posto ai piani primo e secondo sottotetto di un più ampio fabbricato elevato a due piani fuori terra oltre sottotetto.

L'unità immobiliare è composta da scala esterna e terrazzo esclusivi, da cui si accede al piano primo composto da: ampio vano ad uso ingresso-soggiorno-cucina e vano scale, da cui si accede al piano secondo sottotetto composto da: camera, bagno e due ripostigli.

Corredata da:

- **diritti di comproprietà sulla resede (bene comune non censibile - mapp.832 sub.52)** a comune con tutti i subalterni del mapp.832;
- **diritti di comproprietà sulla cabina elettrica (bene comune censibile - mapp.832 sub.41)** a comune con tutti i subalterni del mapp.832;
- **diritti di comproprietà sulla resede (bene comune non censibile - mapp.832 sub.39)** comune ai sub.38 e 43;
- **diritti di 1/8 di piena proprietà su strada privata** asfaltata descritta al C.T. del Comune di

Bagni di Lucca nel **fg.99 mapp.1457**.

Accesso:

Si accede all'unità immobiliare oggetto del presente lotto da viale Roma, attraverso strada asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1457 (facente parte del presente lotto per i diritti di 1/8), resede comune mapp.832 sub.52, resede comune mapp.832 sub.39 e scala esterna e terrazzo entrambi ad uso esclusivo.

Si precisa che, per consentire l'accesso alla porzione di resede comune mapp.832 sub.52 posta a sud del mapp.872 sub.1, dovrà essere costituita servitù di passo carrabile gravante sulla porzione esterna di pertinenza (mapp.872 sub.1 facente parte del lotto 2) a favore di tutte le uu.ii. che hanno diritto al bene comune non censibile mapp.832 sub.52 (e precisamente a favore delle uu.ii. descritte al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.832 sub.27, 32, 33, 34, 38, 43, 44, 45, 46, 50 e 51, oggetto dei lotti da 3 a 9).

Identificazione catastale:

- **intera piena proprietà su foglio 99 particella 832 sub. 38 (catasto fabbricati)**, categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: viale Roma snc, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente: VARIAZIONE del 27/11/1997 in atti dal 27/11/1997 AMPL. FUS.DIV.INT.PARZ.VAR.DESTINAZ (n. B02504.1/1997).
- **diritti di 1/8 di piena proprietà foglio 99 particella 1457 (catasto terreni)**, qualità SEMINATIVO classe 2, superficie 422 mq, reddito dominicale 1,42 Euro, reddito agrario 1,20 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 07/12/1990 (n.2240.1/1990).

Confini:

- Il mapp.832 sub.38 confina con: distacco su resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.), distacco su resede comune (mapp.832 sub.39, b.c.n.c.), s.s.a. e più recenti confini.
- Il mapp.1457 confina con: viale Roma, resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.), resede comune (mapp.832 sub.39, b.c.n.c.), mapp.1458, mapp.824, s.s.a. e più recenti confini.

Continuità storico-catastale:

Ai soli fini della continuità storico catastale si precisa quanto segue:

Catasto Terreni:

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 5289 mq) deriva dalla fusione del mapp.832 (di 3798 mq) con il mapp.1725 (di 1491 mq) come da Tipo Mappale del 17/02/2012 Pratica n. LU0020756 in atti dal 17/02/2012 presentato il 17/02/2012 (n. 20756.1/2012).

Il mapp.1725 (di 1491 mq) deriva dal mapp.1320 (di 1570 mq) come da FRAZIONAMENTO del 19/03/2004 Pratica n. LU0006089 in atti dal 19/03/2004 (n. 6089.1/2004).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 3798 mq) deriva dalla fusione del mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq), mapp.1456 (di 1484 mq) e mapp.1502 (di 130 mq) come da TIPO MAPPALE del 06/06/1997 Pratica n. 156080 in atti dal 09/07/2003 (n. 129996.1/1997).

Il mapp.1502 (ENTE URBANO di 130mq) comprende il mapp.776 (ENTE URBANO di 80 mq) ed il mapp.777 (ENTE URBANO di 50 mq), come da Tipo Mappale n.5192/1999 approvato il 24/09/1999 in atti dal 24/09/1999 ATTO IN DEROGA (denuncia di cambiamento n.798 presentata il 17/01/1994).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq) deriva da mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq), come da TIPO MAPPALE del 06/09/1993 Pratica n.154981 in atti dal 08/07/2003 (n. 4262.1/1993).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq) deriva da mapp.832 (ENTE URBANO di 1610 mq), mapp.829 (di 100 mq), mapp.830 (di 340 mq), mapp.831 (di 120 mq), mapp.833 (di 14 mq), come da

TIPO MAPPALE del 12/02/1991 Pratica n. 154805 in atti dal 08/07/2003 (n. 540.1/1991).

Il mapp.1456 (di 1484 mq) e mapp.1457 (di 422 mq) deriva dal mapp.827 (di 2150 mq), come da Tipo di Frazionamento n.2240/1990 approvato il 05/12/1990, in atti dal 07/12/1990.

Il mapp.776 (di 80 mq) ed il mapp.1320 (di 1570 mq) derivano dal mapp.776 (di 1650 mq) come da Tipo di Frazionamento n.12/84 (n.8.1/1999) in atti dal 24/09/1999.

Catasto Fabbricati:

Il mapp.832 sub.52 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.40 come da Pratica n. LU0062438 del 06/10/2022 in atti dal 06/10/2022 AMPLIAMENTO RESEDE COMUNE BCNC (n.62438.1/2022). Si precisa che con T.M. del 2012 è stato fuso il mapp.1725 (di 1491 mq) al mapp.832 (di 3798 mq) creando il nuovo mapp.832 (di 5289 mq). Detta porzione (ex mapp.1725) non era stata rappresentata al Catasto Fabbricati pertanto si è proceduto con la nuova dichiarazione (pratica Docfa) in data 06/10/2022 alla soppressione dell'ex mapp.832 sub.40 che ha originato il mapp.832 sub.52 per ampliamento della resede comune.

I mapp.832 sub.50 e 51 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.42, come da DIVISIONE del 13/06/2014 Pratica n. LU0051696 in atti dal 13/06/2014 DIVISIONE (n. 12302.1/2014).

Il mapp.832 sub.34 è stato modificato con variazione DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/02/2014 Pratica n. LU0012020 in atti dal 07/02/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.2571.1/2014).

I mapp.832 sub.44, 45, 46, 47, 48, e 49 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.27 (erroneamente soppresso), 28 e 29, come da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 06/05/2009 Pratica n.LU0078461 in atti dal 06/05/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6342.1/2009).

Il mapp.832 sub.27 è stato ricostituito in data 05/10/2022 Pratica n.LU0062251 in atti da 06/10/2022 COSTITUZIONE (n.62251.1/2022).

Il mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1 (cat. D/8) è stato modificato con variazione del 20/10/2008 Pratica n. LU0216513 in atti dal 20/10/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.14055.1/2008).

Il mapp.832 sub.43 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.37, come da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/02/2007 Pratica n. LU0040959 in atti dal 28/02/2007 NEGOZIO-STUDIO PRIVATO (n. 3332.1/2007).

Il mapp.832 sub.42 deriva dalla soppressione dei mapp.832 sub.24, 25 e 26, come da FUSIONE del 25/05/2004 Pratica n. LU0091410 in atti dal 25/05/2004 FUSIONE (n. 5808.1/2004).

Il mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1 (cat. D/8) ed i mappali 832 subalterni dal 24 al 41 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.3 graffato al mapp.872 sub.1, dei mapp.832 sub.4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22, e dei mapp.1502 sub.1 e 2, come da VARIAZIONE del 27/11/1997 in atti dal 27/11/1997 AMPL. FUS. DIV. INT. PARZ. VAR. DESTINAZIONE (n.B02504.1/1997).

Il mapp.832 sub.22 deriva dalla soppressione dei mapp.832 sub.9 e 10, come da VARIAZIONE del 12/09/1995 in atti dal 03/11/1997 FUSIONE (n. 5404.1/1995).

Si precisa che nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni del 12/09/1995 risulta soppresso anche il sub.20 (b.c.n.c. ai sub.9 e 10), ma nella visura del mapp.832 sub.20 tale subalterno risulta soppresso con variazione del 27/11/1997.

Il mapp. 1502 sub.1 (cat.C/1 di 37 mq) deriva dal mapp.1502 (cat.C/1 di 37 mq) VARIAZIONE del 10/03/1994 in atti dal 21/10/1994 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 1165/1994).

Il mapp.1502 sub.2 (cat.A/10 di 2,5 vani) deriva da COSTITUZIONE del 10/03/1994 in atti dal 21/10/1994 (n.1166/1994).

Si precisa che nell'elaborato planimetrico del 10/03/1994 era presente anche il mapp.1502 sub.3 resede bene non censibile comune ai sub.1 e 2. Tale mapp.1502 sub.3 non risulta presente agli atti.

Il mapp.1502 (cat.C/1 di 37 mq) deriva da COSTITUZIONE del 20/01/1994 in atti dal 08/02/1994 (n.210/1994).

I mappali 832 subalterni dal 3 al 21 derivano dalla soppressione del mappale 832 sub.2 e del mappale 832 sub.1, graffato ai mappali 735 e 872, come da VARIAZIONE del 06/09/1993 in atti dal 03/11/1997 FRAZIONAMENTO (n. 4262.1/1993) e COSTITUZIONE del 06/09/1993 in atti dal 03/11/1997 UNITA' AFFERENTE (n.4263.1/1993)

Il mapp.832 sub.2 (cat.A/4 5 vani) è stato modificato con VARIAZIONE del 12/02/1991 in atti dal 03/11/1997 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRUBUZIONE SPAZI INTERNI (n.541.1/1991).

Il mapp.832 sub.1 graffato ai mappali 735 e 872 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.1, graffato ai mapp. 829, 830, 831, 833, 872 e 735 tutti graffati, come da VARIAZIONE del 12/02/1991 in atti dal 03/11/1997 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRUBUZIONE SPAZI INTERNI (n.540.1/1991).

Il mapp.832 sub.1, graffato ai mapp. 829, 830, 831, 833, 872 e 735 (cat.D/1) ed il mapp.832 sub.2 (cat.A/4 5 vani) derivano da impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'immobile è stato oggetto di restauro totale nell'anno 1993.



1°p. Ingresso soggiorno cucina e scale di accesso al 2°p. sottotetto



2°p. sottotetto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Immagine aerea estratta da Geoscopio - Regione Toscana



Individuazione lotto 5

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 60 km (Galileo Galilei di Pisa)
 aeroporto distante 30 km (Tassignano)
 autostrada distante 28 km (Casello Lucca est)
 ferrovia distante 4 km (stazione FS di Bagni di Lucca)

al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si segnalano problematiche riconducibili ad umidità di risalita/infiltrazioni e muffe sulle pareti esterne del fabbricato (prevalentemente su quelle esposte a nord).

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: portafinestra con telaio in legno e vetro camera.

nella media

pavimentazione interna: mattonelle 25x25cm.

nella media

rivestimento esterno: pareti intonacate e tinteggiate con cantonali in pietra a faccia vista.

mediocre

infissi interni: porta di accesso al servizio igienico in legno tamburato di colore marrone.

buono

pavimentazione esterna: la strada privata mapp.1457 è asfaltata. La pavimentazione della resede comune (mapp.832 sub.52) è prevalentemente asfaltata, in piccola parte a verde e pavimentata. La resede comune mapp.832 sub.39 è pavimentata con mattonelle quadrate tipo klinker.

al di sotto della media

manto di copertura: in cotto

rivestimento interno: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore bianco. Le pareti del servizio igienico e della zona cucina sono rivestite in piastrelle di materiale ceramico.

buono

infissi esterni: telaio in legno con vetro camera, davanzali interni in legno e davanzali esterni in materiale lapideo.

nella media

Degli Impianti:

elettrico: conformità: non rilevabile. in canalina esterna.

fognatura: conformità: non rilevabile. Nella C.E. n.84/93 era prevista una fossa biologica tricamerale

idrico: conformità: non rilevabile. Dalla C.E.S. n.159/1999 si desume che l'appartamento è allacciato all'acquedotto comunale. Si segnala altresì la presenza di un pozzo nella resede comune (mapp.832 sub.52) (si vedano precisazioni indicate al punto 5 "altre informazioni per l'acquirente" della presente relazione).

termico: conformità: non rilevabile. Caldaia a gas metano posta nel ripostiglio al piano sottotetto e radiatori in alluminio di colore bianco.

gas: metano. Conformità: non rilevabile

Delle Strutture:

strutture verticali: dalla C.E.S. n.159/99 si desume che le murature sono in pietra.

solai: dalla C.E.S. n.159/99 si desume che i solai sono in laterizio.

scale esterne: pedate rivestite in materiale lapideo e parapetto in muratura intonacata.

copertura: dalla C.E.S. n.159/99 si desume che il solaio di copertura è in laterizio.

scale interne: in struttura metallica e legno con parapetto in ferro.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

★★★★★★★★★★★★

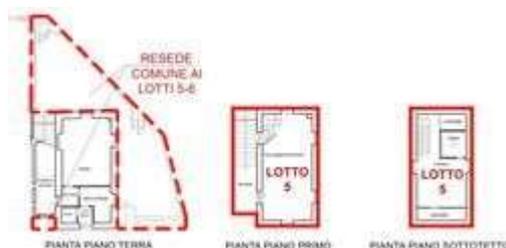
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
ingresso/soggiorno/cucina/vano scala (h=302 cm)	37,04	x	100 %	=	37,04
camera (h max= 255cm hmin= 83cm, si computa solo la porzione con h>150cm)	16,31	x	100 %	=	16,31
bagno (si computa solo la porzione con h>150cm)	4,00	x	100 %	=	4,00
terrazzo	7,35	x	30 %	=	2,21
Totale:	64,70				59,55



rilievo stato attuale pianta p.t. 1°p. e sottotetto - individuazione u.i. oggetto del presente lotto 5

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta Data

contratto/rilevazione: 27/02/2021

Fonte di informazione: Liquidatore Giudiziale Dott. Andrea Murri

Descrizione: appartamento posto al 1°p. della sup. utile 135 mq e altezza 2,75m, composto da sogg./pranzo, cucina, studio, 3 camere, rip., 2 bagni e terrazza di 43mq dalla quale si accede a sottotetto della sup. di 93 mq (porzione praticabile). cat. A/2

Indirizzo: viale Roma n.23A, comune di Bagni di Lucca (LU)

Superfici principali e secondarie: 183

Superfici accessorie:

Prezzo: 73.000,00 pari a 398,91 Euro/mq

Valore Ctu: 180.000,00 pari a: 983,61 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/02/2021

Fonte di informazione: Liquidatore Giudiziale Dott. Andrea Murri

Descrizione: appartamento posto al 1°p. della sup utile 98 mq ed h 3,4m, composto da: cucina con terrazzo, sala pranzo, 3 camere, vano con balcone, rip., bagno e corridoio. Corredato da diritti di 1/3 della p.p. di cantina, portico e loc.caldaia. cat.A/3

Indirizzo: viale Roma n.23, comune di Bagni di Lucca (LU)

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.110,00 pari a 318,79 Euro/mq

Valore Ctu: 85.000,00 pari a: 794,39 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/04/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it rif.: ap 50p - 04/04/2024

Descrizione: appartamento posto al p.t. rialzato in stabile di 4 unità composto da: ing. dis., sogg. con veranda coperta, cucinotto con verandina, 2 camere matrimoniali di cui una con terrazzino e bagno. Corredato da giardinetto privato. Anni 1950 in buono stato.

Indirizzo: a 10 minuti a piedi dal centro del paesino di Ponte a Serraglio

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/04/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it rif.: 60834198 - 15/03/2024

Descrizione: trilocale in palazzina di 4 unità abitative anni 1950 da ristrutturare, composta da: sogg. con cucina abitabile, camera matrimoniale, cameretta con balcone e bagno. Corredato da giardino condominiale e cantina privata.

Indirizzo: via Chiesa Corsena 4, Bagni di Lucca

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 611,11 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/04/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it rif.: CVV0991 - 16/07/2021

Descrizione: appartamento ristrutturato nel 2015, al 2°p. di piccola palazzina, composto da: ing., sogg., cucina, camera matrimoniale, cameretta e bagno. Pavimenti parquet/ceramica. Infissi PVC con doppi vetri. Stufa a pellets canalizzata. Arredi inclusi.

Indirizzo: zona centrale di Bagni di Lucca

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/04/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it rif.: EK-110627163 - 03/04/2024

Descrizione: appartamento al 2°p. di stabile del 1500 in ottime condizioni e tetto rifatto nel 2021. Composto al 2°p. al: ampia zona living con camino e stufa a pellet, cucina ab. e bagno, scala legno di accesso al 3°p. comp. da: dis., camera e sottotetto doppio.

Indirizzo: viale Umberto I, Bagni di Lucca

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 53.000,00 pari a 815,38 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/04/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it rif.: 37241007-30 - 03/03/2024

Descrizione: appartamento al 3°p. di complesso di 6 unità, composto da: ing., cucina abitabile con terrazzo, sogg. con terrazzo, 2 camere matrimoniali, bagno, rip. Cantina esclusiva e piccolo terreno di proprietà.

Indirizzo: centro di Bagni di Lucca

Superfici principali e secondarie: 99

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.000,00 pari a 787,88 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/04/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it rif.: 60849620 - 25/03/2024

Descrizione: monolocale in stabile di recente costruzione (2004), posto al p.t. composto da: soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, bagno e ripostiglio. Corredato da resede privata e posto auto.

Indirizzo: via Guglielmo Marconi 6, Bagni di Lucca

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia delle Entrate - Anno 2023 2° semestre

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 950,00

Note: Comune di Bagni di Lucca - Zona B1 Centrale/CAPOLUOGO, BAGNI CALDI, PONTE A SERRAGLIO. Destinazione: Residenziale. Tipologia: Abitazioni di tipo economico. Stato conservativo: normale.

Borsino Immobiliare (22/04/2024)

Valore minimo: 685,00

Valore massimo: 1.093,00

Note: Comune Bagni di Lucca - Zona: Capoluogo, Bagni Caldi, Ponte a Serraglio. Destinazione: abitazioni in stabili di fascia media

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'u.i. oggetto del presente lotto di vendita, si ritiene che il metodo più idoneo sia quello della stima diretta o commerciale per comparazione con immobili simili e/o assimilabili.

Ai fini della stima del valore unitario da applicare alla superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima si è tenuto conto: dell'epoca di costruzione e di ristrutturazione del fabbricato, del tipo di costruzione, della sua ubicazione, dell'esposizione, della viabilità di accesso, delle caratteristiche e della destinazione d'uso dell'immobile, della qualità dei materiali impiegati, dello stato di manutenzione, della situazione urbanistico-edilizia, della situazione impiantistica esistente, delle servitù, dei diritti di proprietà sulla resede comune (b.c.n.c. mapp.832 sub.52) della superficie di circa 3800 mq, sulla cabina elettrica (b.c.c. mapp.832 sub.41), sulla resede comune (b.c.n.c. mapp.832 sub.39), nonché dei diritti sulla strada privata asfaltata di accesso (mapp.1457) della superficie catastale di circa 422 mq.

E' stata determinata la superficie interna netta commerciale dell'u.i. oggetto del presente lotto che risulta di circa 59,55 mq e la corrispondente superficie lorda commerciale che risulta pari a circa 78,5 mq.

E' stata consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate della Provincia di Lucca - Comune di Bagni di Lucca, per la specifica zona, con riferimento al 2°Semestre 2023, che, per abitazioni di tipo economico, in condizioni di manutenzione normale, riporta valori oscillanti tra 650,00 e 950,00 €/mq di superficie lorda commerciale.

E' stato consultato il Borsino immobiliare per la specifica zona, alla data del 22/04/2024, che per abitazioni in stabili di fascia media, riporta valori oscillanti tra 685,00 e 1.093,00 €/mq di superficie.

Sono state effettuate indagini presso le agenzie immobiliari on-line per reperire annunci immobiliari relativi ad immobili comparabili.

Sono state effettuate indagini per ricercare immobili comparabili aggiudicati all'asta.

Considerate le condizioni negative dell'attuale mercato immobiliare, tenuto conto dei criteri prudenziali, che, nelle stime di questo genere, si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, si è ottenuto il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, che potrebbero avere i beni oggetto di esecuzione a seguito di una libera contrattazione, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, utilizzando il valore a metro quadro della superficie interna netta commerciale solo come parametro di riferimento. Detto valore può essere quantificato in €. 900,00 al mq di superficie interna netta commerciale, corrispondente a circa 683,00 € al mq di superficie lorda commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	59,56	x	900,00	=	53.604,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione forfettaria dell'1% del valore di mercato per tener conto delle spese di regolarizzazione inerenti la resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.) e la cabina elettrica comune (mapp.832 sub.41, b.c.c.) di cui fanno parte i lotti da 2 a 9	-536,04

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 53.067,96
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 53.067,96

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento con accesso indipendente	59,56	0,00	53.067,96	53.067,96
				53.067,96 €	53.067,96 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 7.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.567,96

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 9.113,59
---	--------------------

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.454,37

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 155/2018

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Studio medico dentistico ubicato in Comune di BAGNI DI LUCCA viale Roma n.9, della **superficie commerciale netta di circa 39 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra di un più ampio fabbricato elevato a due piani fuori terra oltre sottotetto.

L'unità immobiliare è composta da: sala di attesa, antibagno, bagno, disimpegno, studio e locale di servizio sottoscala.

Corredata da:

- **diritti di comproprietà sulla resede (bene comune non censibile - mapp.832 sub.52)** a comune con tutti i subalterni del mapp.832;
- **diritti di comproprietà sulla cabina elettrica (bene comune censibile - mapp.832 sub.41)** a comune con tutti i subalterni del mapp.832;
- **diritti di comproprietà sulla resede (bene comune non censibile - mapp.832 sub.39)** comune ai sub.38 e 43;
- **diritti di 1/8 di piena proprietà su strada privata** asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel **fg.99 mapp.1457**.

Accesso:

Si accede all'unità immobiliare oggetto del presente lotto da viale Roma, attraverso strada asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1457 (facente parte del presente lotto per i diritti di 1/8), resede comune mapp.832 sub.52 e resede comune mapp.832 sub.39.

Si precisa che, per consentire l'accesso alla porzione di resede comune mapp.832 sub.52 posta a sud del mapp.872 sub.1, dovrà essere costituita servitù di passo carrabile gravante sulla porzione esterna di pertinenza (mapp.872 sub.1 facente parte del lotto 2) a favore di tutte le uu.ii. che hanno diritto al bene comune non censibile mapp.832 sub.52 (e precisamente a favore delle uu.ii. descritte al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.832 sub.27, 32, 33, 34, 38, 43, 44, 45, 46, 50 e 51, oggetto dei lotti da 3 a 9).

Identificazione catastale:

- **foglio 99 particella 832 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria A/10**, classe 3, consistenza 3,5 mq, rendita 515,17 Euro, indirizzo catastale: viale Roma snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/11/2007 Pratica n. LU0235057 in atti dal 19/11/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16697.1/2007). Precedentemente: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/02/2007 Pratica n.LU0040959 in atti dal 28/02/2007 NEGOZIO-STUDIO PRIVATO (n. 3332.1/2007).
- **diritti di 1/8 di piena proprietà foglio 99 particella 1457 (catasto terreni)**, qualità SEMINATIVO classe 2, superficie 422 mq, reddito dominicale 1,42 Euro, reddito agrario

1,20 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 07/12/1990 (n.2240.1/1990)

Confini:

- Il mapp.832 sub.43 confina con: resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.), resede comune (mapp.832 sub.39, b.c.n.c.), s.s.a. e più recenti confini.
- Il mapp.1457 confina con: viale Roma, resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.), resede comune (mapp.832 sub.39, b.c.n.c.), mapp.1458, mapp.824, s.s.a. e più recenti confini.

Continuità storico-catastale:

Ai soli fini della continuità storico catastale si precisa quanto segue:

Catasto Terreni:

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 5289 mq) deriva dalla fusione del mapp.832 (di 3798 mq) con il mapp.1725 (di 1491 mq) come da Tipo Mappale del 17/02/2012 Pratica n. LU0020756 in atti dal 17/02/2012 presentato il 17/02/2012 (n. 20756.1/2012).

Il mapp.1725 (di 1491 mq) deriva dal mapp.1320 (di 1570 mq) come da FRAZIONAMENTO del 19/03/2004 Pratica n. LU0006089 in atti dal 19/03/2004 (n. 6089.1/2004).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 3798 mq) deriva dalla fusione del mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq), mapp.1456 (di 1484 mq) e mapp.1502 (di 130 mq) come da TIPO MAPPALE del 06/06/1997 Pratica n. 156080 in atti dal 09/07/2003 (n. 129996.1/1997).

Il mapp.1502 (ENTE URBANO di 130mq) comprende il mapp.776 (ENTE URBANO di 80 mq) ed il mapp.777 (ENTE URBANO di 50 mq), come da Tipo Mappale n.5192/1999 approvato il 24/09/1999 in atti dal 24/09/1999 ATTO IN DEROGA (denuncia di cambiamento n.798 presentata il 17/01/1994).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq) deriva da mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq), come da TIPO MAPPALE del 06/09/1993 Pratica n.154981 in atti dal 08/07/2003 (n. 4262.1/1993).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq) deriva da mapp.832 (ENTE URBANO di 1610 mq), mapp.829 (di 100 mq), mapp.830 (di 340 mq), mapp.831 (di 120 mq), mapp.833 (di 14 mq), come da TIPO MAPPALE del 12/02/1991 Pratica n. 154805 in atti dal 08/07/2003 (n. 540.1/1991).

Il mapp.1456 (di 1484 mq) e mapp.1457 (di 422 mq) deriva dal mapp.827 (di 2150 mq), come da Tipo di Frazionamento n.2240/1990 approvato il 05/12/1990, in atti dal 07/12/1990.

Il mapp.776 (di 80 mq) ed il mapp.1320 (di 1570 mq) derivano dal mapp.776 (di 1650 mq) come da Tipo di Frazionamento n.12/84 (n.8.1/1999) in atti dal 24/09/1999.

Catasto Fabbricati:

Il mapp.832 sub.52 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.40 come da Pratica n. LU0062438 del 06/10/2022 in atti dal 06/10/2022 AMPLIAMENTO RESEDE COMUNE BCNC (n.62438.1/2022). Si precisa che con T.M. del 2012 è stato fuso il mapp.1725 (di 1491 mq) al mapp.832 (di 3798 mq) creando il nuovo mapp.832 (di 5289 mq). Detta porzione (ex mapp.1725) non era stata rappresentata al Catasto Fabbricati pertanto si è proceduto con la nuova dichiarazione (pratica Docfa) in data 06/10/2022 alla soppressione dell'ex mapp.832 sub.40 che ha originato il mapp.832 sub.52 per ampliamento della resede comune.

I mapp.832 sub.50 e 51 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.42, come da DIVISIONE del 13/06/2014 Pratica n. LU0051696 in atti dal 13/06/2014 DIVISIONE (n. 12302.1/2014).

Il mapp.832 sub.34 è stato modificato con variazione DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/02/2014 Pratica n. LU0012020 in atti dal 07/02/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.2571.1/2014).

I mapp.832 sub.44, 45, 46, 47, 48, e 49 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.27 (erroneamente soppresso), 28 e 29, come da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 06/05/2009 Pratica n.LU0078461 in atti dal 06/05/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6342.1/2009).

Il mapp.832 sub.27 è stato ricostituito in data 05/10/2022 Pratica n.LU0062251 in atti da 06/10/2022 COSTITUZIONE (n.62251.1/2022).

Il mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1 (cat. D/8) è stato modificato con variazione del 20/10/2008 Pratica n. LU0216513 in atti dal 20/10/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.14055.1/2008).

Il mapp.832 sub.43 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.37, come da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/02/2007 Pratica n. LU0040959 in atti dal 28/02/2007 NEGOZIO-STUDIO PRIVATO (n. 3332.1/2007).

Il mapp.832 sub.42 deriva dalla soppressione dei mapp.832 sub.24, 25 e 26, come da FUSIONE del 25/05/2004 Pratica n. LU0091410 in atti dal 25/05/2004 FUSIONE (n. 5808.1/2004).

Il mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1 (cat. D/8) ed i mappali 832 subalterni dal 24 al 41 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.3 graffato al mapp.872 sub.1, dei mapp.832 sub.4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22, e dei mapp.1502 sub.1 e 2, come da VARIAZIONE del 27/11/1997 in atti dal 27/11/1997 AMPL. FUS. DIV. INT. PARZ. VAR. DESTINAZIONE (n.B02504.1/1997).

Il mapp.832 sub.22 deriva dalla soppressione dei mapp.832 sub.9 e 10, come da VARIAZIONE del 12/09/1995 in atti dal 03/11/1997 FUSIONE (n. 5404.1/1995).

Si precisa che nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni del 12/09/1995 risulta soppresso anche il sub.20 (b.c.n.c. ai sub.9 e 10), ma nella visura del mapp.832 sub.20 tale subalterno risulta soppresso con variazione del 27/11/1997.

Il mapp. 1502 sub.1 (cat.C/1 di 37 mq) deriva dal mapp.1502 (cat.C/1 di 37 mq) VARIAZIONE del 10/03/1994 in atti dal 21/10/1994 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 1165/1994).

Il mapp.1502 sub.2 (cat.A/10 di 2,5 vani) deriva da COSTITUZIONE del 10/03/1994 in atti dal 21/10/1994 (n.1166/1994).

Si precisa che nell'elaborato planimetrico del 10/03/1994 era presente anche il mapp.1502 sub.3 resede bene non censibile comune ai sub.1 e 2. Tale mapp.1502 sub.3 non risulta presente agli atti.

Il mapp.1502 (cat.C/1 di 37 mq) deriva da COSTITUZIONE del 20/01/1994 in atti dal 08/02/1994 (n.210/1994).

I mappali 832 subalterni dal 3 al 21 derivano dalla soppressione del mappale 832 sub.2 e del mappale 832 sub.1, graffato ai mappali 735 e 872, come da VARIAZIONE del 06/09/1993 in atti dal 03/11/1997 FRAZIONAMENTO (n. 4262.1/1993) e COSTITUZIONE del 06/09/1993 in atti dal 03/11/1997 UNITA' AFFERENTE (n.4263.1/1993)

Il mapp.832 sub.2 (cat.A/4 5 vani) è stato modificato con VARIAZIONE del 12/02/1991 in atti dal 03/11/1997 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRUBUZIONE SPAZI INTERNI (n.541.1/1991).

Il mapp.832 sub.1 graffato ai mappali 735 e 872 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.1, graffato ai mapp. 829, 830, 831, 833, 872 e 735 tutti graffati, come da VARIAZIONE del 12/02/1991 in atti dal 03/11/1997 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRUBUZIONE SPAZI INTERNI (n.540.1/1991).

Il mapp.832 sub.1, graffato ai mapp. 829, 830, 831, 833, 872 e 735 (cat.D/1) ed il mapp.832 sub.2 (cat.A/4 5 vani) derivano da impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'immobile è stato oggetto di restauro totale nell'anno 1993.

L'u.i. oggetto del presente lotto è stata oggetto di restauro e risanamento conservativo nell'anno 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

39,24 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.232,36
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.185,89
Data della valutazione:	03/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta occupato da " *** DATO OSCURATO *** " con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 30/06/2016, con decorrenza dal 01/07/2016 e scadenza il 30/06/2022, **prorogato fino al 30/06/2028**, registrato il 08/07/2016 a Lucca al n. 3169 serie 3T (All.2.E.3) (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di €/mese 440,00 + iva.

A seguito dell'aggiornamento del canone tenuto conto del 100% della variazione ISTAT, il custode ha riferito che l'attuale canone mensile ammonta ad €/mese 475,17 + iva.

Verifica della congruità del canone di locazione

E' stata consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate della Provincia di Lucca - Comune di Bagni di Lucca, per la specifica zona, con riferimento al 2°Semestre 2023, che, per uffici, in condizioni di manutenzione normale, riporta valori di locazione oscillanti tra 3,5 e 6,7 €/mq di superficie lorda commerciale x mese.

E' stato consultato il Borsino Immobiliare alla data del 22/04/2024 relativo alla specifica zona (zona centrale del Comune di Bagni di Lucca), che, per uffici e studi privati, riporta valori di locazione oscillanti tra 3,7 e 5,15 €/mq di superficie lorda commerciale x mese.

Calcolata, come da DPR 138/98 per unità immobiliari appartenenti alla cat.T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali, la superficie lorda commerciale dell'u.i. oggetto del presente lotto che risulta pari a circa 55 mq (escluso l'incidenza della strada mapp.1457, della resede comune mapp.832 sub.52, della cabina elettrica comune mapp.832 sub.41 e della resede comune mapp.832 sub.39), si deduce che il canone attualmente corrisposto, pari a 475,17 €/mese, corrisponde a 475,17 € / 55 mq = 8,64 €/mq x mese.

Tenuto conto dei diritti sulla resede comune (mapp.832 sub.52) della superficie di circa 3.800 mq, sulla strada asfaltata di accesso della superficie catastale di 422 mq, sulla cabina elettrica comune (mapp.832 sub.41) e sulla resede comune mapp.832 sub.39 della superficie di circa 88 mq, si ritiene che il canone attualmente corrisposto risulti essere congruo con il valore locativo di mercato e comunque non inferiore di un terzo al valore locativo di mercato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucca a tutto il 22/04/2024 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti i beni oggetto del presente lotto:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Servitù inamovibile di elettrodotto per vano cabina, stipulata il 10/09/1993 a firma di Notaio Gennaro Marrese Rep. n.55149, **trascritta il 05/10/1993** a Lucca al **R.P. n.9167**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Mediante il quale, la parte cedente, proprietaria del fabbricato posto nel capoluogo del Comune di

Bagni di Lucca, via Roma, costruito sul mapp.827 del foglio catastale n.99 del N.C.E.U., costituisce per sè ed aventi causa a qualsiasi titolo, a carico del fabbricato stesso (oggi descritto nel fg.99 mapp.832 sub.41) ed a favore dell'ENEL, che accetta, la servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica. L'accesso alla cabina avverrà dalla via Roma a mezzo del piazzale interno. L'ENEL curerà a proprie spese la manutenzione interna ordinaria del locale cabina asservito, mentre la manutenzione straordinaria del fabbricato sarà a carico della parte concedente o suoi aventi causa. La parte concedente costituisce inoltre per sè ed aventi causa a qualsiasi titolo, a carico del fabbricato suindicato e di ogni sua pertinenza ed a favore dell'ENEL, che accetta, la servitù di elettrodotto relativa alle linee incavo interrato, in media e bassa tensione, di adduzione ed uscita dalla cabina. La parte concedente riconosce all'ENEL il diritto di derivare dalla cabina energia elettrica a media e bassa tensione, oltre che per le esigenze dell'immobile su cui detto locale è inserito, anche per esclusivo uso di terzi estranei all'immobile asservito. Resta salva la facoltà dell'ENEL di modificare in qualsiasi tempo la sezione, il numero dei conduttori e la tensione di esercizio. L'ENEL ha diritto di far accedere e transitare sul fondo asservito il proprio personale o chi per esso, con i mezzi d'opera e di trasporto necessari per la costruzione, l'esercizio, la sorveglianza, la manutenzione e riparazione delle linee suddette. La parte concedente consegnerà all'ENEL le chiavi di eventuali cancelli.

Servitù di passo carrabile, derivante da atto di permuta stipulato il 13/07/2006 a firma di Dott.ssa D'Urzo Luisa Segretario Comunale del Comune di Bagni di Lucca Rep. n. 1769, trascritto il 27/07/2006 a Lucca al R.P. n. 9731, a favore del *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La " *** DATO OSCURATO *** " costituisce a carico del fondo descritto al C.T. del *** DATO OSCURATO *** nel fg.99 mapp.1725 (fondo servente) oggi porzione del mapp.832 sub.52, servitù di passo carrabile a favore dei fondi descritti al C.T. di detto Comune nel fg.99 mapp.1726 e 1752 (fondi dominanti).

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca volontaria annotata, **stipulata il 27/02/2003** a firma di Notaio Vincenzo De Luca di Borgo a Mozzano (LU) **Rep. n.19.470**, registrata il 10/03/2003 a Lucca ai nn. 889 Serie 1T, **iscritta il 03/03/2003 a Lucca al R.P. n. 804**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo ex D.Lgs.385/1993.

Importo ipoteca: 3.600.000,00 €.

Importo capitale: 1.800.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 anni.

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.24, sub.25, sub.26, sub.27, sub.28, sub.29, sub.32, sub.33, sub.34, sub.37, sub.38 e mapp.735 graffato al mapp.872 sub.2.

Annotazioni:

- **RESTRIZIONE DI BENI** con annotazione presentata il 04/04/2006 R.P. 1.951 (relativa a beni non oggetto della presente relazione peritale al mapp.735 graffato al mapp.1752, che alla data dell'iscrizione ipotecaria risultava essere rappresentato nel C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.99 mapp.735 graffato al mapp.872 sub.2).
- **MODIFICA DI PATTI CONTRATTUALI** con annotazione presentata il 10/04/2009 R.P. 1.271.

- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 22/04/2010 R.P. 1.220.
- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 21/01/2013 R.P. 179.

Ipoteca in rinnovazione, stipulata il 27/02/2003 a firma di Notaio Vincenzo De Luca di Borgo a Mozzano (LU) **Rep. n.19.470, iscritta il 10/01/2023** a Lucca al **R.P. n. 38**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.600.000,00 €.

Importo capitale: 1.800.000,00 €.

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.27, sub.32, sub.33, sub.34, sub.38, sub.50 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.24, sub.25 e sub.26), sub.51 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.24, sub.25 e sub.26), sub.44 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.45 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.46 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.47 ente comune (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.48 ente comune (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.49 ente comune (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.43 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.37).

ipoteca volontaria annotata, **stipulata il 05/07/2005** a firma di Notaio Costanza Ancillotti di Barga (LU) **Rep. n.11.006**, registrata il 18/07/2005 a Castelnuovo di Garfagnana al n. 321 Serie 1T, **iscritta il 08/07/2005 a Lucca al R.P. n. 3.546**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario ex D.Lgs.385/1993.

Importo ipoteca: 5.000.000,00 €.

Importo capitale: 2.500.000,00 €.

Durata ipoteca: 15 anni.

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.27, sub.28, sub.29, sub.32, sub.33, sub.34, sub.37, sub.38, sub.42, mapp.735, mapp.872 sub.2 ed altri.

Annotazioni:

- **RESTRIZIONE DI BENI** con annotazione presentata il 04/04/2006 R.P. 1.952 (relativa a beni non oggetto della presente relazione peritale ed in particolare al mapp.735 graffato al mapp.1752, che alla data dell'iscrizione ipotecaria risultava essere rappresentato nel C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.99 mapp.735 graffato al mapp.872 sub.2).
- **MODIFICA DI PATTI CONTRATTUALI** con annotazione presentata il 10/04/2009 R.P. 1.272.
- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 22/04/2010 R.P. 1.218.
- **RESTRIZIONE DI BENI** con annotazione presentata il 30/03/2011 R.P. 915, relativa a beni non oggetto della presente relazione peritale.
- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 23/01/2013 R.P. 192.

ipoteca volontaria annotata, **stipulata il 05/03/2009** a firma di Notaio Costanza Ancillotti di Barga (LU) **Rep. n.15.363, iscritta il 09/03/2009 a Lucca al R.P. n. 778**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario ex D.Lgs.385/1993.

Importo ipoteca: 3.200.000,00 €.

Importo capitale: 1.600.000,00 €.

Durata ipoteca: 15 anni.

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.27, sub.28, sub.29, sub.32, sub.33, sub.34, sub.38, sub.42 e sub.43.

Annotazioni:

- SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO con annotazione presentata il 22/04/2010 R.P. 1.219.
- SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO con annotazione presentata il 23/01/2013 R.P. 193.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento n.612 notificato il 03/02/2023 dal Tribunale di Lucca, **trascritto il 01/03/2023 a Lucca al R.P. n.2.641**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.27, sub.32, sub.33, sub.34, sub.38, sub.43, sub.44, sub.45, sub.46, sub.50 e sub.51, sub.30 (b.c.n.c.), sub.31 (b.c.n.c.), sub.35 (b.c.n.c.), sub.36 (b.c.n.c.), sub.39 (b.c.n.c.), sub.41 (b.c.n.c.), sub.47 (b.c.n.c.), sub.48 (b.c.n.c.), sub.49 (b.c.n.c.), sub.52 (b.c.n.c.) ed al C.T. del detto Comune nel Fg.98 mapp.401 e nel Fg.99 mapp.1457.

Pignoramento n.2.605 notificato il 07/06/2018 dal Tribunale di Lucca, **trascritto il 22/06/2018 a Lucca al R.P. n. 6.855**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.32, sub.33, sub.34, sub.38, sub.43, sub.44, sub.45, sub.46, sub.50 e sub.51, sub.41 (bene comune censibile), sub.30 (b.c.n.c.), sub.31 (b.c.n.c.), sub.35 (b.c.n.c.), sub.36 (b.c.n.c.), sub.39 (b.c.n.c.), sub.40 (b.c.n.c.), sub.47 (b.c.n.c.), sub.48 (b.c.n.c.), sub.49 (b.c.n.c.), ed al C.T. del detto Comune nel Fg.98 mapp.401 e nel Fg.99 mapp.1457.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Informazioni condominiali:

Attualmente, il complesso immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare (lotti da 2 a 9), essendo di unica proprietà non si configura quale condominio, non è stato nominato un amministratore di condominio, non sono disponibili i millesimi condominiali, nè l'importo delle spese ordinarie annue di gestione.

La strada privata rappresentata dal mapp.1457 del fg.99 viene venduta per la quota di 1/8 a ciascuno degli 8 lotti (lotti da 2 a 9) costituenti l'intero complesso immobiliare, precisando che dovranno essere stabilite le quote di competenza di ciascun lotto per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, dopo che sarà costituito il condominio.

Pozzo su mapp.832 sub.52

Nella resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.) è presente un pozzo, relativamente al quale si riporta quanto comunicato alla sottoscritta dalla Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord in data 04/05/2022 (All.2.G.1): "*come risulta dalla documentazione, in data 19/08/1994 prot. n. 19825 la società *** DATO OSCURATO *** presentò denuncia di pozzo ad uso antincendio ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 275/1993, che equivale alla presentazione della relativa istanza volta ad ottenere il rilascio di concessione preferenziale di cui all'art. 4 del RD n. 1775/33.*

Si ricorda infatti che l'istante di una concessione preferenziale ha un vero e proprio diritto soggettivo ad ottenere il rilascio di detta "concessione", con effetti (anche verso i terzi) "ex tunc"; l'istante, dal momento della presentazione della denuncia, sopra indicata, ha perciò il diritto di uso dell'acqua divenuta "pubblica" in forza dell'art. 1 della legge n. 36 del 1994, fermo restando l'obbligo del pagamento del canone relativo. "

Servitù:

- **dovrà essere costituita servitù di passo carrabile gravante sulla porzione esterna di pertinenza (mapp.872 sub.1 oggetto del lotto 2)** a favore di tutte le uu.ii. che hanno diritto al bene comune non censibile mapp.832 sub.52 (e precisamente a favore delle uu.ii. descritte al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.832 sub.27, 32, 33, 34, 38, 43, 44, 45, 46, 50 e 51, oggetto dei lotti da 3 a 9);
- **servitù inamovibile di elettrodotto per vano cabina**, stipulata il 10/09/1993 a firma di Notaio Gennaro Marrese Rep. n.55149, trascritta il 05/10/1993 a Lucca al R.P. n.9167 (per maggiori dettagli si rimanda al punto 4.1.1 della presente relazione);
- **servitù di passo carrabile gravante porzione del mapp.832 sub.52 (ex mapp.1725)** derivante da atto di permuta stipulato il 13/07/2006 a firma di Dott.ssa D'Urzo Luisa Segretario Comunale del Comune di Bagni di Lucca Rep. n. 1769, trascritto il 27/07/2006 a Lucca al R.P. n. 9731 (per maggiori dettagli si rimanda al punto 4.1.1 della presente relazione).momento della presentazione della denuncia, sopra indicata, ha perciò il diritto di uso dell'acqua divenuta "pubblica" in forza dell'art. 1 della legge n. 36 del 1994, fermo restando l'obbligo del pagamento del canone relativo.";
- **servitù attive e passive relative a passaggio di tubazioni di impianti di ogni genere** sia condominiali che private, sia visibili che occulte.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di **Compravendita** (dal 13/07/1987), con atto **stipulato il 13/07/1987** a firma di Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca (LU) **Rep. n.23.087**, registrato il 23/07/1987 a Lucca al n. 565, **trascritto il 24/07/1987 a Lucca al R.P. n.5.321**.

Mediante il quale i signori *** DATO OSCURATO *** , nata a Lucca il 17/09/1945 e *** DATO OSCURATO *** , nato a Firenze il 19/01/1974, vendono i diritti di 1/2 alla società " *** DATO OSCURATO *** " ed i diritti di 1/2 alla società " *** DATO OSCURATO *** ", che acquistano complessivamente la piena proprietà di un fabbricato artigianale con terreno a corredo, descritto nel N.C.E.U. del Comune di Bagni di Lucca alla partita 1545, Fg.99, mappale 832 sub.2 (categoria A/4) e mappali 735, 829, 830, 831, 832 sub.1, 833, 872 (categoria D/1), risulta essere altresì descritto nel N.C.T. alla partita 4639, Fg.99 mapp.830 di 340mq. Il terreno risulta censito nel N.C.T. alla partita 4639, Fg.99, mapp.827 (di 2150 mq).

Si precisa che nel quadro "B" della nota di trascrizione non risulta citato il mapp.830 al N.C.E.U.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di **Cessione di diritti** (dal 07/10/1989), con atto **stipulato il 07/10/1989** a firma di Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca (LU) **Rep. n.35.552** (All.2.D.3), registrato il 13/10/1989 a Lucca ai nn. 2979 Serie IV, **trascritto il 13/10/1989 a Lucca al R.P. n.10.533.**

Mediante il quale la società " *** DATO OSCURATO *** " cede e vende alla società " *** DATO OSCURATO *** ", i diritti di 1/2 della piena proprietà di un fabbricato artigianale con terreno a corredo, rappresentato nel N.C.E.U. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.99, mappale 832 sub.2 (categoria A/4) e mappali 735-829-830-831-832 sub.1-833-872 (categoria D/1), risulta altresì rappresentato nel N.C.T. nel Fg.99 mapp.830 di 340mq. Il terreno risulta censito nel N.C.T., Fg.99, mapp.827 (di 2150 mq).

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di intera piena proprietà, in forza di **compravendita** (dal 25/01/1992), con atto **stipulato il 25/01/1992** a firma di Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca (LU) al **Rep. n.48.432** (All.2.D.2), **trascritto il 31/01/1992** a Lucca al **R.P. n.2.089.**

Mediante il quale i Sig.ri *** DATO OSCURATO *** (per 1/12), *** DATO OSCURATO *** (per 3/12), *** DATO OSCURATO *** (per 3/12), *** (per 1/12), *** DATO OSCURATO *** (per 1/12) e *** DATO OSCURATO *** (per 3/12), complessivamente per l'intero, vendono alla società " *** DATO OSCURATO *** ", la piena proprietà di un fabbricato con poco terreno a corredo, rappresentato al N.C.T. del Comune di Bagni di Lucca alla partita 15413, fg.99, mapp.777, fabbricato rurale di 50mq e mapp.776 di 80 mq.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di intera piena proprietà, in forza di **Permuta** (dal 13/07/2006), con atto **stipulato il 13/07/2006** a firma di Dott.ssa D'Urzo Luisa Segretario Comunale del Comune di Bagni di Lucca **Rep. n.1769** (All.2.D.1), **trascritto il 27/07/2006** a Lucca al **R.P. n.9730.**

Mediante il quale, il Comune di Bagni di Lucca, vende a titolo di permuta alla società " *** DATO OSCURATO *** " un appezzamento di terreno descritto al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1725 di 1491 mq (oggi porzione del mapp.832 sub.52). Quale controprestazione e sempre a titolo di permuta la società " *** DATO OSCURATO *** ", vende cede e trasferisce al Comune di Bagni di Lucca, l'area "ex gorile" descritta al N.C.E.U. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.735 e 1752 graffati, area urbana; altresì censita per doppia rappresentazione al C.T. di detto Comune nel fg.99 mapp.735 area urbana di 600mq e mapp.1752 mq.504 area urbana.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di intera piena proprietà, in forza di **Compravendita**, con atto **stipulato il 16/02/1987** a firma di Importuno Pierluigi Segretario Capo del Comune di Bagni di Lucca **Rep. n.781** (All.2.D.5), **trascritto il 14/05/2003 a Lucca al R.P. n.5853.**

Mediante il quale i sig.ri *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** vendono e cedono al Comune di Bagni di Lucca una porzione di terreno descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1320 della superficie di 1570mq (da cui deriva porzione dell'attuale mapp.832 sub.52).

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di **Compravendita** (dal 13/07/1987), con atto **stipulato il 13/07/1987** a firma di Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca (LU) **Rep. n.23.087**, registrato il 23/07/1987 a Lucca al n. 565, **trascritto il 24/07/1987 a Lucca al R.P. n.5.321.**

Mediante il quale i signori *** DATO OSCURATO *** , nata a Lucca il 17/09/1945 e *** DATO OSCURATO *** , nato a Firenze il 19/01/1974, vendono i diritti di 1/2 alla società " *** DATO OSCURATO *** " ed i diritti di 1/2 alla società " *** DATO OSCURATO *** ", che acquistano complessivamente la piena proprietà di un fabbricato artigianale con terreno a corredo, descritto nel N.C.E.U. del Comune di Bagni di Lucca alla partita 1545, Fg.99, mappale 832 sub.2 (categoria A/4) e mappali 735, 829, 830, 831, 832 sub.1, 833, 872 (categoria D/1), risulta essere altresì descritto nel N.C.T. alla partita 4639, Fg.99 mapp.830 di 340mq. Il terreno risulta censito nel N.C.T. alla partita 4639, Fg.99, mapp.827 (di 2150 mq).

Si precisa che nel quadro "B" della nota di trascrizione non risulta citato il mapp.830 al N.C.E.U.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di **trasformazione di società** (dal 24/06/1988 fino al 07/10/1989), con atto **stipulato il 24/06/1988** a firma di Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca (LU) **Rep. n.28.395, trascritto il 11/01/1989 a Lucca al R.P. n.552** (All.2.D.4).

Formalità a favore della società " *** DATO OSCURATO *** ", contro la società " *** DATO OSCURATO *** ", relativa ai beni descritti al Catasto Urbano del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.832 sub.2, mapp.735, mapp.829, mapp.830, mapp.831, mapp.833, mapp.872, mapp.832 sub.1, ed ai beni descritti al Catasto Terreni di detto comune nel fg.99 mapp.827 di 2150 mq e mapp.830 di 340 mq.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per maggiori dettagli relativi alle pratiche edilizie, si precisa che le stesse sono state allegate alla presente relazione, con la numerazione che di seguito viene indicata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICHE EDILIZIE INERENTI IL FABBRICATO NEL SUO COMPLESSO, LA CABINA ELETTRICA COMUNE E LA SISTEMAZIONE ESTERNA DELLA RESEDE COMUNE

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Bagni di Lucca sono state reperite le seguenti pratiche edilizie inerenti il fabbricato nel suo complesso, la cabina elettrica comune (mapp.832 sub.41 comune ai lotti dal 2 al 9) e la sistemazione esterna della resede comune (mapp.832 sub.52 comune ai lotti dal 2 al 9):

All.2.B.1 - **Concessione per la Esecuzione di Opere N. 7/81 (Pratica Edilizia n.219/80)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*spostamento impianto di depurazione industriale*", presentata il 19/10/1980, registrata il 21/11/1980 al prot. gen. n.7.115, **rilasciata il 05/06/1981**.

Progettista e D.L.: Ing. Vittorio Brogi di Lucca.

All.2.B.2 - **Autorizzazione Edilizia N. 89/81 (Pratica Edilizia n.125/81)**, intestata a Sig. *** DATO OSCURATO *** in qualità di accomandatario della *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*ampliamento di una porta e la costruzione di una rampa di accesso all'interno del fabbricato industriale*", presentata il 08/04/1981, registrata il 09/04/1981 al prot. gen. n.2455, **rilasciata il 27/04/1981**.

All.2.B.3 - **Condono Edilizio L.47/85 N. 779 (Pratica Edilizia n.870/86)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*ampliamento di un fabbricato ad uso industriale sia al piano terra che al piano primo oltre modifiche interne ed esterne*", presentata il 23/12/1986 con il n. 13617 di protocollo, **rilasciata il 21/12/1999**.

Tecnico rilevatore: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.4 - **Concessione Edilizia N. 91/90 (Pratica Edilizia n.246/90)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*ristrutturazione e variazione d'uso di fabbricato da adibirsi a centro commerciale*", presentata il 12/07/1990 con il n. 7100 di protocollo, **rilasciata il 06/07/1991**.

Tra le prescrizioni speciali della C.E. vi era la seguente: "*dalla presente C.E. è esclusa la*

sistemazione degli spazi esterni"

Progettista e D.L. architettonico: Geom. Fabio Scarpellini.

Progettista strutturale: Dott. Ing. Domenico Mei.

All.2.B.5 - **Concessione Edilizia N. 128/91 (Pratica Edilizia n.356/91)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.91/90 del 06/07/1991*", presentata il 04/09/1991 con il n. 7750 di protocollo, **rilasciata il 23/09/1992**. La variante è relativa alla sistemazione esterna del terreno adiacente al fabbricato a destinazione commerciale.

Progettista e D.L. architettonico: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.6 - **Concessione Edilizia N. 51/92 (Pratica Edilizia n.485/91)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.91/90 del 06/07/1991*", presentata il 21/11/1991 con il n. 10281 di protocollo, **rilasciata il 12/12/1992**.

Tra le prescrizioni speciali della C.E. vi erano le seguenti: "4) il locale al p.t. definito intercapedine non dovrà essere accessibile nè utilizzabile come volume; 5) il locale p.1 a fianco delle scale di sicurezza dovrà essere destinato a volume tecnico; 6) quanto sopra approvato con precedente C.E. n.91/90 del 6 luglio 1991; 7) dalla presente Concessione Edilizia è esclusa la passerella di accesso al piano secondo; 8) per tale accesso dovrà essere presentata nuova diversa soluzione; 9) quanto sopra prescritto, come da correzioni in rosso riportate sulla copia di progetto allegata [...]".

Nella relazione tecnica a chiarimento del Geom. Scarpellini viene precisato che: "*in relazione alla porzione di copertura piana prevista sulla variante si specifica che si tratta di una copertura del tipo tetto rovescio e che non sarà praticabile o accessibile dall'esterno e che le porte che effettivamente si vedono nelle sezioni serviranno solo a dare la possibilità di ispezione o di interventi di manutenzione, sfruttando in tal modo la porzione indicata sottotetto e che specificatamente risulta destinata a soffitta, o ad archivio per gli uffici posti al piano secondo dell'immobile a destinazione commerciale di cui trattiamo*"

Progettista e D.L. architettonico: Geom. Fabio Scarpellini.

Progettista strutturale: Dott. Ing. Domenico Mei.

All.2.B.8 - **Concessione Edilizia N. 103/93 (Pratica Edilizia n.359/92)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variante alla Concessione Edilizia n.128/91 del 23/09/1992*", presentata il 09/09/1992 con il n. 8055 di protocollo, **rilasciata il 05/03/1994**, relativa alla realizzazione della cabina elettrica di trasformazione (oggi mapp.832 sub.41) posta sul terreno catastalmente distinto al fg.99 allegato 3 mapp.1456.

Progettista: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.9 - **Concessione Edilizia N. 20/93 (Pratica Edilizia n.489/92)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.91/90 del 06/07/1991*", presentata il 23/12/1992 con il n. 11721 di protocollo, **rilasciata il 09/11/1993**.

In data 15/07/1994 prot. n.14098, il Comune di Bagni di Lucca concede proroga per il termine dei lavori entro il 06/01/1995.

Si precisa che dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Bagni di Lucca, non risulta essere stata presentata la certificazione di ultimazione dei lavori, nè l'agibilità.

Denuncia dei lavori ai sensi della L.1086/71 presso il Genio Civile di Lucca in data 16/09/1991 prot. n.6310 registrata al n.109 del registro del Comune di Bagni di Lucca (All.2.C.1).

Variante strutturale depositata presso il Genio Civile di Lucca in data 19/03/1993 prot. n.2485.

Relazione finale del D.L. depositata presso il Genio Civile di Lucca in data 24/05/1993 prot. n.4784, nella quale il D.L. dichiara che i lavori strutturali sono iniziati il 10/10/1991 e sono terminati in data 28/04/1993.

Si precisa che presso il Genio Civile di Lucca non risulta essere stato presentato il collaudo statico, nè risulta essere stato nominato il collaudatore, altresì il progetto strutturale non comprende il vano scale a comune e l'ascensore comune per l'accesso agli uffici al 2°p.

Progettista e D.L. delle strutture: Dott. Ing. Domenico Mei di Lucca.

calcolatore strutture in c.a. variante strutturale: Dott. Ing. Mauro Mannelli di Pistoia

Impresa esecutrice: Cavani CO.MO.TER. s.r.l. di Piano di Coreglia (LU)

All.2.B.11 - **Autorizzazione Edilizia N. 244/93 (Pratica Edilizia n.208/93)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*installazione insegna pubblicitaria*", presentata il 18/06/1993 con il n. 6071 di protocollo, **rilasciata il 07/10/1993**, relativa all'installazione di insegne pubblicitarie poste nella resede comune mapp.827 (oggi mapp.832 sub.52), in prossimità della via Roma.

Progettista: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.13 - **Autorizzazione Edilizia N. 288/93 (Pratica Edilizia n.376/93)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variante all'Autorizzazione Edilizia n.244/93 del 07/10/1993* ", presentata il 27/10/1993 con il n. 14145 di protocollo, **rilasciata il 24/11/1993**, relativa all'installazione di insegne pubblicitarie poste nella resede comune mapp.827 (oggi mapp.832 sub.52), in prossimità della via Roma.

Progettista: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.17 - **Condono L.724/94 N. 160 (Pratica Edilizia n.516/95)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*costruzione di un muro per la difesa dell'argine del torrente Lima*" in difformità dalla C.E. n.20/93, presentata il 01/03/1995 con il n. 4255 di protocollo, **rilasciata il 03/04/2000**. Tipologia di abuso: 7.

Tecnico rilevatore: Geom. Fabio Scarpellini.

Deposito del progetto strutturale presso il Genio Civile di Lucca in data 11/09/1991 prot. n.6240 al n.108 delle denunce del cemento armato del Comune di Bagni di Lucca.

Impresa esecutrice: Impresa Edile Agostini di Turrice Cava.

Relazione finale del direttore dei lavori acquisita dal Genio Civile di Lucca al n.5864 in data 15/05/1995, nella quale il D.L. delle opere strutturali, Dott. Ing. Domenico Mei dichiara che i lavori delle opere strutturali sono stati ultimati il 28/04/1995.

All.2.B.22 - **Condono L.724/94 N. 198 (Pratica Edilizia n.554/95)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*costruzione terrazzino, scala antincendio e portafinestra a centrale termica*", presentata il 31/03/1995 con il n. 6833 di protocollo, **rilasciata il 21/12/1999**, relativo all'attuale mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1. Tipologia di abuso: 7.

Tecnico rilevatore: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.37 - **D.I.A. N. 04/09 (Pratica Edilizia n.05/09)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*realizzazione camminamento pedonale*", **presentata il 07/01/2009** con il n. 338 di protocollo.

Progettista e D.L. architettonico: Geom. Fabio Scarpellini.

Si precisa che i lavori di cui alla suddetta D.I.A. non sono stati eseguiti.

PRATICHE EDILIZIE INERENTI IL FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'U.I. OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO E LA RESEDE COMUNE AI LOTTI 5 E 6

Dalle ricerche eseguite presso il Comune di Bagni di Lucca sono state reperite le seguenti pratiche edilizie relative al fabbricato di cui fa parte l'u.i. oggetto del presente lotto ed alla resede comune ai lotti 5 e 6 (mapp.832 sub.39):

All.2.B.10 - **Concessione Edilizia N. 65/92 (Pratica Edilizia n.314/92)**, intestata a *** DATO

OSCURATO *** , per lavori di "restauro di fabbricato da destinarsi ad attività commerciale", presentata il 22/08/1992 con il n. 7454 di protocollo, **rilasciata il 31/03/1993**, relativa ai mapp.776 e 777 (oggi mapp.832 sub.38, mapp.832 sub.43 e porzione della resede comune mapp.832 sub.39).

Prescrizioni speciali: "1) prima dell'inizio dei lavori dovrà essere comunicato il nominativo del direttore dei lavori; 2) dovrà inoltre essere comunicato il nominativo dell'impresa assuntrice dei lavori stessi; 3) l'ufficio al piano primo dovrà essere adibito ad ufficio amministrativo del bar; 4) quanto sopra senza costituzione di nuova unità immobiliare; 5) le porte di divisione del bagno dall'antibagno dovranno essere ad auto scorrevole e non a soffietto; 6) l'altezza libera media dell'archivio sul soppalco dovrà essere di ml. 2,40; 7) nell'archivio non è consentita la permanenza di persone; 8) dovrà essere realizzato idoneo vespaio sotto il pavimento del piano terra; 9) dovrà essere realizzata un'intercapedine con cunetta più bassa del pavimento; 10) l'intercapedine dovrà avere una larghezza pari ad 1/3 della sua altezza; 11) quanto sopra lungo il lato in cui il pavimento del locale è più basso del piano di campagna; 12) non dovrà essere realizzata l'apertura centrale a forma circolare; 13) gli infissi dovranno essere simili in materiale e tipologia a quelli del centro commerciale attiguo."

Progettista architettonico: Geom. Fabio Scarpellini.

Autorizzazione ai sensi dell'art.7 della L.1497/1939 rilasciata dal Sindaco del Comune in data 19/01/1993.

Nella pratica edilizia è stata reperita dichiarazione con la quale la proprietà dichiara che il fabbricato "è di vecchia costruzione e che dal 1942 in poi non sono stati eseguiti lavori senza licenza o autorizzazione o concessione..." ed altra dichiarazione con la quale la proprietà dichiara che il fabbricato "era utilizzato nei tempi passati come rivendita di carta prodotta dalla vicina ex cartiera Casentini e pertanto la sua destinazione d'uso non subisce alcune modifiche".

Il progetto prevedeva il restauro di un edificio esistente a due piani, con modifiche prospettiche ma senza modifiche di carattere planovolumetriche.

Al piano terra era prevista una zona destinata a piccolo bar, mentre al piano primo era previsto un ufficio privato, a corredo del bar, con realizzazione di un nuovo solaietto intermedio in ferro per la creazione di un soppalco destinato ad archivio.

All.2.B.12 - **Concessione Edilizia N. 84/93 (Pratica Edilizia n.274/93)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.65/92 del 31/03/1993", presentata il 07/08/1993 con il n. 9171 di protocollo, **rilasciata il 22/12/1993**, relativa ai mapp.776 e 777 (oggi mapp.832 sub.38, mapp.832 sub.43 e porzione della resede comune mapp.832 sub.39).

Prescrizioni speciali: "1) la presente C.E. diverrà operante dopo la convalida da parte del Ministero dei Beni Culturali; 2) la convalida è relativa all'autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art.7 della legge 1497/1939 [in data 14/02/1994 prot. n.1344 il Ministero per i beni Culturali e Ambientali comunica al Comune di Bagni di Lucca che "esaminati gli atti non ha ritenuto che ricorressero motivi di legittimità idonei a proporre l'annullamento" Ndr]; 3) quanto sopra ai sensi dell'art.1 della legge 8 agosto 1985, n.431; 4) rimangono valide le prescrizioni speciali di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 e 11 della C.E. n.65/92; 5) il servizio igienico dovrà essere munito di ventilazione meccanizzata".

Progettista architettonico: Geom. Fabio Scarpellini.

Il progetto prevedeva la realizzazione della scala esterne in muratura per l'accesso al 1°p. (in luogo della scala a chiocciola e terrazza a sbalzo previsti nella C.E. n.65/92), la realizzazione di un solaietto in latero-cemento per la creazione del soppalco (in luogo di quello in ferro previsto nella C.E. n.65/92), oltre a modifiche interne e di prospetto.

All.2.B.14 - **Certificato di Agibilità n.2/94** richiesta in data 28/01/1994 dal Sig. *** DATO OSCURATO *** , legale rappresentante della Ditta *** DATO OSCURATO *** e **rilasciata dal Sindaco del Comune di Bagni di Lucca in data 16/03/1994, valido esclusivamente per il piano terra** (oggi mapp.832 sub.43).

All.2.B.15 - **Concessione Edilizia in Sanatoria N. 19/96 (Pratica Edilizia n.151/94)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "sanatoria per lavori eseguiti in difformità dalla C.E. n.84/93

del 22/12/1993", presentata il 30/04/1994 con il n. 8672 di protocollo, **rilasciata il 18/06/1996**, relativa a:

- all'installazione di un insegna pubblicitaria (oggi non più esistente) relativa all'attività posta al p.t. (oggi mapp.832 sub.43),
- all'installazione di n°3 tende retrattili a cupolino poste in corrispondenza delle tre aperture del p.t. (oggi mapp.832 sub.43),
- alla realizzazione in ampliamento della terrazza di pertinenza del terreno prospiciente i lati sud ed ovest del fabbricato e alla realizzazione del muro di contenimento della massicciata stessa, con sovrastante ringhiera (oggi mapp.832 sub.39, resede comune ai mapp.832 sub.38 e mapp.832 sub.43).

Tecnico incaricato: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.19 - **Condono L.724/94 N. 159 (Pratica Edilizia n.515/95)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variazione di destinazione da uso commerciale ad abitazione*" in difformità dalla C.E. n.65/92 e successiva variante in c.o. n.84/93, presentata il 01/03/1995 con il n. 4248 di protocollo, **rilasciata il 21/12/1999**, relativa all'attuale mapp.832 sub.38. Tipologia di abuso: 4.

Tecnico: Geom. Fabio Scarpellini

All.2.B.20 - **Condono L.724/94 N. 166 (Pratica Edilizia n.522/95)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*realizzazione di volume in un sottoscala*" in difformità dalla C.E. n.65/92 e successiva variante in c.o. n.84/93, presentata il 01/03/1995 con il n. 4235 di protocollo, **rilasciata il 21/12/1999**, relativa all'attuale mapp.832 sub.43. Tipologia di abuso: 1.

In data 28/01/1998 prot. n.1705 la Soprintendenza per Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici di Pisa comunica al Comune di Bagni di Lucca che "*esaminati gli atti non ha ritenuto che ricorressero motivi di legittimità idonei a proporre l'annullamento [...]*".

Tecnico: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.29 - **Comunicazione di esecuzione lavori interni ai sensi dell'art.26 L.47/85 N. 14/98 (Pratica Edilizia n.122/98)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione e rifacimento della pavimentazione e rifacimento intonaco relativi al mapp.832 sub.38, **presentata il 05/03/1998** con il n. 4657 di protocollo.

Tecnico: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.33 - **D.I.A. N. 34/06 (Pratica Edilizia n.47/06)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*restauro e risanamento conservativo di porzione di fabbricato da destinarsi a civile abitazione*", presentata il 03/02/2006 con il n. 3318 di protocollo. Il progetto prevedeva la modifica della destinazione d'uso del mapp.832 sub.37 (oggi mapp.832 sub.43), da commerciale (bar) a civile abitazione.

Progettista e D.L.: Geom. Fabio Scarpellini.

Si precisa che i lavori di cui alla suddetta pratica edilizia **NON sono stati eseguiti.**

All.2.B.34 - **D.I.A. N. 129/06 (Pratica Edilizia n.167/06)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*restauro e risanamento conservativo di porzione di fabbricato da destinarsi a studio dentistico - Variante alla Denuncia d'Inizio Attività n.3.318 del 03/02/2006* ", **presentata il 02/05/2006** con il n. 10689 di protocollo.

Il progetto prevedeva la modifica della destinazione d'uso del mapp.832 sub.37 (oggi mapp.832 sub.43), da commerciale (bar) a studio dentistico, nonchè la modifica della rampa della resede comune mapp.832 sub.39.

Progettista: Arch. Marco Gronchi

D.L.: Ing. Fabio Bartalini

Comunicazione di inizio lavori in data 07/09/2006 prot. n.19891.

Comunicazione di ultimazione lavori – certificato di conformità – certificato di **agibilità** ai sensi dell'art.86 della L.R.T. n°1/2005 e s.m.i. **in data 15/09/2006** prot. n.20519.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 19/03/2012 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 18 del 02/05/2012 e successiva Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 11/06/2018 e pubblicata sul B.U.R.T. n. 25 del 20/06/2018:

- il **mapp.1457** del fg.99 ricade in zona “**P - aree per parcheggio privato esistenti**” (art.52 N.T.A.),
- il **mapp.832** del fg.99 ricade in parte in “**P - aree per parcheggio privato esistenti**” (art.52 N.T.A.), in parte in “**Ce – Insediamenti commerciali esistenti**” (art.43 N.T.A.), in parte in “**Centro Matrice Antica**” (art.13-14 N.T.A.) ed in parte in “**Alveo Fluviale**” (art.125 N.T.A.),
- il **mapp.872** ricade in “**Alveo Fluviale**” (art.125 N.T.A.).

Piano Operativo adottato con Delibera del C.C. n.17 del 22/04/2022:

- il **mapp.1457** del fg.99 ricade in “**strada**”;
- il **mapp.832** del fg.99 ricade:
 - in parte in “**strada**”,
 - in parte in “**parcheggi privati esistenti**” (art. 103 N.T.A.),
 - in parte in “**D2 – Ambiti Commerciali**” (art.36 N.T.A.),
 - in parte in “**B1 – Ambiti recenti prevalentemente residenziali**” (art. 29 N.T.A.),
 - in parte in “**parcheggi pubblici esistenti**” (art.102 N.T.A.),
 - in parte in “**parcheggi privati esistenti**” (art. 103 N.T.A.) e in “**Contesti fluviali in ambito urbano**” (art.88 N.T.A.),
 - in parte in “**strada**” ed in “**Contesti fluviali in ambito urbano**” (art.88 N.T.A.),
 - in parte in “**D2 – Ambiti Commerciali**” (art.36 N.T.A.) ed in “**Contesti fluviali in ambito urbano**” (art.88 N.T.A.),
 - in parte in “**E4 – Pertinenze dell’edificato**” (art.56 N.T.A.) ed in “**Contesti fluviali in ambito urbano**” (art.88 N.T.A.),
- il **mapp.872** del fg.99 ricade:
 - in parte in “**strada**”,
 - in parte in “**parcheggi privati esistenti**” (art. 103 N.T.A.),
 - in parte in “**parcheggi privati esistenti**” (art. 103 N.T.A.) ed in “**Contesti fluviali in ambito urbano**” (art.88 N.T.A.),
 - in parte in “**strada**” ed in “**Contesti fluviali in ambito urbano**” (art.88 N.T.A.).

Piano Strutturale Intercomunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.68 del 18/12/2019, e successiva Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 22/05/2020 “**rettifica errori materiali del Piano Strutturale Intercomunale**”, pubblicata sul B.U.R.T. n. 29 del 15/07/2020.

Si rimanda altresì al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Bagni di Lucca in data 03/04/2024 (All.1_2.C).

Vincoli paesaggistici:

Dalla cartografia (integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana), l'intero complesso immobiliare posto in viale Roma oggetto di esecuzione immobiliare risulta

assoggettato al vincolo:

- di cui all'**art.142 del D.Lgs.42/2004 "Aree tutelate per legge"**, ed in particolare:
 - art.142 lett.c): "*I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua*",
- di cui all'**art.136 del D.lgs.42/2004 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico"**, ed in particolare:
 - "*Due zone site nell'ambito dei comuni di Bagni di Lucca e Borgo a Mozzano (Vallata del Lima e zone collinari limitrofe)*" Istituito con D.M. 25/05/1955 (G.U. 130 del 1955) lett.c e d.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie della resede e/o dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti. A tal proposito si precisa che ogni eventuale azione di rettifica di confini che dovesse risultare necessaria è posta a carico dell'aggiudicatario;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici;
- non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui;
- verifiche inerenti il rispetto di normative riguardanti l'impermeabilizzazione dei suoli;
- verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5/12/1997 e s.m.i. e alle norme UNI emanate in materia;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinarne il funzionamento e la conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 09/01/1989 n.13 e del Regolamento di attuazione dell'art.37, comma 2, lett.g) e comma 3 della L.R.T. n.1 del 03/01/2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;
- 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;
- verifiche specifiche 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 asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine, nonché delle

finalità dell'incarico conferito, la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo per le implicazioni dovute anche alle interpretazioni da parte degli Uffici competenti delle innumerevoli normative vigenti.

- Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali è necessaria un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario;
- verifiche specifiche in merito ai requisiti igienico-sanitari. A tal proposito si precisa che eventuali indicazioni non possono essere considerate esaustive ed eventuali oneri di adeguamento, devono essere considerati e rimarranno, qualunque essi siano, a carico dell'aggiudicatario;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica. A tal proposito si precisa che i riferimenti agli aspetti strutturali indicati nella presente relazione, non possono essere considerati esaustivi e che pertanto eventuali oneri di adeguamento strutturale, devono essere considerati e rimarranno, in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

8.1.1 DIFFORMITÀ DI CARATTERE URBANISTICO/EDILIZIO RELATIVE AI SOLI BENI OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

Relativamente all'epoca di costruzione del fabbricato originario di cui fa parte l'abitazione oggetto del presente lotto, si precisa quanto segue:

- dalla consultazione della fototeca della Regione Toscana disponibile in rete, il fabbricato risulta visibile nelle foto aeree dell'Istituto Geografico Militare del 30/06/1963,
- dalla visura storica al C.T., il mapp.777 risulta essere fabbricato rurale fin dall'impianto meccanografico del 15/05/1975 ed anche nella partita di impianto a Terreni n.2211 il mapp.777 è indicato come fabbricato rurale,
- il fabbricato risulta planimetricamente rappresentato nella mappa di impianto del Nuovo Catasto (cosiddetta "canapina"),
- il fabbricato non risulta rappresentato nelle mappe di impianto del vecchio catasto.

Non sono stati reperiti documenti che possano dimostrare inequivocabilmente la data di costruzione del fabbricato ante o post 1942.

Dal confronto dello stato dei luoghi con l'elaborato grafico (tav.3 – stato di progetto) allegato DIA n.129/06, integrato con le quote di cui all'elaborato grafico (tav.1) allegato al Condono n.166/99, sono state rilevate le seguenti **difformità relative a modifiche interne** relative all'u.i. oggetto del presente lotto, consistenti principalmente in:

- realizzazione, nella sala di attesa, di un tramezzo con conseguente creazione di un disimpegno e riduzione della superficie utile della sala di attesa. Si precisa che l'attuale sala di attesa

presenta una superficie utile inferiore ai 9mq, prevista per le sale di attesa di attività sanitarie (studi medici ecc...) al punto 4.6 degli Indirizzi Tecnici di Igiene Edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro – Delibera n.211 del 28/02/2022 Regione Toscana;

- modifica delle dimensioni in pianta del servizio igienico che sono state misurate pari a 133x123 cm circa anziché 130x150cm;
- modifica delle dimensioni in pianta dell'antibagno,
- realizzazione di un cavedio nell'angolo sud del vano principale (presumibilmente utilizzato per passaggio tubazioni di scarico del bagno posto al piano sottotetto).

Dal confronto dello stato dei luoghi con quanto rappresentato nella C.E. n.65/92 e n.84/93 sono state rilevate le seguenti **difformità riguardanti le dimensioni dell'involucro del fabbricato di cui fa parte l'u.i. oggetto del presente lotto** :

- la larghezza esterna del fabbricato è stata rilevata pari a circa 518cm, anziché 510cm indicata nella C.E. n.84/93;
- l'altezza massima sotto gronda è stata rilevata pari a circa 933cm, anziché 920cm;
- l'altezza minima sotto gronda lato sud-est è stata rilevata pari a 729cm anziché 735, mentre quella lato nord-ovest è stata rilevata pari a circa 702/714cm anziché 710 cm.

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati allegati alle pratiche che hanno interessato il fabbricato di cui fa parte l'u.i. oggetto del presente lotto sono state rilevate **difformità di prospetto**, consistenti principalmente in:

- realizzazione di un cancellino metallico sulle scale esterne per l'accesso al 1° piano (visibile nella documentazione fotografica allegata alla DIA 129/06 presentata in data 02/05/2006, mentre non presente alla data della domanda di Condonò n.159 del 01/03/1995 e pertanto presumibilmente realizzato tra il 01/03/1995 ed il 02/05/2006);
- realizzazione di una pensilina a sbalzo a protezione dell'ingresso del 1°p.. Tale pensilina a sbalzo risulta visibile nella documentazione fotografica allegata alla DIA 129/06 presentata in data 02/05/2006 e nella foto aerea del 08/06/2000 della Regione Toscana, mentre non è presente alla data della domanda di Condonò n.159 del 01/03/1995. Pertanto si presume che la tettoia sia stata realizzata tra il 01/03/1995 ed il 08/06/2000;
- realizzazione di un lucernario nel bagno posto al piano sottotetto, facente parte dell'u.i. non oggetto del presente lotto, che non risulta essere mai stato rappresentato negli elaborati grafici (si precisa che nella documentazione fotografica allegata alla C.E. n.20/93, tale lucernario sembrerebbe essere già presente);
- realizzazione di un comignolo a servizio della caldaia posta al piano secondo sottotetto, in assenza di titolo;
- installazione su due prospetti, in assenza di titolo, di tre unità esterne (in parte non funzionanti) relative ad impianti di climatizzazione, relativi all'u.i. oggetto del presente lotto;
- installazione di tre tende parasole retrattili in corrispondenza delle porte e di una finestra del p.t. oggetto del presente lotto. Si precisa che con la D.I.A. n.129/06 era stata prevista la rimozione delle tende, precedentemente sanate con la C.E.S. n.19/96.

Dal confronto dello stato dei luoghi relativo alla **resede comune mapp.832 sub.39**, con l'elaborato grafico (tav.2 – stato modificato) allegato alla C.E.S. 19/96 e con l'elaborato grafico (tav.3 – stato di progetto) allegato alla DIA 129/06, sono state rilevate le seguenti difformità:

- non è stata realizzata la modifica della rampa prevista in progetto (progettata al fine di soddisfare il requisito di visibilità di cui alla L.13/89), bensì la rampa preesistente è stata interrotta in corrispondenza della porta di accesso al p.t. sul prospetto sud-ovest.

Ipotesi di sanabilità degli abusi di carattere urbanistico/edilizio riscontrati

Per quanto riguarda le difformità rilevate inerenti modifiche interne all'u.i. oggetto del presente lotto, si ritiene possibile procedere mediante presentazione di CILA tardiva, e rimozione della paretina divisoria tra "sala d'attesa" e disimpegno.

Si ritiene che le difformità relative alle dimensioni dell'involucro del fabbricato possano rientrare nelle tolleranze di cui all'art.198 della L.R.T. 65/2014, pertanto non costituiscono violazione edilizia ed ai sensi del comma 4 del suddetto articolo, dovranno essere dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali, oppure con dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, oppure scioglimento della comunione o di diritti reali.

Per quanto riguarda le modifiche di prospetto si ritiene necessaria la presentazione di un'istanza di sanatoria ai sensi dell'art.209 della L.R.T. 65/2014 subordinata al rilascio di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.167 del D.Lgs.42/2004. In alternativa o comunque in caso di mancato ottenimento della sanatoria, si dovrà procedere alla remissione in pristino stato.

Per quanto riguarda la pensilina a sbalzo, considerate le caratteristiche, si ritiene necessario o comunque economicamente più conveniente la remissione in pristino stato.

Costi di regolarizzazione:

Si ritiene che le spese per la regolarizzazione delle difformità riscontrate inerenti le modifiche interne all'u.i. immobiliare oggetto del presente lotto (spese tecniche per rilievi e restituzione grafica, spese tecniche per presentazione CILA tardiva, diritti di presentazione pratica, spese per remissione in pristino stato di paretina divisoria tra "sala d'attesa" e disimpegno), compresa l'incidenza forfettariamente valutata nella misura del 50% delle spese relative alla regolarizzazione delle difformità di prospetto inerenti il fabbricato di cui fa parte l'u.i. oggetto del presente lotto (spese tecniche comprensive di rilievi e restituzione grafica, diritti di presentazione pratiche, bolli, costo di costruzione, sanzioni, indennità risarcitoria prevista dall'art.167 del D.Lgs.42/2004) possano essere ragionevolmente valutate in circa €. 11.500,00.

Si precisa che nell'importo sopra indicato, non sono comprese le spese relative ad eventuali opere atte a soddisfare i requisiti previsti dalla L.13/89 e/o alle normative di settore, che, se necessarie, resteranno comunque a carico esclusivo dell'aggiudicatario del presente lotto.

8.1.2 DIFFORMITÀ DI CARATTERE URBANISTICO/EDILIZIO RELATIVE ALLA RESEDE (MAPP.832 SUB.52) E DELLA CABINA ELETTRICA (MAPP.832 SUB.41) COMUNI AI LOTTI DA 2 A 9

Difformità relative alla resede comune (mapp.832 sub.52) ai lotti da 2 a 9

Dal confronto dello stato dei luoghi relativo alla resede comune (mapp.832 sub.52), con l'elaborato grafico (tav.1 – planimetria generale dell'intervento) allegato alla C.E. n.128/91 integrata anche con le ulteriori pratiche successive, sono state rilevate le seguenti difformità:

- modifica delle pavimentazioni e delle zone a verde, tra cui si evidenzia in particolare la modifica della pavimentazione delle zone destinate a parcheggio che era prevista in blocchetti in cls con differenziazione degli spazi di sosta in colorazione diversificata, mentre attualmente tali zone risultano asfaltate.

- nella resede comune (oggi sub.52) in prossimità del locale tecnico (oggi sub.49 facente parte del lotto 7) a servizio del ristorante lato Lima, è stato realizzato un cancello metallico e sono stati installati impianti in assenza di titolo.

Difformità relative alla cabina elettrica (mapp.832 sub.41) bene comune ai lotti da 2 a 9

Si precisa che non è stato possibile accedere al locale cabina elettrica e trasformazione e pertanto non sono state effettuate verifiche di conformità relative a tale locale.

Dal confronto dello stato dei luoghi relativo alla sala contatori e sala trasformazione privata (mapp.832 sub.41 b.c.c.) con l'elaborato grafico (tav. unica) allegato alla C.E. n.103/93, sono state riscontrate alcune difformità nelle misure in pianta ed in altezza, altresì è stata realizzata una spalletta tra la sala trasformatori e la sala contatori.

Inoltre non è stata rispettata la prescrizione speciale della C.E. n.103/93, che prevedeva il rivestimento della struttura in mattoni faccia vista.

Ipotesi di regolarizzazione delle difformità riscontrate relative alla resede (mapp.832 sub.52) e della cabina elettrica (mapp.832 sub.41) comuni ai lotti da 2 a 9

Al fine di regolarizzare le difformità rilevate relative alla resede ed alla cabina elettrica comuni ai lotti da 2 a 9, si ritiene necessario presentare un'istanza di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.209 della L.R.T. 65/2014, il cui ottenimento è subordinato al rilascio dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.167 del D.Lgs.42/2004. In caso di mancato ottenimento si dovrà procedere alla remissione in pristino stato.

Altresì dovrà essere eseguito il rivestimento della struttura in mattoni faccia vista così come previsto nelle prescrizioni speciali della C.E. n.103/93.

Si segnala che dovrà essere verificato, qualora necessario, il principio di invarianza idraulica con il reperimento di eventuali vasche di compensazione qualora necessarie.

Valutazione dei costi di regolarizzazione della resede (mapp.832 sub.52) e della cabina elettrica (mapp.832 sub.41) comuni ai lotti da 2 a 9

Si ritiene che, nell'ipotesi di ottenimento della sanatoria, le spese di regolarizzazione delle difformità riscontrate inerenti la resede comune mapp.832 sub.52 e la cabina elettrica mapp.832 sub.41, comuni ai lotti da 2 a 9 (spese tecniche per rilievi e restituzione grafica e presentazione pratiche, sanzioni, indennità risarcitoria prevista dall'art.167 del D.Lgs.42/2004, diritti di presentazione pratiche e realizzazione di rivestimento della struttura della cabina elettrica in mattoni faccia vista), possano essere ragionevolmente valutate in circa €. 15.000,00.

Tali spese in prima approssimazione vengono ripartite proporzionalmente al valore di mercato dei lotti da 2 a 9. Tenuto conto di tale ripartizione si ritiene congruo decurtare il valore di mercato dei lotti da 2 a 9 del 1%.

Restano escluse dalla precedente valutazione le spese necessarie per eventuali lavori di adeguamento alle normative di settore e le eventuali spese inerenti il rispetto del criterio dell'invarianza idraulica, che rimarranno in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

A seguito della remissione in pristino stato relativa alla paretina divisoria tra attuale "sala d'attesa" e disimpegno, sarà necessario presentare una pratica DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale.

Costi di regolarizzazione:

Si ritiene che le spese per la regolarizzazione catastale (spese tecniche escluso rilievo e restituzione grafica, già conteggiate nella valutazione dei costi di regolarizzazione delle difformità urbanistiche/edilizie e spese di presentazione pratica catastale) possano essere ragionevolmente valutate in circa €. 1.000.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

vedi punto 8.1 della presente relazione.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Non sono state effettuate verifiche di conformità inerenti gli impianti.

BENI IN BAGNI DI LUCCA VIALE ROMA 9

STUDIO MEDICO DENTISTICO

DI CUI AL PUNTO A

Studio medico dentistico ubicato in Comune di BAGNI DI LUCCA viale Roma n.9, della **superficie commerciale netta di circa 39 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra di un più ampio fabbricato elevato a due piani fuori terra oltre sottotetto.

L'unità immobiliare è composta da: sala di attesa, antibagno, bagno, disimpegno, studio e locale di servizio sottoscala.

Corredata da:

- **diritti di comproprietà sulla resede (bene comune non censibile - mapp.832 sub.52)** a comune con tutti i subalterni del mapp.832;
- **diritti di comproprietà sulla cabina elettrica (bene comune censibile - mapp.832 sub.41)** a comune con tutti i subalterni del mapp.832;
- **diritti di comproprietà sulla resede (bene comune non censibile – mapp.832 sub.39)** comune ai sub.38 e 43;
- **diritti di 1/8 di piena proprietà su strada privata** asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel **fg.99 mapp.1457**.

Accesso:

Si accede all'unità immobiliare oggetto del presente lotto da viale Roma, attraverso strada asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1457 (facente parte del presente lotto per i diritti di 1/8), resede comune mapp.832 sub.52 e resede comune mapp.832 sub.39.

Si precisa che, per consentire l'accesso alla porzione di resede comune mapp.832 sub.52 posta a sud del mapp.872 sub.1, dovrà essere costituita servitù di passo carrabile gravante sulla porzione esterna di pertinenza (mapp.872 sub.1 facente parte del lotto 2) a favore di tutte le uu.ii. che hanno diritto al bene comune non censibile mapp.832 sub.52 (e precisamente a favore delle uu.ii. descritte al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.832 sub.27, 32, 33, 34, 38, 43, 44, 45, 46, 50 e 51, oggetto dei lotti da 3 a 9).

Identificazione catastale:

- **foglio 99 particella 832 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria A/10**, classe 3, consistenza 3,5 mq, rendita 515,17 Euro, indirizzo catastale: viale Roma snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/11/2007

Pratica n. LU0235057 in atti dal 19/11/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16697.1/2007). Precedentemente: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/02/2007 Pratica n. LU0040959 in atti dal 28/02/2007 NEGOZIO-STUDIO PRIVATO (n. 3332.1/2007).

- **diritti di 1/8 di piena proprietà foglio 99 particella 1457 (catasto terreni)**, qualità SEMINATIVO classe 2, superficie 422 mq, reddito dominicale 1,42 Euro, reddito agrario 1,20 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 07/12/1990 (n.2240.1/1990)

Confini:

- Il mapp.832 sub.43 confina con: resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.), resede comune (mapp.832 sub.39, b.c.n.c.), s.s.a. e più recenti confini.
- Il mapp.1457 confina con: viale Roma, resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.), resede comune (mapp.832 sub.39, b.c.n.c.), mapp.1458, mapp.824, s.s.a. e più recenti confini.

Continuità storico-catastale:

Ai soli fini della continuità storico catastale si precisa quanto segue:

Catasto Terreni:

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 5289 mq) deriva dalla fusione del mapp.832 (di 3798 mq) con il mapp.1725 (di 1491 mq) come da Tipo Mappale del 17/02/2012 Pratica n. LU0020756 in atti dal 17/02/2012 presentato il 17/02/2012 (n. 20756.1/2012).

Il mapp.1725 (di 1491 mq) deriva dal mapp.1320 (di 1570 mq) come da FRAZIONAMENTO del 19/03/2004 Pratica n. LU0006089 in atti dal 19/03/2004 (n. 6089.1/2004).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 3798 mq) deriva dalla fusione del mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq), mapp.1456 (di 1484 mq) e mapp.1502 (di 130 mq) come da TIPO MAPPALE del 06/06/1997 Pratica n. 156080 in atti dal 09/07/2003 (n. 129996.1/1997).

Il mapp.1502 (ENTE URBANO di 130mq) comprende il mapp.776 (ENTE URBANO di 80 mq) ed il mapp.777 (ENTE URBANO di 50 mq), come da Tipo Mappale n.5192/1999 approvato il 24/09/1999 in atti dal 24/09/1999 ATTO IN DEROGA (denuncia di cambiamento n.798 presentata il 17/01/1994).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq) deriva da mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq), come da TIPO MAPPALE del 06/09/1993 Pratica n.154981 in atti dal 08/07/2003 (n. 4262.1/1993).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq) deriva da mapp.832 (ENTE URBANO di 1610 mq), mapp.829 (di 100 mq), mapp.830 (di 340 mq), mapp.831 (di 120 mq), mapp.833 (di 14 mq), come da TIPO MAPPALE del 12/02/1991 Pratica n. 154805 in atti dal 08/07/2003 (n. 540.1/1991).

Il mapp.1456 (di 1484 mq) e mapp.1457 (di 422 mq) deriva dal mapp.827 (di 2150 mq), come da Tipo di Frazionamento n.2240/1990 approvato il 05/12/1990, in atti dal 07/12/1990.

Il mapp.776 (di 80 mq) ed il mapp.1320 (di 1570 mq) derivano dal mapp.776 (di 1650 mq) come da Tipo di Frazionamento n.12/84 (n.8.1/1999) in atti dal 24/09/1999.

Catasto Fabbricati:

Il mapp.832 sub.52 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.40 come da Pratica n. LU0062438 del 06/10/2022 in atti dal 06/10/2022 AMPLIAMENTO RESEDE COMUNE BCNC (n.62438.1/2022). Si precisa che con T.M. del 2012 è stato fuso il mapp.1725 (di 1491 mq) al mapp.832 (di 3798 mq) creando il nuovo mapp.832 (di 5289 mq). Detta porzione (ex mapp.1725) non era stata rappresentata al Catasto Fabbricati pertanto si è proceduto con la nuova dichiarazione (pratica Docfa) in data 06/10/2022 alla soppressione dell'ex mapp.832 sub.40 che ha originato il mapp.832 sub.52 per ampliamento della resede comune.

I mapp.832 sub.50 e 51 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.42, come da DIVISIONE del 13/06/2014 Pratica n. LU0051696 in atti dal 13/06/2014 DIVISIONE (n. 12302.1/2014).

Il mapp.832 sub.34 è stato modificato con variazione DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/02/2014 Pratica n. LU0012020 in atti dal 07/02/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.2571.1/2014).

I mapp.832 sub.44, 45, 46, 47, 48, e 49 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.27 (erroneamente soppresso), 28 e 29, come da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 06/05/2009 Pratica n.LU0078461 in atti dal 06/05/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6342.1/2009).

Il mapp.832 sub.27 è stato ricostituito in data 05/10/2022 Pratica n.LU0062251 in atti da 06/10/2022 COSTITUZIONE (n.62251.1/2022).

Il mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1 (cat. D/8) è stato modificato con variazione del 20/10/2008 Pratica n. LU0216513 in atti dal 20/10/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.14055.1/2008).

Il mapp.832 sub.43 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.37, come da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/02/2007 Pratica n. LU0040959 in atti dal 28/02/2007 NEGOZIO-STUDIO PRIVATO (n. 3332.1/2007).

Il mapp.832 sub.42 deriva dalla soppressione dei mapp.832 sub.24, 25 e 26, come da FUSIONE del 25/05/2004 Pratica n. LU0091410 in atti dal 25/05/2004 FUSIONE (n. 5808.1/2004).

Il mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1 (cat. D/8) ed i mappali 832 subalterni dal 24 al 41 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.3 graffato al mapp.872 sub.1, dei mapp.832 sub.4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22, e dei mapp.1502 sub.1 e 2, come da VARIAZIONE del 27/11/1997 in atti dal 27/11/1997 AMPL. FUS. DIV. INT. PARZ. VAR. DESTINAZIONE (n.B02504.1/1997).

Il mapp.832 sub.22 deriva dalla soppressione dei mapp.832 sub.9 e 10, come da VARIAZIONE del 12/09/1995 in atti dal 03/11/1997 FUSIONE (n. 5404.1/1995).

Si precisa che nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni del 12/09/1995 risulta soppresso anche il sub.20 (b.c.n.c. ai sub.9 e 10), ma nella visura del mapp.832 sub.20 tale subalterno risulta soppresso con variazione del 27/11/1997.

Il mapp. 1502 sub.1 (cat.C/1 di 37 mq) deriva dal mapp.1502 (cat.C/1 di 37 mq) VARIAZIONE del 10/03/1994 in atti dal 21/10/1994 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 1165/1994).

Il mapp.1502 sub.2 (cat.A/10 di 2,5 vani) deriva da COSTITUZIONE del 10/03/1994 in atti dal 21/10/1994 (n.1166/1994).

Si precisa che nell'elaborato planimetrico del 10/03/1994 era presente anche il mapp.1502 sub.3 resede bene non censibile comune ai sub.1 e 2. Tale mapp.1502 sub.3 non risulta presente agli atti.

Il mapp.1502 (cat.C/1 di 37 mq) deriva da COSTITUZIONE del 20/01/1994 in atti dal 08/02/1994 (n.210/1994).

I mappali 832 subalterni dal 3 al 21 derivano dalla soppressione del mappale 832 sub.2 e del mappale 832 sub.1, graffato ai mappali 735 e 872, come da VARIAZIONE del 06/09/1993 in atti dal 03/11/1997 FRAZIONAMENTO (n. 4262.1/1993) e COSTITUZIONE del 06/09/1993 in atti dal 03/11/1997 UNITA' AFFERENTE (n.4263.1/1993)

Il mapp.832 sub.2 (cat.A/4 5 vani) è stato modificato con VARIAZIONE del 12/02/1991 in atti dal 03/11/1997 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n.541.1/1991).

Il mapp.832 sub.1 graffato ai mappali 735 e 872 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.1, graffato ai mapp. 829, 830, 831, 833, 872 e 735 tutti graffati, come da VARIAZIONE del 12/02/1991 in atti dal 03/11/1997 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n.540.1/1991).

Il mapp.832 sub.1, graffato ai mapp. 829, 830, 831, 833, 872 e 735 (cat.D/1) ed il mapp.832 sub.2 (cat.A/4 5 vani) derivano da impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'immobile è stato oggetto di restauro totale nell'anno 1993.

L'u.i. oggetto del presente lotto è stata oggetto di restauro e risanamento conservativo nell'anno 2006.



interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale , i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Immagine aerea estratta da Geoscopio - Regione Toscana



individuazione lotto 5

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'APE, a firma del Geom. Matteo Marchi, è stato reperito in allegato al contratto di locazione registrato a Lucca il 08/07/2016 al n.3169 serie 3T.

Si segnalano problematiche riconducibili ad umidità di risalita/infiltrazioni e muffe in particolare nel locale di servizio e sulle pareti esterne del fabbricato (prevalentemente su quelle esposte a nord).

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: la strada privata mapp.1457 è asfaltata. La pavimentazione della resede comune (mapp.832 sub.52) è prevalentemente asfaltata, in piccola parte a verde e pavimentata. La resede comune mapp.832 sub.39 è pavimentata con mattonelle quadrate tipo klinker.

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

rivestimento esterno: pareti intonacate e tinteggiate con cantonali in pietra a faccia vista.

mediocre ★★☆☆☆☆

porta di ingresso alla sala di attesa: portafinestra con telaio in alluminio con finitura legno e vetro camera.

buono ★★☆☆☆☆

rivestimento interno: pareti e soffitti intonacati e

buono ★★☆☆☆☆

tinteggiati. Le pareti del servizio igienico e della locale di servizio sono rivestite in piastrelle.

pavimentazione interna: mattonelle quadrate di colore grigio.

al di sotto della media



infissi interni: porta in legno tamburato e legno massello.

buono



manto di copertura: in cotto

infissi esterni: finestre con telaio in legno con vetro camera, davanzali interni in legno e davanzali esterni in materiale lapideo. Le piccole finestre del locale di servizio sono in alluminio.

nella media



portone di ingresso al vano studio: porta finestra in legno

al di sotto della media



Delle Strutture:

strutture verticali: dalla C.E.S. n.159/99 si desume che le murature sono in pietra.



copertura: dalla C.E.S. n.159/99 si desume che il solaio di copertura è in laterizio.



solai: dalla C.E.S. n.159/99 si desume che i solai sono in laterizio.



Degli Impianti:

elettrico: in canalina esterna. Nell'agibilità del 15/09/2006 è stata reperita la dichiarazione di conformità relativa alla realizzazione di un nuovo impianto rilasciata in data 14/09/2006 dall'impresa Martinelli Fabrizio di Bagni di Lucca.



idrico: conformità: non rilevabile. Dalla C.E.S. n.159/1999 si desume che l'u.i. è allacciata all'acquedotto comunale. Si segnala altresì la presenza di un pozzo nella resede comune (mapp.832 sub.52) (si vedano precisazioni indicate al punto 5 "altre informazioni per l'acquirente" della presente relazione).



termico: caldaia a gas metano posta nel servizio igienico, radiatore e termoarredo nella sala di attesa, fan coil nello studio. Nell'agibilità n.2/94 è stata reperita la dichiarazione di conformità relativa alla realizzazione di un nuovo impianto termico per unità immobiliare ad uso bar, rilasciata in data 19/11/1993 dall'impresa Termoidraulica Lippi Pier Luigi. Nell'APE redatto dal Geom. Matteo Marchi in data 28/06/2016 risulta essere stata installata una caldaia Joannes Ciprea nell'anno 1998.



fognatura: conformità: non rilevabile. Nella C.E. n.84/93 era prevista una fossa biologica tricamerale



condizionamento: conformità: non rilevabile. Nella sala di attesa è presente uno "split" con unità



esterna. Nella sala di attesa è presente uno "split" con unità esterna che l'inquilino ha riferito non essere funzionante.

CLASSE ENERGETICA:



[78,064 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 28_06_2016-MRCMTT77H17E715X-108 registrata in data 28/06/2016

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
sala di attesa (h=301cm)	6,33	x	100 %	=	6,33
antibagno	1,64	x	100 %	=	1,64
bagno (h=302cm)	1,64	x	100 %	=	1,64
disimpegno	2,28	x	100 %	=	2,28
studio (h=300cm)	23,01	x	100 %	=	23,01
locale di servizio sottoscala h=272-110 cm (si computa solo la porzione con h>150cm)	8,67	x	50 %	=	4,34
Totale:	43,57				39,24



PIANTA PIANO TERRA

rilievo stato attuale pianta p.t. - individuazione u.i. oggetto del presente lotto 6

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/04/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it rif.: 25921 - 23/04/2024

Descrizione: ufficio all'interno di un complesso a destinazione residenziale, con accesso indipendente e sviluppato su 2 livelli, collegati internamente tramite scala, per un totale di 210 mq. Corredato da posto auto coperto di 38mq e area pertinenziale di 250mq

Indirizzo: via Giuliano Tovani n.18/A, Fornoli, Bagni di Lucca (LU)

Superfici principali e secondarie: 239

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 669,46 Euro/mq

Distanza: 3,300.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/06/2022

Fonte di informazione: Conservatoria RR.II. di Lucca

Descrizione: u.i. ad uso ufficio posta al 1°p. del fabbricato che prospetta su Vial Roma, alla quale si perviene mediante poca resede e vano d'ingr. esc. al p.t., composta da 4 vani (di cui 3 uffici e 1 archivio), dis. e bagno. Costruita nel 1959. Sup. cat. 138mq

Indirizzo: viale Roma n.55, Bagni di Lucca

Superfici principali e secondarie: 138

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 652,17 Euro/mq

Distanza: 350.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia delle Entrate - Anno 2023 2° semestre

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Comune di Bagni di Lucca - Zona B1 Centrale/CAPOLUOGO, BAGNI CALDI, PONTE A SERRAGLIO.

Destinazione: Terziaria. Tipologia: Uffici. Stato conservativo: normale.

Borsino Immobiliare (22/04/2024)

Valore minimo: 796,00

Valore massimo: 1.126,00

Note: Comune Bagni di Lucca - Zona: Capoluogo, Bagni Caldi, Ponte a Serraglio. Destinazione: uffici e studi privati.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'u.i. oggetto del presente lotto di vendita, si ritiene che il metodo più idoneo sia quello della stima diretta o commerciale per comparazione con immobili simili e/o assimilabili.

Ai fini della stima del valore unitario da applicare alla superficie commerciale dell'immobile oggetto

di stima si è tenuto conto: dell'epoca di costruzione e di ristrutturazione del fabbricato, del tipo di costruzione, della sua ubicazione, dell'esposizione, della viabilità di accesso, delle caratteristiche e della destinazione d'uso dell'immobile, della qualità dei materiali impiegati, dello stato di manutenzione, della situazione urbanistico-edilizia, della situazione impiantistica esistente, delle servitù, dei diritti di proprietà sulla resede comune (b.c.n.c. mapp.832 sub.52) della superficie di circa 3800 mq, dei diritti di proprietà sulla cabina elettrica (b.c.c. mapp.832 sub.41), sulla resede comune (b.c.n.c. mapp.832 sub.39), nonché dei diritti sulla strada privata asfaltata di accesso (mapp.1457) della superficie catastale di circa 422 mq.

E' stata determinata la superficie interna netta commerciale dei beni oggetto del presente lotto che risulta di circa 39,24 mq e la corrispondente superficie lorda commerciale che risulta pari a circa 55 mq.

E' stata consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate della Provincia di Lucca - Comune di Bagni di Lucca, per la specifica zona, con riferimento al 2°Semestre 2023, che, per unità immobiliari a destinazione ufficio, in condizioni di manutenzione normale, riporta valori oscillanti tra 800,00 e 1.500,00 €/mq di superficie lorda commerciale.

E' stato consultato il Borsino immobiliare per la specifica zona, alla data del 22/04/2024, che per unità immobiliari ad uso ufficio e studio privato, riporta valori oscillanti tra 796,00 e 1.126,00 €/mq di superficie.

Sono state effettuate indagini presso le agenzie immobiliari on-line e presso la Conservatoria RR.II. di Lucca per reperire rispettivamente annunci immobiliari e atti di compravendita di immobili comparabili (categoria catastale A/10).

Tenuto conto che attualmente l'immobile risulta occupato dalla " *** DATO OSCURATO *** " in forza del contratto di locazione 6+6 (indicato al punto 3 della presente relazione) stipulato in data 30/06/2016 con scadenza 30/06/2022 e prorogato fino al 30/06/2028 e che il canone attualmente versato dal conduttore risulta pari a 475,17 €/mese corrispondente ad 5.702,04 €/anno.

Considerato che una stima speditiva per capitalizzazione, applicando un saggio di capitalizzazione pari al 10%, condurrebbe ad un valore di mercato pari a circa 57.000,00 € (reddito annuo di locazione / saggio di capitalizzazione).

Considerate le condizioni negative dell'attuale mercato immobiliare, tenuto conto dei criteri prudenziali, che, nelle stime di questo genere, si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, si è ottenuto il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, che potrebbero avere i beni oggetto di esecuzione a seguito di una libera contrattazione, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, utilizzando il valore a metro quadro della superficie interna netta commerciale solo come parametro di riferimento. Detto valore può essere quantificato in €. 1.100,00 al mq di superficie interna netta commerciale, corrispondente a circa 785,00 € al mq di superficie lorda commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 39,24 x 1.100,00 = **43.164,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione forfettaria dell'1% del valore di mercato per tener conto delle spese di regolarizzazione inerenti la resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.) e la cabina elettrica comune (mapp.832 sub.41, b.c.c.) di cui fanno parte i lotti da 2 a 9	-431,64

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 42.732,36**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 42.732,36**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	studio medico dentistico	39,24	0,00	42.732,36	42.732,36
				42.732,36 €	42.732,36 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 30.232,36**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 6.046,47**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.185,89**

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 155/2018

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Ristorante/circolo ricreativo (mapp.832 sub.44 e sub.45) della superficie netta commerciale di circa 231mq e unità immobiliare ad uso promiscuo commerciale/artigianale (mapp.832 sub.46) della superficie netta commerciale di circa 82mq, ubicate in Comune di BAGNI DI LUCCA viale Roma n.9, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), posto al piano terreno di un più ampio fabbricato elevato in parte a due ed in parte a tre piani.

Porzione A - Il ristorante/circolo ricreativo è composto da: ingresso comune, ripostiglio, circolo ricreativo, sala biliardo, cucina, sala ristorante, disimpegno, antibagno, bagno, disimpegno, saletta, dispensa, disimpegno, tre antibagni con bagno.

Porzione B - L'u.i. ad uso promiscuo (commerciale/artigianale) è composta da: due vani ad uso commerciale, due vani ad uso artigianale e bagno.

Corredati da:

- **diritti di comproprietà sulla resede (bene comune non censibile - mapp.832 sub.30)** a comune con il mapp.832 sub.27, 46, 50 e 51;
- **diritti di comproprietà sulla scala e sottoscala (bene comune non censibile - mapp.832 sub.31)** a comune con il mapp.832 sub.27, 46, 50 e 51;
- **resede, scala e sottoscala (bene comune non censibile – mapp.832 sub.48)**, a comune con i sub.44, 45, 47 e 49;
- **ingresso (bene comune non censibile – mapp.832 sub.47)**, a comune con i sub.44 e 45;
- **locale caldaia e locale quadri elettrici (bene comune non censibile – mapp.832 sub.49)**, a comune con i sub.44, 45;
- **diritti di comproprietà sulla resede (bene comune non censibile - mapp.832 sub.52)** a comune con tutti i subalterni del mapp.832;
- **diritti di comproprietà sulla cabina elettrica (bene comune censibile - mapp.832 sub.41)** a comune con tutti i subalterni del mapp.832;
- **diritti di 1/8 di piena proprietà su strada privata** asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel **fg.99 mapp.1457**.

Accesso:

- Si accede al ristorante (mapp.832 sub.44) da: viale Roma, attraverso strada asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1457 (facente parte del presente lotto per i diritti di 1/8), resede comune (mapp.832 sub.52), oppure da accesso condiviso con il circolo ricreativo sotto descritto.
- Si accede al circolo ricreativo (mapp.832 sub.45) da: viale Roma, attraverso strada asfaltata

descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1457 (facente parte del presente lotto per i diritti di 1/8), resede comune (mapp.832 sub.52), scala e resede comuni (mapp.832 sub.48) e ingresso comune (mapp.832 sub.47);

- Si accede all'u.i. ad uso promiscuo (mapp.832 sub.46) da: viale Roma, attraverso strada asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1457 (facente parte del presente lotto per i diritti di 1/8), resede comune (mapp.832 sub.52), scale comuni (mapp.832 sub.31) e resede comune (mapp.832 sub.30), oppure attraverso strada asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1457 (facente parte del presente lotto per i diritti di 1/8), resede comune (mapp.832 sub.52) e diritto di passo su ingresso facente parte del mapp.832 sub.23.

Identificazione catastale:

- **foglio 99 particella 832 sub. 44 (catasto fabbricati), il ristorante, categoria C/1**, classe 5, consistenza 182 mq, rendita 1.738,91 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/05/2010 Pratica n. LU0083753 in atti dal 06/05/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5832.1/2010). Precedentemente: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 06/05/2009 Pratica n.LU0078461 in atti dal 06/05/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6342.1/2009).
- **foglio 99 particella 832 sub. 45 (catasto fabbricati), il circolo ricreativo, categoria C/1**, classe 6, consistenza 107 mq, rendita 1.193,64 Euro, indirizzo catastale: viale Roma snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/05/2010 Pratica n. LU0083753 in atti dal 06/05/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5832.1/2010) Precedentemente: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 06/05/2009 Pratica n.LU0078461 in atti dal 06/05/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6342.1/2009)
- **foglio 99 particella 832 sub. 46 (catasto fabbricati), l'u.i. ad uso promiscuo (commerciale/artigianale), categoria C/1**, classe 6, consistenza 82 mq, rendita 914,75 Euro, indirizzo catastale: viale Roma snc, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/05/2010 Pratica n. LU0083753 in atti dal 06/05/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.5832.1/2010). Precedentemente: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 06/05/2009 Pratica n. LU0078461 in atti dal 06/05/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6342.1/2009).

Confini:

- I beni oggetto del presente lotto (mapp.832 sub.44, sub.45 e sub.46) confinano complessivamente con: resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.), mapp.832 sub.23, mapp.832 sub.27, resede (mapp.832 sub.30, b.c.n.c.), resede comune (mapp.832 sub.48, b.c.n.c.), ingresso comune (mapp.832 sub.47, b.c.n.c.), locale caldaia e locale quadri elettrici comune (mapp.832 sub.49, b.c.n.c.), s.s.a. e più recenti confini.
- Il mapp.1457 confina con: viale Roma, resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.), resede comune (mapp.832 sub.39, b.c.n.c.), mapp.1458, mapp.824, s.s.a. e più recenti confini.

Continuità storico-catastale:

Ai soli fini della continuità storico catastale si precisa quanto segue:

Catasto Terreni:

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 5289 mq) deriva dalla fusione del mapp.832 (di 3798 mq) con il

mapp.1725 (di 1491 mq) come da Tipo Mappale del 17/02/2012 Pratica n. LU0020756 in atti dal 17/02/2012 presentato il 17/02/2012 (n. 20756.1/2012).

Il mapp.1725 (di 1491 mq) deriva dal mapp.1320 (di 1570 mq) come da FRAZIONAMENTO del 19/03/2004 Pratica n. LU0006089 in atti dal 19/03/2004 (n. 6089.1/2004).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 3798 mq) deriva dalla fusione del mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq), mapp.1456 (di 1484 mq) e mapp.1502 (di 130 mq) come da TIPO MAPPALE del 06/06/1997 Pratica n. 156080 in atti dal 09/07/2003 (n. 129996.1/1997).

Il mapp.1502 (ENTE URBANO di 130mq) comprende il mapp.776 (ENTE URBANO di 80 mq) ed il mapp.777 (ENTE URBANO di 50 mq), come da Tipo Mappale n.5192/1999 approvato il 24/09/1999 in atti dal 24/09/1999 ATTO IN DEROGA (denuncia di cambiamento n.798 presentata il 17/01/1994).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq) deriva da mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq), come da TIPO MAPPALE del 06/09/1993 Pratica n.154981 in atti dal 08/07/2003 (n. 4262.1/1993).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq) deriva da mapp.832 (ENTE URBANO di 1610 mq), mapp.829 (di 100 mq), mapp.830 (di 340 mq), mapp.831 (di 120 mq), mapp.833 (di 14 mq), come da TIPO MAPPALE del 12/02/1991 Pratica n. 154805 in atti dal 08/07/2003 (n. 540.1/1991).

Il mapp.1456 (di 1484 mq) e mapp.1457 (di 422 mq) deriva dal mapp.827 (di 2150 mq), come da Tipo di Frazionamento n.2240/1990 approvato il 05/12/1990, in atti dal 07/12/1990.

Il mapp.776 (di 80 mq) ed il mapp.1320 (di 1570 mq) derivano dal mapp.776 (di 1650 mq) come da Tipo di Frazionamento n.12/84 (n.8.1/1999) in atti dal 24/09/1999.

Catasto Fabbricati:

Il mapp.832 sub.52 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.40 come da Pratica n. LU0062438 del 06/10/2022 in atti dal 06/10/2022 AMPLIAMENTO RESEDE COMUNE BCNC (n.62438.1/2022). Si precisa che con T.M. del 2012 è stato fuso il mapp.1725 (di 1491 mq) al mapp.832 (di 3798 mq) creando il nuovo mapp.832 (di 5289 mq). Detta porzione (ex mapp.1725) non era stata rappresentata al Catasto Fabbricati pertanto si è proceduto con la nuova dichiarazione (pratica Docfa) in data 06/10/2022 alla soppressione dell'ex mapp.832 sub.40 che ha originato il mapp.832 sub.52 per ampliamento della resede comune.

I mapp.832 sub.50 e 51 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.42, come da DIVISIONE del 13/06/2014 Pratica n. LU0051696 in atti dal 13/06/2014 DIVISIONE (n. 12302.1/2014).

Il mapp.832 sub.34 è stato modificato con variazione DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/02/2014 Pratica n. LU0012020 in atti dal 07/02/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.2571.1/2014).

I mapp.832 sub.44, 45, 46, 47, 48, e 49 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.27 (erroneamente soppresso), 28 e 29, come da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 06/05/2009 Pratica n.LU0078461 in atti dal 06/05/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6342.1/2009).

Il mapp.832 sub.27 è stato ricostituito in data 05/10/2022 Pratica n.LU0062251 in atti da 06/10/2022 COSTITUZIONE (n.62251.1/2022).

Il mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1 (cat. D/8) è stato modificato con variazione del 20/10/2008 Pratica n. LU0216513 in atti dal 20/10/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.14055.1/2008).

Il mapp.832 sub.43 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.37, come da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/02/2007 Pratica n. LU0040959 in atti dal 28/02/2007 NEGOZIO-STUDIO PRIVATO (n. 3332.1/2007).

Il mapp.832 sub.42 deriva dalla soppressione dei mapp.832 sub.24, 25 e 26, come da FUSIONE del 25/05/2004 Pratica n. LU0091410 in atti dal 25/05/2004 FUSIONE (n. 5808.1/2004).

Il mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1 (cat. D/8) ed i mappali 832 subalterni dal 24 al 41 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.3 graffato al mapp.872 sub.1, dei mapp.832 sub.4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22, e dei mapp.1502 sub.1 e 2, come da VARIAZIONE del 27/11/1997 in atti dal 27/11/1997 AMPL. FUS. DIV. INT. PARZ. VAR.

DESTINAZIONE (n.B02504.1/1997).

Il mapp.832 sub.22 deriva dalla soppressione dei mapp.832 sub.9 e 10, come da VARIAZIONE del 12/09/1995 in atti dal 03/11/1997 FUSIONE (n. 5404.1/1995).

Si precisa che nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni del 12/09/1995 risulta soppresso anche il sub.20 (b.c.n.c. ai sub.9 e 10), ma nella visura del mapp.832 sub.20 tale subalterno risulta soppresso con variazione del 27/11/1997.

Il mapp. 1502 sub.1 (cat.C/1 di 37 mq) deriva dal mapp.1502 (cat.C/1 di 37 mq) VARIAZIONE del 10/03/1994 in atti dal 21/10/1994 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 1165/1994).

Il mapp.1502 sub.2 (cat.A/10 di 2,5 vani) deriva da COSTITUZIONE del 10/03/1994 in atti dal 21/10/1994 (n.1166/1994).

Si precisa che nell'elaborato planimetrico del 10/03/1994 era presente anche il mapp.1502 sub.3 resede bene non censibile comune ai sub.1 e 2. Tale mapp.1502 sub.3 non risulta presente agli atti.

Il mapp.1502 (cat.C/1 di 37 mq) deriva da COSTITUZIONE del 20/01/1994 in atti dal 08/02/1994 (n.210/1994).

I mappali 832 subalterni dal 3 al 21 derivano dalla soppressione del mappale 832 sub.2 e del mappale 832 sub.1, graffato ai mappali 735 e 872, come da VARIAZIONE del 06/09/1993 in atti dal 03/11/1997 FRAZIONAMENTO (n. 4262.1/1993) e COSTITUZIONE del 06/09/1993 in atti dal 03/11/1997 UNITA' AFFERENTE (n.4263.1/1993)

Il mapp.832 sub.2 (cat.A/4 5 vani) è stato modificato con VARIAZIONE del 12/02/1991 in atti dal 03/11/1997 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n.541.1/1991).

Il mapp.832 sub.1 graffato ai mappali 735 e 872 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.1, graffato ai mapp. 829, 830, 831, 833, 872 e 735 tutti graffati, come da VARIAZIONE del 12/02/1991 in atti dal 03/11/1997 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n.540.1/1991).

Il mapp.832 sub.1, graffato ai mapp. 829, 830, 831, 833, 872 e 735 (cat.D/1) ed il mapp.832 sub.2 (cat.A/4 5 vani) derivano da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Immobile totalmente ristrutturato nell'anno 1993.

Il mapp.832 sub.44 e sub.45 sono stati oggetto di manutenzione straordinaria nell'anno 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	312,68 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 181.445,78
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 145.156,62
Data della valutazione:	03/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data odierna il mapp.832 sub.44 e 45 (corrispondente alla porzione "A") risulta **libero**.

L'immobile risulta essere stato oggetto di un contratto di locazione commerciale tipo 6+6, stipulato il 23/02/2017 con il conduttore *** DATO OSCURATO *** , con scadenza il 31/03/2023, registrato il

17/03/2017 a Lucca al n.1207 serie 3T (All.2.E.4), con l'importo dichiarato di €/mese 800,00 + iva.

Poichè la sig.ra *** DATO OSCURATO *** aveva interrotto i versamenti dei canoni di locazione alla società *** DATO OSCURATO *** eseguita, la detta società eseguita aveva attivato la procedura di sfratto per morosità conferendo incarico ad un suo legale di fiducia Avv. ***. Quest'ultimo aveva ottenuto ordinanza di convalida di sfratto per morosità con termine per il rilascio per il giorno 29/03/2021. Attualmente il custode IVG è in possesso delle chiavi dell'immobile che risulta libero. All'interno sono presenti alcuni beni mobili.

Si precisa che alla data del 05/10/2023 presso l'Agenzia delle Entrate, il contratto di locazione suddetto risulta chiuso alla scadenza del 31/03/2023 e non ulteriormente rinnovato.

Alla data odierna il mapp.832 sub.46 (corrispondente alla porzione "B") **risulta occupato dall'"** *** DATO OSCURATO *** ".

Presso l'Agenzia delle Entrate sono stati reperiti due contratti di locazione entrambi stipulati in data antecedente al pignoramento con l'" *** DATO OSCURATO *** ":

- un primo contratto di locazione commerciale tipo 6+6, stipulato il 01/03/1997, con decorrenza dal 01/03/1997 e scadenza il 28/02/2009, registrato il 28/01/2006 a Lucca al n.2096 serie 3T (All.2.E.6), con l'importo dichiarato di €/anno 4235,40 ed avente ad oggetto l'u.i. mapp.832 sub.28, corrispondente a porzione dell'attuale mapp.832 sub.46, oggetto del presente lotto;
- un secondo contratto di locazione commerciale tipo 6+6, stipulato il 01/01/2010, con scadenza il 31/12/2015 (prorogata fino al 31/12/2021), registrato il 28/01/2010 a Lucca al n.51 serie 3T (All.2.E.5), con l'importo dichiarato di €/mese 500,00 + iva, avente ad oggetto *"l'unità immobiliare a destinazione negozio o ufficio sito in Bagni di Lucca, via Roma n.9 attigua al locale già condotto in locazione, rappresentata catastalmente al NCEU del Comune di Bagni di Lucca sul foglio 99 mappali 832 sub.7 - quota millesimale 4,00"*. Si precisa che il citato mapp.832 sub.7, già alla data del contratto risultava soppresso e corrispondeva all'attuale mapp.832 sub.27 (oggetto del lotto n.3).

Attualmente a seguito dell'aggiornamento del canone tenuto conto del 100% della variazione ISTAT, il custode ha riferito che l'attuale canone mensile di cui al contratto registrato in data 28/01/2010 ammonta ad €/mese 565,15 + iva.

Si precisa che alla data del 05/10/2023 presso l'Agenzia delle Entrate entrambi i contratti risultano chiusi e non rinnovati.

Verifica della congruità del canone di locazione

E' stata consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate della Provincia di Lucca - Comune di Bagni di Lucca, per la specifica zona, con riferimento al 2°Semestre 2023, che, per uffici, in condizioni di manutenzione normale, riporta valori di locazione oscillanti tra 3,5 e 6,7 €/mq di superficie lorda commerciale x mese.

E' stato consultato il Borsino Immobiliare alla data del 22/04/2024 relativo alla specifica zona (zona centrale del Comune di Bagni di Lucca), che, per uffici e studi privati, riporta valori di locazione oscillanti tra 3,7 e 5,15 €/mq di superficie lorda commerciale x mese.

Calcolata, come da DPR 138/98 per unità immobiliari appartenenti alla cat.T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali, la superficie lorda commerciale dell'u.i. oggetto del presente lotto che risulta pari a circa 98,72 mq (escluso l'incidenza della strada mapp.1457, della resede comune mapp.832 sub.52, della cabina elettrica comune mapp.832 sub.41), si deduce che il canone attualmente corrisposto, pari a 565,15 €/mese, corrisponde a $565,15 \text{ €} / 98,72 \text{ mq} = 5,72 \text{ €/mq x mese}$.

Tenuto conto dei diritti sulla resede comune (mapp.832 sub.52) della superficie di circa 3.800 mq, sulla strada asfaltata di accesso della superficie catastale di 422 mq e sulla cabina elettrica comune (mapp.832 sub.41), si ritiene che il canone attualmente corrisposto risulti essere congruo con il valore locativo di mercato e comunque non inferiore di un terzo al valore locativo di mercato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucca a tutto il 22/04/2024 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti i beni oggetto del presente lotto:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Servitù inamovibile di elettrodotto per vano cabina, stipulata il 10/09/1993 a firma di Notaio Gennaro Marrese Rep. n.55149, **trascritta il 05/10/1993** a Lucca al **R.P. n.9167**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Mediante il quale, la parte cedente, proprietaria del fabbricato posto nel capoluogo del Comune di Bagni di Lucca, via Roma, costruito sul mapp.827 del foglio catastale n.99 del N.C.E.U., costituisce per sè ed aventi causa a qualsiasi titolo, a carico del fabbricato stesso (oggi descritto nel fg.99 mapp.832 sub.41) ed a favore dell'ENEL, che accetta, la servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica. L'accesso alla cabina avverrà dalla via Roma a mezzo del piazzale interno. L'ENEL curerà a proprie spese la manutenzione interna ordinaria del locale cabina asservito, mentre la manutenzione straordinaria del fabbricato sarà a carico della parte concedente o suoi aventi causa. La parte concedente costituisce inoltre per sè ed aventi causa a qualsiasi titolo, a carico del fabbricato suindicato e di ogni sua pertinenza ed a favore dell'ENEL, che accetta, la servitù di elettrodotto relativa alle linee incavo interrato, in media e bassa tensione, di adduzione ed uscita dalla cabina. La parte concedente riconosce all'ENEL il diritto di derivare dalla cabina energia elettrica a media e bassa tensione, oltre che per le esigenze dell'immobile su cui detto locale è inserito, anche per esclusivo uso di terzi estranei all'immobile asservito. Resta salva la facoltà dell'ENEL di modificare in qualsiasi tempo la sezione, il numero dei conduttori e la tensione di esercizio. L'ENEL ha diritto di far accedere e transitare sul fondo asservito il proprio personale o chi per esso, con i mezzi d'opera e di trasporto necessari per la costruzione, l'esercizio, la sorveglianza, la manutenzione e riparazione delle linee suddette. La parte concedente consegnerà all'ENEL le chiavi di eventuali cancelli.

Servitù di passo carrabile, derivante da atto di permuta stipulato il 13/07/2006 a firma di Dott.ssa D'Urzo Luisa Segretario Comunale del Comune di Bagni di Lucca Rep. n. 1769, trascritto il 27/07/2006 a Lucca al R.P. n. 9731, a favore del *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La " *** DATO OSCURATO *** " costituisce a carico del fondo descritto al C.T. del *** DATO OSCURATO *** nel fg.99 mapp.1725 (fondo servente) oggi porzione del mapp.832 sub.52, servitù di passo carrabile a favore dei fondi descritti al C.T. di detto Comune nel fg.99 mapp.1726 e 1752 (fondi dominanti).

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria annotata, **stipulata il 27/02/2003** a firma di Notaio Vincenzo De Luca di Borgo a Mozzano (LU) **Rep. n.19.470**, registrata il 10/03/2003 a Lucca ai nn. 889 Serie 1T, **iscritta il 03/03/2003 a Lucca al R.P. n. 804**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo ex D.Lgs.385/1993.

Importo ipoteca: 3.600.000,00 €.

Importo capitale: 1.800.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 anni.

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.24, sub.25, sub.26, sub.27, sub.28, sub.29, sub.32, sub.33, sub.34, sub.37, sub.38 e mapp.735 graffato al mapp.872 sub.2.

Annotazioni:

- **RESTRIZIONE DI BENI** con annotazione presentata il 04/04/2006 R.P. 1.951 (relativa a beni non oggetto della presente relazione peritale al mapp.735 graffato al mapp.1752, che alla data dell'iscrizione ipotecaria risultava essere rappresentato nel C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.99 mapp.735 graffato al mapp.872 sub.2).
- **MODIFICA DI PATTI CONTRATTUALI** con annotazione presentata il 10/04/2009 R.P. 1.271.
- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 22/04/2010 R.P. 1.220.
- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 21/01/2013 R.P. 179.

Ipoteca in rinnovazione, stipulata il 27/02/2003 a firma di Notaio Vincenzo De Luca di Borgo a Mozzano (LU) **Rep. n.19.470, iscritta il 10/01/2023** a Lucca al **R.P. n. 38**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.600.000,00 €.

Importo capitale: 1.800.000,00 €.

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.27, sub.32, sub.33, sub.34, sub.38, sub.50 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.24, sub.25 e sub.26), sub.51 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.24, sub.25 e sub.26), sub.44 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.45 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.46 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.47 ente comune (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.48 ente comune (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.49 ente comune (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.43 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.37).

ipoteca volontaria annotata, **stipulata il 05/07/2005** a firma di Notaio Costanza Ancillotti di Barga (LU) **Rep. n.11.006**, registrata il 18/07/2005 a Castelnuovo di Garfagnana al n. 321 Serie 1T, **iscritta il 08/07/2005 a Lucca al R.P. n. 3.546**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario ex D.Lgs.385/1993.

Importo ipoteca: 5.000.000,00 €.

Importo capitale: 2.500.000,00 €.

Durata ipoteca: 15 anni.

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.27, sub.28, sub.29, sub.32, sub.33, sub.34, sub.37, sub.38, sub.42, mapp.735, mapp.872 sub.2 ed altri.

Annotazioni:

- **RESTRIZIONE DI BENI** con annotazione presentata il 04/04/2006 R.P. 1.952 (relativa a beni non oggetto della presente relazione peritale ed in particolare al mapp.735 graffato al mapp.1752, che alla data dell'iscrizione ipotecaria risultava essere rappresentato nel C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.99 mapp.735 graffato al mapp.872 sub.2).
- **MODIFICA DI PATTI CONTRATTUALI** con annotazione presentata il 10/04/2009 R.P. 1.272.

- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 22/04/2010 R.P. 1.218.
- **RESTRIZIONE DI BENI** con annotazione presentata il 30/03/2011 R.P. 915, relativa a beni non oggetto della presente relazione peritale.
- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 23/01/2013 R.P. 192.

ipoteca volontaria annotata, **stipulata il 05/03/2009** a firma di Notaio Costanza Ancillotti di Barga (LU) **Rep. n.15.363, iscritta il 09/03/2009 a Lucca al R.P. n. 778**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario ex D.Lgs.385/1993.

Importo ipoteca: 3.200.000,00 €.

Importo capitale: 1.600.000,00 €.

Durata ipoteca: 15 anni.

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.27, sub.28, sub.29, sub.32, sub.33, sub.34, sub.38, sub.42 e sub.43.

Annotazioni:

- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 22/04/2010 R.P. 1.219.
- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 23/01/2013 R.P. 193.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento n.612 notificato il 03/02/2023 dal Tribunale di Lucca, **trascritto il 01/03/2023 a Lucca al R.P. n.2.641**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.27, sub.32, sub.33, sub.34, sub.38, sub.43, sub.44, sub.45, sub.46, sub.50 e sub.51, sub.30 (b.c.n.c.), sub.31 (b.c.n.c.), sub.35 (b.c.n.c.), sub.36 (b.c.n.c.), sub.39 (b.c.n.c.), sub.41 (b.c.n.c.), sub.47 (b.c.n.c.), sub.48 (b.c.n.c.), sub.49 (b.c.n.c.), sub.52 (b.c.n.c.) ed al C.T. del detto Comune nel Fg.98 mapp.401 e nel Fg.99 mapp.1457.

Pignoramento n.2.605 notificato il 07/06/2018 dal Tribunale di Lucca, **trascritto il 22/06/2018 a Lucca al R.P. n. 6.855**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.32, sub.33, sub.34, sub.38, sub.43, sub.44, sub.45, sub.46, sub.50 e sub.51, sub.41 (bene comune censibile), sub.30 (b.c.n.c.), sub.31 (b.c.n.c.), sub.35 (b.c.n.c.), sub.36 (b.c.n.c.), sub.39 (b.c.n.c.), sub.40 (b.c.n.c.), sub.47 (b.c.n.c.), sub.48 (b.c.n.c.), sub.49 (b.c.n.c.), ed al C.T. del detto Comune nel Fg.98 mapp.401 e nel Fg.99 mapp.1457.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 0,00

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

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

Ulteriori avvertenze:

Informazioni condominiali:

Attualmente, il complesso immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare (lotti da 2 a 9), essendo di unica proprietà non si configura quale condominio, non è stato nominato un amministratore di condominio, non sono disponibili i millesimi condominiali, nè l'importo delle spese ordinarie annue di gestione.

La strada privata rappresentata dal mapp.1457 del fg.99 viene venduta per la quota di 1/8 a ciascuno degli 8 lotti (lotti da 2 a 9) costituenti l'intero complesso immobiliare, precisando che dovranno essere stabilite le quote di competenza di ciascun lotto per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, dopo che sarà costituito il condominio.

Pozzo su mapp.832 sub.52

Nella resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.) è presente un pozzo, relativamente al quale si riporta quanto comunicato alla sottoscritta dalla Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord in data 04/05/2022 (All.2.G.1): "*come risulta dalla documentazione, in data 19/08/1994 prot. n. 19825 la società *** DATO OSCURATO *** presentò denuncia di pozzo ad uso antincendio ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 275/1993, che equivale alla presentazione*

della relativa istanza volta ad ottenere il rilascio di concessione preferenziale di cui all'art. 4 del RD n. 1775/33.

Si ricorda infatti che l'istante di una concessione preferenziale ha un vero e proprio diritto soggettivo ad ottenere il rilascio di detta "concessione", con effetti (anche verso i terzi) "ex tunc"; l'istante, dal momento della presentazione della denuncia, sopra indicata, ha perciò il diritto di uso dell'acqua divenuta "pubblica" in forza dell'art. 1 della legge n. 36 del 1994, fermo restando l'obbligo del pagamento del canone relativo."

Servitù:

- **dovrà essere costituita servitù di passo pedonale gravante sulla porzione del mapp.832 sub.23, oggetto del lotto 2, costituita dall'ingresso al p.t. lato Lima posto in collegamento diretto con il mapp.832 sub.46, a favore del mapp.832 sub.46 (facente parte del presente lotto 7);**
- **dovrà essere costituita servitù di passo carrabile gravante sulla porzione esterna di pertinenza (mapp.872 sub.1 oggetto del lotto 2) a favore di tutte le uu.ii. che hanno diritto al bene comune non censibile mapp.832 sub.52 (e precisamente a favore delle uu.ii. descritte al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.832 sub.27, 32, 33, 34, 38, 43, 44, 45, 46, 50 e 51, oggetto dei lotti da 3 a 9);**
- **dovrà essere costituita servitù di passo gravante il mapp.832 sub.36 (oggetto del lotto 4) per consentire la manutenzione delle coperture a favore delle uu.ii. descritte al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.832 sub.23 (graffato al mapp.872 sub.1), 27, 44, 45, 46, 50 e 51, oggetto dei lotti da 2, 3, 7, 8 e 9). Qualora venga tamponata la porta di collegamento diretto tra il vano scala (mapp.832 sub.36) con la copertura piana, dovrà essere comunque consentito l'accesso alla copertura piana attraverso i beni oggetto del lotto 4;**
- **servitù inamovibile di elettrodotto per vano cabina, stipulata il 10/09/1993 a firma di Notaio Gennaro Marrese Rep. n.55149, trascritta il 05/10/1993 a Lucca al R.P. n.9167 (per maggiori dettagli si rimanda al punto 4.1.1 della presente relazione);**
- **servitù di passo carrabile gravante porzione del mapp.832 sub.52 (ex mapp.1725) derivante da atto di permuta stipulato il 13/07/2006 a firma di Dott.ssa D'Urzo Luisa Segretario Comunale del Comune di Bagni di Lucca Rep. n. 1769, trascritto il 27/07/2006 a Lucca al R.P. n. 9731 (per maggiori dettagli si rimanda al punto 4.1.1 della presente**

relazione);

- **servitù attive e passive relative a passaggio di tubazioni di impianti di ogni genere** sia condominiali che private, sia visibili che occulte.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di **Compravendita** (dal 13/07/1987), con atto **stipulato il 13/07/1987** a firma di Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca (LU) **Rep. n.23.087**, registrato il 23/07/1987 a Lucca al n. 565, **trascritto il 24/07/1987 a Lucca al R.P. n.5.321**.

Mediante il quale i signori *** DATO OSCURATO *** , nata a Lucca il 17/09/1945 e *** DATO OSCURATO *** , nato a Firenze il 19/01/1974, vendono i diritti di 1/2 alla società " *** DATO OSCURATO *** " ed i diritti di 1/2 alla società " *** DATO OSCURATO *** ", che acquistano complessivamente la piena proprietà di un fabbricato artigianale con terreno a corredo, descritto nel N.C.E.U. del Comune di Bagni di Lucca alla partita 1545, Fg.99, mappale 832 sub.2 (categoria A/4) e mappali 735, 829, 830, 831, 832 sub.1, 833, 872 (categoria D/1), risulta essere altresì descritto nel N.C.T. alla partita 4639, Fg.99 mapp.830 di 340mq. Il terreno risulta censito nel N.C.T. alla partita 4639, Fg.99, mapp.827 (di 2150 mq).

Si precisa che nel quadro "B" della nota di trascrizione non risulta citato il mapp.830 al N.C.E.U.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di **Cessione di diritti** (dal 07/10/1989), con atto **stipulato il 07/10/1989** a firma di Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca (LU) **Rep. n.35.552** (All.2.D.3), registrato il 13/10/1989 a Lucca ai nn. 2979 Serie IV, **trascritto il 13/10/1989 a Lucca al R.P. n.10.533**.

Mediante il quale la società " *** DATO OSCURATO *** " cede e vende alla società " *** DATO OSCURATO *** ", i diritti di 1/2 della piena proprietà di un fabbricato artigianale con terreno a corredo, rappresentato nel N.C.E.U. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.99, mappale 832 sub.2 (categoria A/4) e mappali 735-829-830-831-832 sub.1-833-872 (categoria D/1), risulta altresì rappresentato nel N.C.T. nel Fg.99 mapp.830 di 340mq. Il terreno risulta censito nel N.C.T., Fg.99, mapp.827 (di 2150 mq).

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di intera piena proprietà, in forza di **Permuta** (dal 13/07/2006), con atto **stipulato il 13/07/2006** a firma di Dott.ssa D'Urzo Luisa Segretario Comunale del Comune di Bagni di Lucca **Rep. n.1769** (All.2.D.1), **trascritto il 27/07/2006 a Lucca al R.P. n.9730**.

Mediante il quale, il Comune di Bagni di Lucca, vende a titolo di permuta alla società " *** DATO OSCURATO *** " un appezzamento di terreno descritto al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1725 di 1491 mq (oggi porzione del mapp.832 sub.52). Quale controprestazione e sempre a titolo di permuta la società " *** DATO OSCURATO *** ", vende cede e trasferisce al Comune di Bagni di Lucca, l'area "ex gorile" descritta al N.C.E.U. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.735 e 1752 graffati, area urbana; altresì censita per doppia rappresentazione al C.T. di detto Comune nel fg.99 mapp.735 area urbana di 600mq e mapp.1752 mq.504 area urbana.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di intera piena proprietà, in forza di **Compravendita**, con atto **stipulato il 16/02/1987** a firma di Importuno Pierluigi Segretario Capo del Comune di Bagni di Lucca **Rep. n.781** (All.2.D.5), **trascritto il 14/05/2003 a Lucca al R.P. n.5853**.

Mediante il quale i sig.ri *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO

OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** vendono e cedono al Comune di Bagni di Lucca una porzione di terreno descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1320 della superficie di 1570mq (da cui deriva porzione dell'attuale mapp.832 sub.52).

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di **Compravendita** (dal 13/07/1987), con atto **stipulato il 13/07/1987** a firma di Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca (LU) **Rep. n.23.087**, registrato il 23/07/1987 a Lucca al n. 565, **trascritto il 24/07/1987 a Lucca al R.P. n.5.321**.

Mediante il quale i signori *** DATO OSCURATO *** , nata a Lucca il 17/09/1945 e *** DATO OSCURATO *** , nato a Firenze il 19/01/1974, vendono i diritti di 1/2 alla società " *** DATO OSCURATO *** " ed i diritti di 1/2 alla società " *** DATO OSCURATO *** ", che acquistano complessivamente la piena proprietà di un fabbricato artigianale con terreno a corredo, descritto nel N.C.E.U. del Comune di Bagni di Lucca alla partita 1545, Fg.99, mappale 832 sub.2 (categoria A/4) e mappali 735, 829, 830, 831, 832 sub.1, 833, 872 (categoria D/1), risulta essere altresì descritto nel N.C.T. alla partita 4639, Fg.99 mapp.830 di 340mq. Il terreno risulta censito nel N.C.T. alla partita 4639, Fg.99, mapp.827 (di 2150 mq).

Si precisa che nel quadro "B" della nota di trascrizione non risulta citato il mapp.830 al N.C.E.U.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di **trasformazione di società** (dal 24/06/1988 fino al 07/10/1989), con atto **stipulato il 24/06/1988** a firma di Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca (LU) **Rep. n.28.395**, **trascritto il 11/01/1989 a Lucca al R.P. n.552** (All.2.D.4).

Formalità a favore della società " *** DATO OSCURATO *** ", contro la società " *** DATO OSCURATO *** ", relativa ai beni descritti al Catasto Urbano del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.832 sub.2, mapp.735, mapp.829, mapp.830, mapp.831, mapp.833, mapp.872, mapp.832 sub.1, ed ai beni descritti al Catasto Terreni di detto comune nel fg.99 mapp.827 di 2150 mq e mapp.830 di 340 mq.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per maggiori dettagli relativi alle pratiche edilizie, si precisa che le stesse sono state allegate alla presente relazione, con la numerazione che di seguito viene indicata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICHE EDILIZIE INERENTI IL FABBRICATO NEL SUO COMPLESSO, LA CABINA ELETTRICA COMUNE E LA SISTEMAZIONE ESTERNA DELLA RESEDE COMUNE

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Bagni di Lucca sono state reperite le seguenti pratiche edilizie inerenti il fabbricato nel suo complesso, la cabina elettrica comune (mapp.832 sub.41 comune ai lotti dal 2 al 9) e la sistemazione esterna della resede comune (mapp.832 sub.52 comune ai lotti dal 2 al 9):

All.2.B.1 - **Concessione per la Esecuzione di Opere N. 7/81 (Pratica Edilizia n.219/80)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di *"spostamento impianto di depurazione industriale"*, presentata il 19/10/1980, registrata il 21/11/1980 al prot. gen. n.7.115, **rilasciata il 05/06/1981**.

Progettista e D.L.: Ing. Vittorio Brogi di Lucca

All.2.B.2 - **Autorizzazione Edilizia N. 89/81 (Pratica Edilizia n.125/81)**, intestata a Sig. *** DATO

OSCURATO *** in qualità di accomandatario della *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "ampliamento di una porta e la costruzione di una rampa di accesso all'interno del fabbricato industriale", presentata il 08/04/1981, registrata il 09/04/1981 al prot. gen. n.2455, **rilasciata il 27/04/1981**.

All.2.B.3 - **Condono Edilizio L.47/85 N. 779 (Pratica Edilizia n.870/86)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "ampliamento di un fabbricato ad uso industriale sia al piano terra che al piano primo oltre modifiche interne ed esterne", presentata il 23/12/1986 con il n. 13617 di protocollo, **rilasciata il 21/12/1999**.

Tecnico rilevatore: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.4 - **Concessione Edilizia N. 91/90 (Pratica Edilizia n.246/90)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "ristrutturazione e variazione d'uso di fabbricato da adibirsi a centro commerciale", presentata il 12/07/1990 con il n. 7100 di protocollo, **rilasciata il 06/07/1991**.

Tra le prescrizioni speciali della C.E. vi era la seguente: "*dalla presente C.E. è esclusa la sistemazione degli spazi esterni*"

Progettista e D.L. architettonico: Geom. Fabio Scarpellini.

Progettista strutturale: Dott. Ing. Domenico Mei.

All.2.B.5 - **Concessione Edilizia N. 128/91 (Pratica Edilizia n.356/91)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.91/90 del 06/07/1991", presentata il 04/09/1991 con il n. 7750 di protocollo, **rilasciata il 23/09/1992**. La variante è relativa alla sistemazione esterna del terreno adiacente al fabbricato a destinazione commerciale.

Progettista e D.L. architettonico: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.6 - **Concessione Edilizia N. 51/92 (Pratica Edilizia n.485/91)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.91/90 del 06/07/1991", presentata il 21/11/1991 con il n. 10281 di protocollo, **rilasciata il 12/12/1992**.

Tra le prescrizioni speciali della C.E. vi erano le seguenti: "4) il locale al p.t. definito intercapedine non dovrà essere accessibile nè utilizzabile come volume; 5) il locale p.1 a fianco delle scale di sicurezza dovrà essere destinato a volume tecnico; 6) quanto sopra approvato con precedente C.E. n.91/90 del 6 luglio 1991; 7) dalla presente Concessione Edilizia è esclusa la passerella di accesso al piano secondo; 8) per tale accesso dovrà essere presentata nuova diversa soluzione; 9) quanto sopra prescritto, come da correzioni in rosso riportate sulla copia di progetto allegata [...]".

Nella relazione tecnica a chiarimento del Geom. Scarpellini viene precisato che: "*in relazione alla porzione di copertura piana prevista sulla variante si specifica che si tratta di una copertura del tipo tetto rovescio e che non sarà praticabile o accessibile dall'esterno e che le porte che effettivamente si vedono nelle sezioni serviranno solo a dare la possibilità di ispezione o di interventi di manutenzione, sfruttando in tal modo la porzione indicata sottotetto e che specificatamente risulta destinata a soffitta, o ad archivio per gli uffici posti al piano secondo dell'immobile a destinazione commerciale di cui trattiamo*"

Progettista e D.L. architettonico: Geom. Fabio Scarpellini.

Progettista strutturale: Dott. Ing. Domenico Mei

All.2.B.7 - **Autorizzazione Edilizia N. 150/92 (Pratica Edilizia n.229/92)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "installazione di due insegne luminose a fabbricato destinato a centro commerciale", presentata il 25/06/1992 con il n. 5605 di protocollo, **rilasciata il 06/07/1992**., relativa all'installazione di due insegne pubblicitarie con la scritta pubblicitaria "CONAD", una posta sul fronte principale a nord-ovest e l'altra sul retro a sud-est del fabbricato destinato a centro commerciale.

All.2.B.8 - **Concessione Edilizia N. 103/93 (Pratica Edilizia n.359/92)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "variante alla Concessione Edilizia n.128/91 del 23/09/1992", presentata il 09/09/1992 con il n. 8055 di protocollo, **rilasciata il 05/03/1994**, relativa alla

realizzazione della cabina elettrica di trasformazione (oggi mapp.832 sub.41) posta sul terreno catastalmente distinto al fg.99 allegato 3 mapp.1456.

Progettista: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.9 - **Concessione Edilizia N. 20/93 (Pratica Edilizia n.489/92)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.91/90 del 06/07/1991*", presentata il 23/12/1992 con il n. 11721 di protocollo, **rilasciata il 09/11/1993**.

In data 15/07/1994 prot. n.14098, il Comune di Bagni di Lucca concede proroga per il termine dei lavori entro il 06/01/1995.

Si precisa che dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Bagni di Lucca, non risulta essere stata presentata la certificazione di ultimazione dei lavori, nè l'agibilità.

Denuncia dei lavori ai sensi della L.1086/71 presso il Genio Civile di Lucca in data 16/09/1991 prot. n.6310 registrata al n.109 del registro del Comune di Bagni di Lucca (All.2.C.1).

Variante strutturale depositata presso il Genio Civile di Lucca in data 19/03/1993 prot. n.2485.

Relazione finale del D.L. depositata presso il Genio Civile di Lucca in data 24/05/1993 prot. n.4784, nella quale il D.L. dichiara che i lavori strutturali sono iniziati il 10/10/1991 e sono terminati in data 28/04/1993.

Si precisa che presso il Genio Civile di Lucca non risulta essere stato presentato il collaudo statico, nè risulta essere stato nominato il collaudatore, altresì il progetto strutturale non comprende il vano scale a comune e l'ascensore comune per l'accesso agli uffici al 2°p.

Progettista e D.L. delle strutture: Dott. Ing. Domenico Mei di Lucca.

calcolatore strutture in c.a. variante strutturale: Dott. Ing. Mauro Mannelli di Pistoia

Impresa esecutrice: Cavani CO.MO.TER. s.r.l. di Piano di Coreglia (LU)

All.2.B.11 - **Autorizzazione Edilizia N. 244/93 (Pratica Edilizia n.208/93)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*installazione insegna pubblicitaria*", presentata il 18/06/1993 con il n. 6071 di protocollo, **rilasciata il 07/10/1993**, relativa all'installazione di insegne pubblicitarie poste nella resede comune mapp.827 (oggi mapp.832 sub.52), in prossimità della via Roma.

Progettista: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.13 - **Autorizzazione Edilizia N. 288/93 (Pratica Edilizia n.376/93)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variante all'Autorizzazione Edilizia n.244/93 del 07/10/1993* ", presentata il 27/10/1993 con il n. 14145 di protocollo, **rilasciata il 24/11/1993**, relativa all'installazione di insegne pubblicitarie poste nella resede comune mapp.827 (oggi mapp.832 sub.52), in prossimità della via Roma.

Progettista: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.17 - **Condono L.724/94 N. 160 (Pratica Edilizia n.516/95)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*costruzione di un muro per la difesa dell'argine del torrente Lima*" in difformità dalla C.E. n.20/93, presentata il 01/03/1995 con il n. 4255 di protocollo, **rilasciata il 03/04/2000**. Tipologia di abuso: 7.

Tecnico rilevatore: Geom. Fabio Scarpellini.

Deposito del progetto strutturale presso il Genio Civile di Lucca in data 11/09/1991 prot. n.6240 al n.108 delle denunce del cemento armato del Comune di Bagni di Lucca.

Impresa esecutrice: Impresa Edile Agostini di Turrîte Cava.

Relazione finale del direttore dei lavori acquisita dal Genio Civile di Lucca al n.5864 in data 15/05/1995, nella quale il D.L. delle opere strutturali, Dott. Ing. Domenico Mei dichiara che i lavori delle opere strutturali sono stati ultimati il 28/04/1995.

All.2.B.21 - **Condono L.724/94 N. 164 (Pratica Edilizia n.520/95)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*realizzazione di una sala biliardo*" in un locale precedentemente adibito ad intercapedine in difformità dalla C.E. n.20/93, presentata il 01/03/1995 con il n. 4242 di protocollo, **rilasciata il 21/12/1999**, relativa all'attuale mapp.832 sub.45 e sub.47. Tipologia di abuso:

1.

Tecnico rilevatore: Geom. Fabio Scarpellini.

Autorizzazione ai sensi dell'art.7 L.1497/1939 ai soli fini paesaggistico ambientali n.137/97 rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bagni di Lucca in data 22/11/1997 e successiva nota della Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici prot. n.1702 del 28/01/1998 con la quale comunica che *"non ha ritenuto che ricorressero motivi di legittimità idonei a proporre l'annullamento dell'Autorizzazione"*.

All.2.B.22 - **Condono L.724/94 N. 198 (Pratica Edilizia n.554/95)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di *"costruzione terrazzino, scala antincendio e portafinestra a centrale termica"*, presentata il 31/03/1995 con il n. 6833 di protocollo, **rilasciata il 21/12/1999**, relativo all'attuale mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1. Tipologia di abuso: 7.

Tecnico rilevatore: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.25 - **D.I.A. N. 337/95 (Pratica Edilizia n.331/95)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di *"variazione di destinazione d'uso di locale interrato attualmente destinato a scannafosso; realizzazione di due aperture esterne; realizzazione di tramezzature interne e realizzazione di canna fumaria"*, **presentata il 30/11/1995** con il n. 24122 di protocollo, relativa all'attuale mapp.832 sub.49.

Si riporta un estratto della relazione tecnica: *"la nuova destinazione d'uso del locale in oggetto è quella di locale tecnologico a corredo dell'unità immobiliare adiacente posta al piano terra, infatti in esso trovano spazio sia il locale caldaia che un secondo locale idoneo ad ospitare i macchinari necessari alla produzione di area condizionata e quelli per il ricircolo d'aria nell'ambiente. Infatti il locale adiacente cui risultano connessi ha la destinazione d'uso commerciale idonea ad ospitare una pizzeria -sala biliardi, così come previsto con la domanda di condono presentata in data 01/03/95 Pratica Edilizia n.4242.*

Tale nuova destinazione e l'aumento della volumetria hanno determinato la necessità di avere, per rispondere alle normative vigenti, vedi L.46/90, un locale idoneo per le funzioni tecnologiche richieste.

Il locale si precisa che era già esistente ed autorizzato con C.E. n.20/93 del 09/11/93 e pertanto, essendo inoltre un volume tecnico per la totale occupazione di macchinari e per la sola funzione di locale caldaia e centrale di condizionamento, non provoca modifiche nè alla sagoma nè ai parametri urbanistici prefissati.

Specificando quanto sopra l'intervento, così come progettato, di variazione d'uso rientra tra quelli previsti dalla lettera "i" del D.L. 310/95 che prevede testualmente "impianti tecnologici esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici". [...]"

Progettista: Geom. Fabio Scarpellini.

Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.7 della L.1497/1939, rilasciata dal Comune di Bagni di Lucca in data 16/10/1995.

In data 22/11/1995 prot. n.3019/130/357RT95 l'USL esprime il seguente parere favorevole: *"Relativamente al cambio di destinazione d'uso del locale definito, nella relazione tecnica acquisita in data 14.11.95 prot. n°3260, come "tecnologico a corredo dell'unità immobiliare adiacente posta al piano terra"*

Le destinazioni d'uso dei locali contrassegnati con le lettere G ed F (pizzeria e sala biliardo) sono tra loro incompatibili in quanto le due attività dovranno essere tra loro separate ed avere servizi indipendenti.

Se la caldaia fosse di potenzialità > alle 100.000 k/h dovrà essere presentato certificato di prevenzione incendi; se fosse di potenzialità < alle 100.000 k/h dovrà essere presentata una dichiarazione con cui si attesti che le modifiche non influiscono negativamente sulle precedenti autorizzazioni dei VV.FF.

Evidenziando, che la documentazione relativa agli impianti, dei locali soggetti alla C.E. per ristrutturazione e cambio destinazione d'uso in oggetto specificata, e quant'altro ritenuto necessario alla definizione della pratica, sarà analizzato in sere di PARERE PER IL NULLA OSTA INIZIO ATTIVITA"

All.2.B.27 - **D.I.A. N. 151/96 (Pratica Edilizia n.147/96)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*installazione di due insegne*", **presentata il 15/05/1996** con il n. 9444 di protocollo. Un'insegna su pali posizionata all'estremità superiore della rampa di scale che conduce all'ingresso del locale sul prospetto nord-ovest del fabbricato ad uso centro commerciale con le scritte "PECOS BILL" ed "ETRUSCO BILIARDI" e l'altra (attualmente non presente) sul prospetto sud-est dello stesso edificio con la scritta "PECOS BILL".

Progettista: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.28 - **Autorizzazione Edilizia N. 36/97 (Pratica Edilizia n.49/97)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*installazione di n.2 insegne luminose presso locali adibiti ad agenzia di assicurazioni*", presentata il 11/02/1997 con il n. 3016 di protocollo, **rilasciata il 05/04/1997**.

Si precisa che tali insegne non sono ad oggi presenti.

All.2.B.37 - **D.I.A. N. 04/09 (Pratica Edilizia n.05/09)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*realizzazione camminamento pedonale*", **presentata il 07/01/2009** con il n. 338 di protocollo.

Progettista e D.L. architettonico: Geom. Fabio Scarpellini.

Si precisa che i lavori di cui alla suddetta D.I.A. non sono stati eseguiti.

All.2.B.44 - **Autorizzazione Paesaggistica semplificata ai sensi dell'art.146 del D.Lgs. n.42/04 N. 16/17 (Pratica Edilizia n.39/17)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*installazione canna fumaria ad unità immobiliare ad uso commerciale*", da installarsi sulla facciata nord-ovest del fabbricato ad uso centro commerciale per installare un forno a legna nei locali al piano terra, presentata il 24/02/2017 con il n. 2962 di protocollo, **rilasciata il 28/03/2017**, relativa al mapp.832 sub.44.

Progettista: Geom. Federico Tomei.

All.2.B.46 - **Autorizzazione Paesaggistica semplificata ai sensi dell'art.146 del D.Lgs.42/04 N. 3/2020 (Pratica Edilizia n.266/19)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*spostamento di un insegna di esercizio supermercato Conad*", presentata il 19/11/2019 con il n. 16676 di protocollo, **rilasciata il 16/01/2020**, relativa al mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1.

Progettista: Arch. Alessio Galardi.

All.2.B.46 - **Comunicazione inizio esecuzione opere prive di rilevanza ai sensi dell'art.137 L.R.T. 65/2014 c.1, lett.d N. 10/2020 (Pratica edilizia n.266/19)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*spostamento dell'insegna di esercizio del negozio "CONAD CITY"*", **presentata il 23/06/2020** con il n. 7192 di protocollo, relativa al mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1.

Progettista: Arch. Alessio Galardi.

PRATICHE EDILIZIE INERENTI ESCLUSIVAMENTE I BENI OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO

Dalle ricerche eseguite presso il Comune di Bagni di Lucca sono state reperite le seguenti ulteriori pratiche edilizie relative esclusivamente ai beni oggetto del presente lotto:

All.2.B.24 - **D.I.A. N. 285/95 (Pratica edilizia n.279/95)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variazione della destinazione d'uso di un locale da commerciale ad uso artigianale*"

senza l'esecuzione di opere edili ", **presentata il 20/10/1995** con il n. 21049 di protocollo.

All.2.B.26 - **D.I.A. N. 396/96 (Pratica edilizia n.381/96)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*realizzazione di locale cucina – dispensa e servizi al personale*", **presentata il 06/03/1995** con il n. 4479 di protocollo, relativo a porzione del mapp.832 sub.22 (oggi mapp.832 sub.44 e mapp.832 sub.45).

Progettista: Geom. Fabio Scarpellini.

In data 04/03/1996 prot. n.0012/AE G.O.N.I.P., la USL n.2, in riferimento alla pratica in oggetto, preso atto delle valutazioni espresse nella seduta GONIP del 23/02/1996, esprime "*PARERE FAVOREVOLE. Si evidenzia, inoltre, che la documentazione relativa agli impianti dei locali soggetti alla C.E. in oggetto specificata e quant'altro ritenuto necessario alla definizione della pratica, sarà analizzato in sede di PARERE PER IL NULLA OSTA INIZIO ATTIVITA*"

All.2.B.30 - **D.I.A. N. 92/00 (Pratica edilizia n.255/00)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria relativi a "*modifiche interne a porzione di fabbricato destinato ad attività di ristorazione*", **presentata il 03/06/2000** con il n. 14879 di protocollo, relativa al mapp.839 sub.29 (oggi mapp.832 sub.44, mapp.832 sub.45, mapp.832 sub.47 e porzione del mapp.832 sub.46).

Progettista e D.L.: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.36 - **D.I.A. N. 186/08 (Pratica edilizia n.510/08)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria inerenti "*modifiche interne a porzione di fabbricato*", **presentata il 05/12/2008** con il n. 26147 di protocollo, relativa al mapp.832 sub.29 (oggi mapp.832 sub.44, mapp.832 sub.45, mapp.832 sub.47).

Si riporta un estratto della relazione tecnica: "*lo scopo della Denuncia d'Inizio Attività è rendere indipendente l'attività ricreativa da quella di ristorazione. Per rendere questo possibile verrà realizzata un'apertura ed un disimpegno per accedere all'antibagno ed il relativo bagno; in modo che il circolo ricreativo abbia accesso ai servizi igienici senza dover transitare nell'attività di ristorazione.*"

Progettista e D.L.: Geom. Fabio Scarpellini.

Pratica n.79/09 prot. 5.592 del 06/03/2009: Certificazione attestante la conformità dell'opera, mediante la quale il tecnico incaricato certifica "*ai sensi di quanto stabilito dall'art.86 della L.R. 1/05 e del Regolamento Edilizio vigente: che le opere a seguito della sopracitata D.I.A. sono state realizzate in conformità: al progetto autorizzato, alle norme igienico-sanitarie, alla normativa antisismica, alle disposizioni di legge per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche, alle norme per il contenimento dei consumi energetici, alla normativa sugli impianti elettrici e termici; che sono state rispettate tutte le prescrizioni impartite negli atti sopra indicati; che i locali dell'immobile oggetto dei lavori sono da ritenersi pertanto AGIBILI; sono state eseguite VARIANTI ai sensi dell'art.83 della L.R. 1/05 come da elaborati grafici allegati*"

All.2.B.38 - **D.I.A. N. 66/09 (Pratica edilizia n.185/09)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria inerenti "*modifiche interne a porzione di fabbricato e suddivisione in due nuove unità immobiliari*", presentata il 28/04/2009 con il n. 10077 di protocollo, relativa al mapp.832 sub.29 (oggi mapp.832 sub.44, mapp.832 sub.45, mapp.832 sub.47).

Progettista e D.L.: Geom. Fabio Scarpellini.

Comunicazione di inizio lavori nella quale si comunica che i lavori avranno inizio in data 07/05/2009.

All.2.B.39 - **Ultimazione dei lavori - certificato di conformità - certificato di Agibilità n.13/09 (Pratica Edilizia n.219/09) del 18/05/2009** prot. n.11853 a firma del Geom. Fabio Scarpellini, relativa al mapp.832 sub.44 e mapp.832 sub.45.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 19/03/2012 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 18 del 02/05/2012 e successiva Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 11/06/2018 e pubblicata sul B.U.R.T. n. 25 del 20/06/2018:

- il **mapp.1457** del fg.99 ricade in zona “*P - aree per parcheggio privato esistenti*” (art.52 N.T.A.),
- il **mapp.832** del fg.99 ricade in parte in “*P - aree per parcheggio privato esistenti*” (art.52 N.T.A.), in parte in “*Ce – Insediamenti commerciali esistenti*” (art.43 N.T.A), in parte in “*Centro Matrice Antica*” (art.13-14 N.T.A.) ed in parte in “*Alveo Fluviale*” (art.125 N.T.A.),
- il **mapp.872** ricade in “*Alveo Fluviale*” (art.125 N.T.A.).

Inoltre si segnala che l’edificio di cui fanno parte i beni di cui al presente lotto ricade in “*edilizia di base, palazzi, palazzetti e ville*” (art.19-20 N.T.A.).

Piano Operativo adottato con Delibera del C.C. n.17 del 22/04/2022:

- il **mapp.1457** del fg.99 ricade in “*strada*”;
- il **mapp.832** del fg.99 ricade:
 - in parte in “*strada*”,
 - in parte in “*parcheggi privati esistenti*” (art. 103 N.T.A.),
 - in parte in “*D2 – Ambiti Commerciali*” (art.36 N.T.A.),
 - in parte in “*B1 – Ambiti recenti prevalentemente residenziali*” (art. 29 N.T.A.),
 - in parte in “*parcheggi pubblici esistenti*” (art.102 N.T.A.),
 - in parte in “*parcheggi privati esistenti*” (art. 103 N.T.A.) e in “*Contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.),
 - in parte in “*strada*” ed in “*Contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.),
 - in parte in “*D2 – Ambiti Commerciali*” (art.36 N.T.A.) ed in “*Contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.),
 - in parte in “*E4 – Pertinenze dell’edificato*” (art.56 N.T.A.) ed in “*Contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.),
- il **mapp.872** del fg.99 ricade:
 - in parte in “*strada*”,
 - in parte in “*parcheggi privati esistenti*” (art. 103 N.T.A.),
 - in parte in “*parcheggi privati esistenti*” (art. 103 N.T.A.) ed in “*Contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.),
 - in parte in “*strada*” ed in “*Contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.).

Inoltre si segnala che l’edificio di cui fanno parte i beni di cui al presente lotto ricade in classe 3 “*edifici di valore storico-architettonico e tipologico*” (art.13.3).

Piano Strutturale Intercomunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.68 del 18/12/2019, e successiva Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 22/05/2020 “*rettifica errori materiali del Piano Strutturale Intercomunale*”, pubblicata sul B.U.R.T. n. 29 del 15/07/2020.

Si rimanda altresì al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Bagni di Lucca in data 03/04/2024 (All.1_2.C).

Vincoli paesaggistici:

Dalla cartografia (integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana), l'intero complesso immobiliare posto in viale Roma oggetto di esecuzione immobiliare risulta assoggettato al vincolo:

- di cui all'**art.142 del D.Lgs.42/2004 "Aree tutelate per legge"**, ed in particolare:
 - art.142 lett.c): “*I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua*”,
- di cui all'**art.136 del D.lgs.42/2004 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico"**, ed in

particolare:

- “*Due zone site nell’ambito dei comuni di Bagni di Lucca e Borgo a Mozzano (Vallata del Lima e zone collinari limitrofe)*” Istituito con D.M. 25/05/1955 (G.U. 130 del 1955) lett.c e d.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie della resede e/o dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti. A tal proposito si precisa che ogni eventuale azione di rettifica di confini che dovesse risultare necessaria è posta a carico dell'aggiudicatario;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui;
- verifiche inerenti il rispetto di normative riguardanti l'impermeabilizzazione dei suoli;
- verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5/12/1997 e s.m.i. e alle norme UNI emanate in materia;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinarne il funzionamento e la conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 09/01/1989 n.13 e del Regolamento di attuazione dell'art.37, comma 2, lett.g) e comma 3 della L.R.T. n.1 del 03/01/2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;
- 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;
- verifiche specifiche 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 asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine, nonché delle finalità dell'incarico conferito, la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo per le implicazioni dovute anche alle interpretazioni da parte degli Uffici competenti delle innumerevoli normative vigenti.
- Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e

pagamenti e per la determinazione dei quali è necessaria un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario;

- verifiche specifiche in merito ai requisiti igienico-sanitari. A tal proposito si precisa che eventuali indicazioni non possono essere considerate esaustive ed eventuali oneri di adeguamento, devono essere considerati e rimarranno, qualunque essi siano, a carico dell'aggiudicatario;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica. A tal proposito si precisa che i riferimenti agli aspetti strutturali indicati nella presente relazione, non possono essere considerati esaustivi e che pertanto eventuali oneri di adeguamento strutturale, devono essere considerati e rimarranno, in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

8.1.1 DIFFORMITÀ DI CARATTERE URBANISTICO/EDILIZIO RELATIVE AI SOLI BENI OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO:

Dal confronto dello stato dei luoghi relativo alla porzione adibita a ristorante e sala biliardi (mapp.832 sub.44-45-47) con la pianta del piano terra relativa allo stato modificato rappresentato nella Tav.U allegata alla DIA n.66/09 sono state riscontrate le seguenti difformità di carattere urbanistico edilizio:

1. Sono state eseguite modifiche interne consistenti principalmente in: rialzamento di alcuni cm del pavimento nella zona servizi igienici (che comunque non inficia i requisiti igienico-sanitari), realizzazione di ripostiglio ricavato nel circolo ricreativo, tamponamento della finestra di comunicazione tra il circolo ricreativo e la sala ristorante, modifiche pareti divisorie nella zona cucina/bar, tamponamento della porta di collegamento tra la sala biliardo e l'antibagno, risulta presente la porta tra disimpegno e antibagno, per la quale era prevista la chiusura autorizzata DIA n.66/09, risulta presente una nicchia nella muratura di separazione tra il mapp.832 sub.45 ed il mapp.832 sub.46.

Altresì dallo studio delle pratiche edilizie che hanno interessato le unità immobiliari oggetto del presente lotto sono state riscontrate le seguenti incongruenze:

- nella DIA n.369/96, la pianta del piano terra dello stato attuale rappresentata nella tav.1bis, risulta difforme rispetto al precedente stato legittimo stabilito dalla C.E. n.20/93 e successiva DIA n.337/95 e domanda di condono edilizio (cui successivamente ha fatto seguito la C.E.S. n.164/99), per modifiche interne consistenti principalmente in: spostamento di bagno e antibagno nel negozio lato Lima, eliminazione del magazzino lato Lima e modifica del disimpegno comune lato Lima.
- nella DIA n.186/08, la pianta del piano terra dello "stato attuale" rappresentata nella tav.U, risulta difforme rispetto alla pianta del piano terra relativa allo "stato modificato" rappresentata nella tav.2 allegata alla DIA n.92/00. Le opere che non erano state autorizzate con la DIA n.92/00 erano relative a modifiche interne (consistenti principalmente in: modifica dell'accesso alla cucina, realizzazione di disimpegno nella sala carte, spostamento di paretina

divisoria tra la sala gioco carte e la sala biliardi, creazione di disimpegno nella sala ristorante) e nella realizzazione di un cancello posto nella resede comune oggi sub.52 in prossimità del locale tecnico (oggi mapp.832 sub.49) lato Lima.

Si segnala altresì che i vani adibiti a circolo ricreativo e sala biliardo (attuale mapp.832 sub.45) non sono dotati di alcun tipo di luce/aperture verso l'esterno.

Dal confronto dello stato dei luoghi della porzione oggi mapp.832 sub.46, con la pianta del piano terra dello stato di progetto rappresentata nella tav.2 stato modificato, allegata alla C.E. n.20/93 integrata con le modifiche presenti nella tav.2 stato modificato allegata alla D.I.A. n.92/00 sono state riscontrate le seguenti difformità:

- è stata realizzata una parete interna nell'ex porzione del mapp.832 sub.29 in modo da suddividere il vano in due vani;
- sono state realizzate delle contropareti;
- è stata realizzata una porta di collegamento nella muratura di separazione tra l'ex mapp.832 sub.28 e mapp.832 sub.29.

Altresì risulta essere stato effettuato un frazionamento dell'ex mapp.832 sub.29 con accorpamento all'ex mapp.832 sub.28 e conseguente creazione dell'attuale mapp.832 sub.46.

Tale frazionamento con accorpamento risulta essersi concretizzato con l'apertura della porta di collegamento tra l'ex. mapp.832 sub.28 e l'ex. mapp.832 sub.29, che risulta rappresentata nella planimetria catastale del mapp.832 sub.46 del 06/05/2009.

Si precisa infine che la porta di collegamento tra il mapp.832 sub.46 ed il mapp.832 sub.44, relativamente alla quale nella D.I.A. n.92/00 era previsto un tamponamento, risulta tuttora presente;

Ipotesi di regolarizzazione delle difformità riscontrate relative ai soli beni oggetto del presente lotto:

Si ritiene che le difformità riscontrate possano essere regolarizzate mediante:

- remissione in pristino stato relativamente alla porta ed al tamponamento in corrispondenza dei servizi igienici previsti nella DIA n.185/09;
- tamponamento della porta di collegamento tra l'ex mapp.832 sub.28 e sub.29, in modo da poter riaccorpere la porzione dell'attuale mapp.832 sub.46 all'attuale mapp.832 sub.44;
- presentazione di istanza di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art.209 della L.R.T. 65/2014 e art.182 della L.R.T. 65/2014 al fine di regolarizzare le ulteriori difformità relative alle modifiche interne rilevate.

Costi di regolarizzazione relative ai soli beni oggetto del presente lotto:

Si ritiene che le spese per la regolarizzazione delle difformità riscontrate (spese tecniche per rilievi e restituzione grafica e per presentazione pratiche, sanzioni, diritti di presentazione pratiche, remissione in pristino stato indicate nell'ipotesi di regolarizzazione delle difformità), possano essere ragionevolmente valutate in circa € 11.000,00.

8.1.2 DIFFORMITÀ DI CARATTERE URBANISTICO/EDILIZIO RELATIVE ALL'INVOLUCRO DEL FABBRICATO DEL QUALE FANNO PARTE I LOTTI 2-3-4-7-8-9: MODIFICHE DI ALTEZZA, VOLUMETRIA COMPLESSIVA, SUPERFICIE COPERTA, SAGOMA, PROSPETTI

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati allegati alle pratiche che hanno interessato il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto sono state rilevate difformità inerenti modifiche di altezza, volumetria complessiva, superficie coperta, sagoma e prospetti.

Preliminarmente si segnala che, nel caso in oggetto, il rilievo di eventuali difformità inerenti modifiche di altezza, volumetria complessiva, superficie coperta e sagoma, non rientranti nelle tolleranze di costruzione di cui all'art.198 della L.R.T. 65/2014 è risultato particolarmente complesso per i motivi di seguito esposti.

La ricostruzione dello stato legittimo del fabbricato è un'operazione che presenta varie difficoltà, soprattutto in caso di mancanza di quote negli elaborati grafici ed in caso di incongruenze grafiche, come riscontrato per il fabbricato in oggetto.

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si segnala la seguente incongruenza relativa all'altezza utile interna del secondo piano.

Infatti:

- nella sezione C-C e nella sezione D-D della tav. 4 "stato modificato - sezioni" allegata alla C.E. n.51/92, l'altezza utile della porzione sud-ovest del 2° piano (oggi mapp.832 sub.32 e sub.33) è stata quotata 320cm;
- nella successiva C.E. n.20/93, nell'elaborato grafico tav. 4 "stato modificato - sezioni", l'altezza utile nella sez.C-C è rimasta invariata (320 cm), mentre nella sez. D-D la medesima altezza è stata quotata pari a 300 cm.

Incongruenze del tipo sopra riportato comportano la difficoltà di individuare in modo univoco la geometria concessionata.

La ricostruzione dell'attuale involucro, nonché la determinazione della superficie coperta e della volumetria complessiva del fabbricato è un'operazione altrettanto complessa.

Il fabbricato è infatti composto da più corpi di fabbrica aventi differente altezza e geometria irregolare e necessiterebbe di un rilievo strumentale e molto accurato, nonché di saggi, che esulano dall'incarico ricevuto.

Inoltre si precisa che il sottotetto posto in corrispondenza del sub.32-33-35, nonché il sottotetto della porzione a nord-est non risultano accessibili, pertanto il rilievo effettuato è affetto da un'ulteriore approssimazione.

Lo stato legittimo del fabbricato, relativamente alle dimensioni dell'involucro, è stato determinato, con le approssimazioni del caso, prendendo a base la documentazione grafica della C.E. n.91/90 e della successiva variante C.E. n.51/92 con la quale sono state autorizzate modifiche di volume, nonché dell'ulteriore variante C.E. n.20/93 (che non ha interessato modifiche di volume).

Dal confronto dello stato dei luoghi con lo stato legittimo così ricostruito, sono state rilevate le seguenti difformità:

- **modifiche delle altezze sottogronda.** Preliminarmente si rileva che la tipologia della gronda concessionata risulta diversa dalla tipologia della gronda effettivamente realizzata. In corrispondenza del corpo di fabbrica a nord-est costituito al p.t. da una porzione del ristorante ed al piano primo da una porzione del supermercato si è riscontrato che l'altezza sottogronda (misurata dall'estradosso della pavimentazione esterna all'intradosso della tavella di gronda), è stata rilevata pari a circa 893cm. Di contro l'altezza in gronda (misurata tra l'estradosso della pavimentazione esterna e l'intradosso della gronda) è stata concessionata pari a 820cm (si veda in particolare la sez.A-A della tav.4 "stato modificato" allegata alla C.E. n.20/93). Si precisa che tale differenza macroscopica (73 cm) risulta in parte assorbita dalla diversa tipologia della gronda esistente rispetto alla tipologia della gronda rappresentata negli elaborati grafici e quindi concessionata. Si precisa altresì che il sottotetto non risulta accessibile, pertanto non è stato possibile effettuare rilievi in tale zona;
- **aumento di superficie coperta** calcolata ai sensi dell'art.15 del D.P.G.R. n.39/R del

24/07/2018, che risulta essere pari a circa il 2,3%. **Preme ribadire che, come già precisato, l'incremento effettivo di superficie coperta dovrà essere oggetto di ulteriore accurato rilievo che dovrà essere effettuato con spese a carico degli aggiudicatari di tutti i lotti facenti parte dell'intero fabbricato di cui trattasi** ;

- **aumento di volumetria complessiva** calcolata ai sensi dell'art.22 del D.P.G.R. n.39/R del 24/07/2018. Considerando concessionata un'altezza utile della porzione sud-ovest del 2° piano (oggi mapp.832 sub.32 e sub.33) pari a 300 cm, in prima approssimazione, si è valutato un aumento di volumetria complessiva pari a circa il 3,5% ovvero pari a circa 250mc. **Preme ribadire che, come già precisato, l'incremento effettivo di volumetria complessiva dovrà essere oggetto di ulteriore accurato rilievo che dovrà essere effettuato con spese a carico degli aggiudicatari di tutti i lotti facenti parte dell'intero fabbricato di cui trattasi** .

Si precisa che nella determinazione della volumetria complessiva non è stato considerato il porticato insistente sulla resede esclusiva mapp.832 sub.51, per il quale si ritiene necessaria la remissione in pristino stato, mentre è stato considerato il porticato che insiste sulla resede esclusiva del mapp.832 sub.23, in corrispondenza della porta principale di accesso alla zona di vendita del supermercato, che peraltro risulta essere stato realizzato di maggiori dimensioni rispetto a quanto concessionato. In merito alla volumetria si segnala altresì una modifica delle altezze utili interne non rientrante nelle tolleranze di costruzione di cui all'art.198 della L.R.T. n.65/2014. In particolare nell'u.i. mapp.832 sub.34 è stata rilevata un'altezza utile massima in colmo pari a circa 321/324cm ed un'altezza utile minima pari a 225/227cm ed a 215cm nel vano 7 (dovuta ad un minor spessore della muratura), mentre, sia nella sez.E-E della tav.4 "stato modificato" allegata alla C.E. n.20/93, che nella sez. B.B della tav.4 "stato modificato" allegata alla C.E. 51/92, è stata indicata un'altezza utile massima in colmo pari a 310cm ed un'altezza utile minima pari a 230cm. Si segnala che nella sez.E-E rappresentata nella Tav.1 del Condo Edilizio n.161/1999 è stata indicata un'altezza utile massima pari a 319cm ed un'altezza utile minima pari a 222cm. Si ritiene comunque che tale indicazione non abbia potere sanante in quanto non indicata in relazione e non rientrante nella tipologia indicata nel Condo (tipologia 4: *opere realizzate in difformità della Licenza Edilizia o Concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito*). Altresì nella porzione sud-ovest del 2°p. (in corrispondenza dei sub.33, 34 e 35) è stata rilevata un'altezza variabile da 307 a 310cm da pavimento finito ad intradosso solaio grezzo. In tali zone non è chiaro se l'altezza concessionata sia 300cm oppure 320cm, per quanto già precedentemente precisato.

- **modifiche di sagoma** conseguenti all'aumento di superficie coperta e di volumetria complessiva.

Relativamente ai **prospetti del fabbricato** di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto si segnalano le seguenti principali difformità:

- modifica della tipologia della gronda rispetto alla rappresentazione grafica riportata nelle tavole di progetto (si segnala comunque che nella C.E. n.91/90 è stata reperita una nota della Commissione Intercomunale Beni Ambientali zona n.5 – Media Valle del Serchio prot. n.22912/23228 del 20/11/1990 nella quale era indicato che "*le gronde dovranno conservare la struttura, la forma e la finitura attuale*" e che la gronda attuale risulta effettivamente rispecchiare quella rilevabile dalle foto dell'epoca);
- lievi spostamenti delle aperture che, a parere della scrivente, rientrano nelle tolleranze di costruzione di cui all'art.198 della L.R.T. 65/2014;
- modifiche di prospetto nel vano scala/ascensore: sono state realizzate due luci circolari sul prospetto sud-ovest e sono state modificate le altre finestre continue, in difformità dalla C.E. n.20/93;
- realizzazione di una ringhiera metallica costituente il parapetto della copertura piana al piano secondo, in difformità dalla C.E. n.20/93;
- variazione del disegno del parapetto in corrispondenza dell'ingresso del magazzino del

- supermercato;
- installazione di unità esterne relative ad impianti di climatizzazione, in assenza di titolo;
- installazione di parabole, in assenza di titolo;
- realizzazione, nella muratura perimetrale del vano scala/ascensore, di una porta per l'accesso alla copertura piana, in assenza di titolo. In merito alla data di realizzazione di tale abuso, si segnala che tale porta risulta presente nell'accatastamento del 27/11/1997;
- installazione canne fumarie e comignoli (di cui uno a servizio del caminetto dell'u.i. mapp.832 sub.34) in assenza di titolo e spostamento della canna fumaria a servizio del ristorante in difformità dalla DIA n.337/95;
- realizzazione, in assenza di titolo, di una pensilina a sbalzo di protezione della porta di accesso alla cucina del ristorante (dall'attuale mapp.832 sub.48 all'attuale mapp.832 sub.44). Tale pensilina risulta visibile nella documentazione fotografica allegata all'Autorizzazione Paesaggistica presentata in data 24/02/2017, pertanto si rileva che la stessa è stata realizzata antecedentemente a tale data;
- realizzazione di un porticato in struttura metallica e copertura leggera in corrispondenza della resede esclusiva del mapp.832 sub.51 lato Lima.

Ipotesi di regolarizzazione delle difformità riscontrate relative al fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto

Il fabbricato in oggetto ricade negli ambiti commerciali D2 disciplinati dall'art.36 del Piano Operativo adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 in data 22/04/2022, non ancora approvato. In tale zona sono consentiti interventi di ristrutturazione di tipo RC1, RC2 e di ristrutturazione tipo RR3 e RR4.

Nel Piano Operativo Adottato il fabbricato è classificato in classe 3 “*edifici di valore storico-architettonico e tipologico*” per i quali sono consentiti gli interventi di conservazione C o di ristrutturazione RC1 e RC2. Eventuali deroghe sono consentite nell'ambito di un piano di recupero.

Altresì si segnala che il fabbricato ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs.42/2004 e che ai sensi dell'art.167 c.4 (così come modificato dal D.Lgs.157/2006 entrato in vigore il 15/05/2006) la possibilità di accertamento di compatibilità paesaggistica non è previsto per lavori che abbiano comportato aumento di superfici utili o volumi rispetto a quelli legittimamente realizzati.

A fronte di quanto sopra esposto si ritiene che, alla data odierna, non sia percorribile la possibilità di sanatoria ordinaria, bensì si ritiene possibile la valutazione d'intervento ai sensi dell'art.206 della L.R.T. 65/2014 che prevede la remissione in pristino stato oppure l'applicazione di una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, in misura non inferiore ad €. 1.000,00 “*qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità*”.

Per quanto riguarda invece le modifiche di prospetto si ritiene necessario presentare un'istanza di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.209 e art.182 della L.R.T. 65/2014, il cui ottenimento è subordinato al rilascio dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.167 del D.Lgs.42/2004. In caso di mancato ottenimento si dovrà procedere alla remissione in pristino stato degli abusi.

Relativamente al porticato posto in corrispondenza della resede esclusiva del mapp.832 sub.51 lato Lima, considerate le caratteristiche dello stesso, si ritiene necessaria o comunque economicamente più conveniente la remissione in pristino stato.

In merito alle difformità di carattere strutturale si segnala la necessità di ottenere anche l'accertamento di conformità in sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità ai sensi dell'art.182 della L.R.T. 65/2014, precisando quanto segue:

- nel caso in cui le opere difformi siano state realizzate anteriormente alla classificazione sismica del Comune di Bagni di Lucca, dovrà essere verificata l'idoneità statica se possibile e

dovrà essere trasmesso al Comune il certificato di idoneità statica, ai sensi della L.R.T. 65/2014 art.182 c.5;

- in alternativa (ovvero nel caso in cui le opere difformi siano state realizzate posteriormente alla classificazione sismica del Comune di Bagni di Lucca), si dovrà procedere ai sensi della L.R.T.65/2014 art.182 c.1, verificando la rispondenza delle opere alla normativa tecnica vigente, sia al momento della realizzazione delle opere stesse, sia al momento della presentazione dell'istanza. Qualora le opere non risultino conformi alla normativa tecnica si dovrà procedere, se possibile, all'adeguamento delle stesse;
- in ultima ipotesi, qualora non fosse possibile l'adeguamento, si dovrà procedere alla remissione in pristino stato.

Si precisa che il Comune di Bagni di Lucca è stato classificato in zona sismica 3 con O.P.C.M. n.3274 del 20/03/2003 Del. G.R.T. n.604 del 16/06/2003, entrata in vigore definitivamente (a seguito di varie proroghe) in data 23/10/2005.

Valutazione dei costi di regolarizzazione dell'involucro del fabbricato condominiale del quale fanno parte i lotti 2-3-4-7-8-9

Nell'ipotesi di applicazione della sanzione ai sensi dell'art.206 L.R.T. 65/2014 per l'aumento di volumetria complessiva, superficie coperta, altezze e modifica di sagoma, demolizione del porticato insistente sulla resede esclusiva mapp.832 sub.51, rilascio di sanatoria ordinaria ai sensi dell'art.209 della L.R.T. 65/2014 e Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.167 del D.Lgs.42/2004 per le ulteriori modifiche di prospetto del fabbricato condominiale, si ritiene che le spese di regolarizzazione delle difformità riscontrate inerenti l'involucro del fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto (modifiche della superficie coperta, altezze, volumetria complessiva, sagoma e modifiche di prospetto) che rimarranno a carico degli aggiudicatari dei lotti 2-3-4-7-8-9 (spese tecniche per rilievi e restituzione grafica e presentazione pratiche, sanzioni, indennità risarcitoria ai sensi dell'art.167 del D.Lgs.42/2004, diritti di presentazione pratiche e remissione in pristino relativa al porticato insistente sulla resede esclusiva del mapp.832 sub.51) possano essere ragionevolmente valutate in circa €. 140.000.

Tali spese in prima approssimazione vengono considerate a carico degli aggiudicatari dei lotti 2, 3, 4, 7, 8 e 9 e ripartite proporzionalmente al valore di mercato di ogni singolo lotto. Tenuto conto di tale ripartizione si ritiene congruo decurtare il valore di mercato dei lotti 2, 3, 4, 7, 8 e 9 del 10%.

Si precisa che l'effettiva ripartizione delle quote di competenza di ciascun aggiudicatario dei lotti 2, 3, 4, 7, 8 e 9 dovrà essere effettuata a seguito della costituzione del condominio.

In merito all'importo della sanzione, si precisa che ai sensi dell'art.206 della L.R.T. 65/2014 “ *qualora sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00*”.

I criteri per la determinazione della sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente la realizzazione delle opere abusive di cui all'art.206 della L.R.T. 65/2014 sono indicati nel Regolamento per la determinazione delle sanzioni del Comune di Bagni di Lucca approvato con Deliberazione C.C. n.21 del 26/05/2016 modificato con Deliberazione C.C. n.35 del 06/10/2017.

8.1.3 DIFFORMITÀ DI CARATTERE URBANISTICO/EDILIZIO RELATIVE ALLA RESEDE (MAPP.832 SUB.52) E DELLA CABINA ELETTRICA (MAPP.832 SUB.41) COMUNI AI LOTTI DA 2 A 9

Difformità relative alla resede comune (mapp.832 sub.52) ai lotti da 2 a 9

Dal confronto dello stato dei luoghi relativo alla resede comune (mapp.832 sub.52), con l'elaborato grafico (tav.1 – planimetria generale dell'intervento) allegato alla C.E. n.128/91 integrata anche con le ulteriori pratiche successive, sono state rilevate le seguenti difformità:

- modifica delle pavimentazioni e delle zone a verde, tra cui si evidenzia in particolare la modifica della pavimentazione delle zone destinate a parcheggio che era prevista in blocchetti in cls con differenziazione degli spazi di sosta in colorazione diversificata, mentre attualmente tali zone risultano asfaltate.
- nella resede comune (oggi sub.52) in prossimità del locale tecnico (oggi sub.49 facente parte del lotto 7) a servizio del ristorante lato Lima, è stato realizzato un cancello metallico e sono stati installati impianti in assenza di titolo.

Difformità relative alla cabina elettrica (mapp.832 sub.41) bene comune ai lotti da 2 a 9

Si precisa che non è stato possibile accedere al locale cabina elettrica e trasformazione e pertanto non sono state effettuate verifiche di conformità relative a tale locale.

Dal confronto dello stato dei luoghi relativo alla sala contatori e sala trasformazione privata (mapp.832 sub.41 b.c.c.) con l'elaborato grafico (tav. unica) allegato alla C.E. n.103/93, sono state riscontrate alcune difformità nelle misure in pianta ed in altezza, altresì è stata realizzata una spalletta tra la sala trasformatori e la sala contatori.

Inoltre non è stata rispettata la prescrizione speciale della C.E. n.103/93, che prevedeva il rivestimento della struttura in mattoni faccia vista.

Ipotesi di regolarizzazione delle difformità riscontrate relative alla resede (mapp.832 sub.52) e della cabina elettrica (mapp.832 sub.41) comuni ai lotti da 2 a 9

Al fine di regolarizzare le difformità rilevate relative alla resede ed alla cabina elettrica comuni ai lotti da 2 a 9, si ritiene necessario presentare un'istanza di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.209 della L.R.T. 65/2014, il cui ottenimento è subordinato al rilascio dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.167 del D.Lgs.42/2004. In caso di mancato ottenimento si dovrà procedere alla remissione in pristino stato.

Altresì dovrà essere eseguito il rivestimento della struttura in mattoni faccia vista così come previsto nelle prescrizioni speciali della C.E. n.103/93.

Si segnala che dovrà essere verificato, qualora necessario, il principio di invarianza idraulica con il reperimento di eventuali vasche di compensazione qualora necessarie.

Valutazione dei costi di regolarizzazione della resede (mapp.832 sub.52) e della cabina elettrica (mapp.832 sub.41) comuni ai lotti da 2 a 9

Si ritiene che, nell'ipotesi di ottenimento della sanatoria, le spese di regolarizzazione delle difformità riscontrate inerenti alla resede comune mapp.832 sub.52 e la cabina elettrica mapp.832 sub.41, comuni ai lotti da 2 a 9 (spese tecniche per rilievi e restituzione grafica e presentazione pratiche, sanzioni, indennità risarcitoria prevista dall'art.167 del D.Lgs.42/2004, diritti di presentazione pratiche e realizzazione di rivestimento della struttura della cabina elettrica in mattoni faccia vista), possano essere ragionevolmente valutate in circa €. 15.000,00.

Tali spese in prima approssimazione vengono ripartite proporzionalmente al valore di mercato dei lotti da 2 a 9. Tenuto conto di tale ripartizione si ritiene congruo decurtare il valore di mercato dei lotti da 2 a 9 del 1%.

Restano escluse dalla precedente valutazione le spese necessarie per eventuali lavori di adeguamento alle normative di settore e le eventuali spese inerenti il rispetto del criterio dell'invarianza idraulica, che rimarranno in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Attualmente le planimetrie catastali relative ai mapp.832 sub.44, 45 e 46 risultano difformi rispetto allo stato dei luoghi.

A seguito dell'ipotesi di regolarizzazione di carattere edilizio/urbanistico effettuata al paragrafo precedente, risulterà necessario procedere al frazionamento del mapp.832 sub.46, costituzione di una nuova unità immobiliare e fusione della porzione residua con l'attuale mapp.832 sub.44 mediante presentazione di pratica DOCFA e presentazione di nuovo elaborato planimetrico ed elenco subalterni ed ulteriore variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni relativa al mapp.832 sub.45 mediante presentazione di pratica DOCFA.

Costi di regolarizzazione:

Si ritiene che le spese per la regolarizzazione catastale (spese tecniche escluso rilievo e restituzione grafica, già conteggiate nella valutazione dei costi di regolarizzazione delle difformità urbanistiche/edilizie e spese di presentazione) possano essere ragionevolmente valutate in circa €. 3.000.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

vedi punto 8.1 della presente relazione.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Non sono state effettuate verifiche di conformità inerenti gli impianti.

BENI IN BAGNI DI LUCCA VIALE ROMA 9

**RISTORANTE/CIRCOLO RICREATIVO E U.I. USO
PROMISCUO**

DI CUI AL PUNTO A

Ristorante/circolo ricreativo (mapp.832 sub.44 e sub.45) della superficie netta commerciale di circa 231mq e unità immobiliare ad uso promiscuo commerciale/artigianale (mapp.832 sub.46) della superficie netta commerciale di circa 82mq, ubicate in Comune di BAGNI DI LUCCA viale Roma n.9, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), posto al piano terreno di un più ampio fabbricato elevato in parte a due ed in parte a tre piani.

Porzione A - Il ristorante/circolo ricreativo è composto da: ingresso comune, ripostiglio, circolo ricreativo, sala biliardo, cucina, sala ristorante, disimpegno, antibagno, bagno, disimpegno, saletta, dispensa, disimpegno, tre antibagni con bagno.

Porzione B - L'u.i. ad uso promiscuo (commerciale/artigianale) è composta da: due vani ad uso commerciale, due vani ad uso artigianale e bagno.

Corredati da:

- **diritti di comproprietà sulla resede (bene comune non censibile - mapp.832 sub.30)** a comune con il mapp.832 sub.27, 46, 50 e 51;
- **diritti di comproprietà sulla scala e sottoscala (bene comune non censibile - mapp.832 sub.31)** a comune con il mapp.832 sub.27, 46, 50 e 51;
- **resede, scala e sottoscala (bene comune non censibile – mapp.832 sub.48)**, a comune con i

sub.44, 45, 47 e 49;

- **ingresso (bene comune non censibile – mapp.832 sub.47)**, a comune con i sub.44 e 45;
- **locale caldaia e locale quadri elettrici (bene comune non censibile – mapp.832 sub.49)**, a comune con i sub.44, 45;
- **diritti di comproprietà sulla resede (bene comune non censibile - mapp.832 sub.52)** a comune con tutti i subalterni del mapp.832;
- **diritti di comproprietà sulla cabina elettrica (bene comune censibile - mapp.832 sub.41)** a comune con tutti i subalterni del mapp.832;
- **diritti di 1/8 di piena proprietà su strada privata** asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel **fg.99 mapp.1457**.

Accesso:

- Si accede al ristorante (mapp.832 sub.44) da: viale Roma, attraverso strada asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1457 (facente parte del presente lotto per i diritti di 1/8), resede comune (mapp.832 sub.52), oppure da accesso condiviso con il circolo ricreativo sotto descritto.
- Si accede al circolo ricreativo (mapp.832 sub.45) da: viale Roma, attraverso strada asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1457 (facente parte del presente lotto per i diritti di 1/8), resede comune (mapp.832 sub.52), scala e resede comuni (mapp.832 sub.48) e ingresso comune (mapp.832 sub.47);
- Si accede all'u.i. ad uso promiscuo (mapp.832 sub.46) da: viale Roma, attraverso strada asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1457 (facente parte del presente lotto per i diritti di 1/8), resede comune (mapp.832 sub.52), scale comuni (mapp.832 sub.31) e resede comune (mapp.832 sub.30), oppure attraverso strada asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1457 (facente parte del presente lotto per i diritti di 1/8), resede comune (mapp.832 sub.52) e diritto di passo su ingresso facente parte del mapp.832 sub.23.

Identificazione catastale:

- **foglio 99 particella 832 sub. 44 (catasto fabbricati), il ristorante, categoria C/1**, classe 5, consistenza 182 mq, rendita 1.738,91 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/05/2010 Pratica n. LU0083753 in atti dal 06/05/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5832.1/2010). Precedentemente: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 06/05/2009 Pratica n.LU0078461 in atti dal 06/05/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6342.1/2009).
- **foglio 99 particella 832 sub. 45 (catasto fabbricati), il circolo ricreativo, categoria C/1**, classe 6, consistenza 107 mq, rendita 1.193,64 Euro, indirizzo catastale: viale Roma snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/05/2010 Pratica n. LU0083753 in atti dal 06/05/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5832.1/2010) Precedentemente: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 06/05/2009 Pratica n.LU0078461 in atti dal 06/05/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6342.1/2009)
- **foglio 99 particella 832 sub. 46 (catasto fabbricati), l'u.i. ad uso promiscuo (commerciale/artigianale), categoria C/1**, classe 6, consistenza 82 mq, rendita 914,75 Euro, indirizzo catastale: viale Roma snc, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,

derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/05/2010 Pratica n. LU0083753 in atti dal 06/05/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.5832.1/2010). Precedentemente: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 06/05/2009 Pratica n. LU0078461 in atti dal 06/05/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6342.1/2009).

Confini:

- I beni oggetto del presente lotto (mapp.832 sub.44, sub.45 e sub.46) confinano complessivamente con: resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.), mapp.832 sub.23, mapp.832 sub.27, resede (mapp.832 sub.30, b.c.n.c.), resede comune (mapp.832 sub.48, b.c.n.c.), ingresso comune (mapp.832 sub.47, b.c.n.c.), locale caldaia e locale quadri elettrici comune (mapp.832 sub.49, b.c.n.c.), s.s.a. e più recenti confini.
- Il mapp.1457 confina con: viale Roma, resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.), resede comune (mapp.832 sub.39, b.c.n.c.), mapp.1458, mapp.824, s.s.a. e più recenti confini.

Continuità storico-catastale:

Ai soli fini della continuità storico catastale si precisa quanto segue:

Catasto Terreni:

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 5289 mq) deriva dalla fusione del mapp.832 (di 3798 mq) con il mapp.1725 (di 1491 mq) come da Tipo Mappale del 17/02/2012 Pratica n. LU0020756 in atti dal 17/02/2012 presentato il 17/02/2012 (n. 20756.1/2012).

Il mapp.1725 (di 1491 mq) deriva dal mapp.1320 (di 1570 mq) come da FRAZIONAMENTO del 19/03/2004 Pratica n. LU0006089 in atti dal 19/03/2004 (n. 6089.1/2004).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 3798 mq) deriva dalla fusione del mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq), mapp.1456 (di 1484 mq) e mapp.1502 (di 130 mq) come da TIPO MAPPALE del 06/06/1997 Pratica n. 156080 in atti dal 09/07/2003 (n. 129996.1/1997).

Il mapp.1502 (ENTE URBANO di 130mq) comprende il mapp.776 (ENTE URBANO di 80 mq) ed il mapp.777 (ENTE URBANO di 50 mq), come da Tipo Mappale n.5192/1999 approvato il 24/09/1999 in atti dal 24/09/1999 ATTO IN DEROGA (denuncia di cambiamento n.798 presentata il 17/01/1994).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq) deriva da mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq), come da TIPO MAPPALE del 06/09/1993 Pratica n.154981 in atti dal 08/07/2003 (n. 4262.1/1993).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq) deriva da mapp.832 (ENTE URBANO di 1610 mq), mapp.829 (di 100 mq), mapp.830 (di 340 mq), mapp.831 (di 120 mq), mapp.833 (di 14 mq), come da TIPO MAPPALE del 12/02/1991 Pratica n. 154805 in atti dal 08/07/2003 (n. 540.1/1991).

Il mapp.1456 (di 1484 mq) e mapp.1457 (di 422 mq) deriva dal mapp.827 (di 2150 mq), come da Tipo di Frazionamento n.2240/1990 approvato il 05/12/1990, in atti dal 07/12/1990.

Il mapp.776 (di 80 mq) ed il mapp.1320 (di 1570 mq) derivano dal mapp.776 (di 1650 mq) come da Tipo di Frazionamento n.12/84 (n.8.1/1999) in atti dal 24/09/1999.

Catasto Fabbricati:

Il mapp.832 sub.52 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.40 come da Pratica n. LU0062438 del 06/10/2022 in atti dal 06/10/2022 AMPLIAMENTO RESEDE COMUNE BCNC (n.62438.1/2022). Si precisa che con T.M. del 2012 è stato fuso il mapp.1725 (di 1491 mq) al mapp.832 (di 3798 mq) creando il nuovo mapp.832 (di 5289 mq). Detta porzione (ex mapp.1725) non era stata rappresentata al Catasto Fabbricati pertanto si è proceduto con la nuova dichiarazione (pratica Docfa) in data 06/10/2022 alla soppressione dell'ex mapp.832 sub.40 che ha originato il mapp.832 sub.52 per ampliamento della resede comune.

I mapp.832 sub.50 e 51 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.42, come da DIVISIONE del 13/06/2014 Pratica n. LU0051696 in atti dal 13/06/2014 DIVISIONE (n. 12302.1/2014).

Il mapp.832 sub.34 è stato modificato con variazione DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/02/2014 Pratica n. LU0012020 in atti dal 07/02/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.2571.1/2014).

I mapp.832 sub.44, 45, 46, 47, 48, e 49 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.27 (erroneamente soppresso), 28 e 29, come da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 06/05/2009 Pratica n.LU0078461 in atti dal 06/05/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6342.1/2009).

Il mapp.832 sub.27 è stato ricostituito in data 05/10/2022 Pratica n.LU0062251 in atti da 06/10/2022 COSTITUZIONE (n.62251.1/2022).

Il mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1 (cat. D/8) è stato modificato con variazione del 20/10/2008 Pratica n. LU0216513 in atti dal 20/10/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.14055.1/2008).

Il mapp.832 sub.43 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.37, come da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/02/2007 Pratica n. LU0040959 in atti dal 28/02/2007 NEGOZIO-STUDIO PRIVATO (n. 3332.1/2007).

Il mapp.832 sub.42 deriva dalla soppressione dei mapp.832 sub.24, 25 e 26, come da FUSIONE del 25/05/2004 Pratica n. LU0091410 in atti dal 25/05/2004 FUSIONE (n. 5808.1/2004).

Il mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1 (cat. D/8) ed i mappali 832 subalterni dal 24 al 41 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.3 graffato al mapp.872 sub.1, dei mapp.832 sub.4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22, e dei mapp.1502 sub.1 e 2, come da VARIAZIONE del 27/11/1997 in atti dal 27/11/1997 AMPL. FUS. DIV. INT. PARZ. VAR. DESTINAZIONE (n.B02504.1/1997).

Il mapp.832 sub.22 deriva dalla soppressione dei mapp.832 sub.9 e 10, come da VARIAZIONE del 12/09/1995 in atti dal 03/11/1997 FUSIONE (n. 5404.1/1995).

Si precisa che nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni del 12/09/1995 risulta soppresso anche il sub.20 (b.c.n.c. ai sub.9 e 10), ma nella visura del mapp.832 sub.20 tale subalterno risulta soppresso con variazione del 27/11/1997.

Il mapp. 1502 sub.1 (cat.C/1 di 37 mq) deriva dal mapp.1502 (cat.C/1 di 37 mq) VARIAZIONE del 10/03/1994 in atti dal 21/10/1994 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 1165/1994).

Il mapp.1502 sub.2 (cat.A/10 di 2,5 vani) deriva da COSTITUZIONE del 10/03/1994 in atti dal 21/10/1994 (n.1166/1994).

Si precisa che nell'elaborato planimetrico del 10/03/1994 era presente anche il mapp.1502 sub.3 resede bene non censibile comune ai sub.1 e 2. Tale mapp.1502 sub.3 non risulta presente agli atti.

Il mapp.1502 (cat.C/1 di 37 mq) deriva da COSTITUZIONE del 20/01/1994 in atti dal 08/02/1994 (n.210/1994).

I mappali 832 subalterni dal 3 al 21 derivano dalla soppressione del mappale 832 sub.2 e del mappale 832 sub.1, graffato ai mappali 735 e 872, come da VARIAZIONE del 06/09/1993 in atti dal 03/11/1997 FRAZIONAMENTO (n. 4262.1/1993) e COSTITUZIONE del 06/09/1993 in atti dal 03/11/1997 UNITA' AFFERENTE (n.4263.1/1993)

Il mapp.832 sub.2 (cat.A/4 5 vani) è stato modificato con VARIAZIONE del 12/02/1991 in atti dal 03/11/1997 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n.541.1/1991).

Il mapp.832 sub.1 graffato ai mappali 735 e 872 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.1, graffato ai mapp. 829, 830, 831, 833, 872 e 735 tutti graffati, come da VARIAZIONE del 12/02/1991 in atti dal 03/11/1997 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n.540.1/1991).

Il mapp.832 sub.1, graffato ai mapp. 829, 830, 831, 833, 872 e 735 (cat.D/1) ed il mapp.832 sub.2 (cat.A/4 5 vani) derivano da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Immobile totalmente ristrutturato nell'anno 1993.

Il mapp.832 sub.44 e sub.45 sono stati oggetto di manutenzione straordinaria nell'anno 2009.



sala ristorante mapp.832 sub.44



interno mapp.832 sub.46

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati , i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Immagine aerea estratta da Geoscopio - Regione Toscana



Vista complesso immobiliare da sud ed individuazione lotto 7

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 60 km (Galileo Galilei di Pisa)
 aeroporto distante 30 km (Tassignano)



autostrada distante 28 km (Casello Lucca est)
 ferrovia distante 4 km (stazione FS di Bagni di Lucca)



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'APE relativo al mapp.832 sub.44 e sub.45, a firma dell'Ing. Stefano Caproni, è stato fornito dal legale rappresentante della società esecutata (Sig. *** DATO OSCURATO ***).

Si segnala:

- la presenza di lesioni sulle murature portanti del fabbricato,
- la presenza di macchie di muffa, e deterioramento di intonaco presumibilmente dovuto ad infiltrazioni/umidità di risalita sulle pareti esterne del fabbricato.

Delle Strutture:

solai: dagli elaborati grafici delle strutture



depositati al Genio Civile si rileva che i solai di piano del fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto erano previsti in parte in cemento armato ed in parte in latero-cemento.

strutture verticali: il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto presenta struttura verticale in parte in muratura ed in parte con telai in c.a.



copertura: il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto presenta copertura in parte a capanna, in parte a padiglione, in parte a lastrico solare. Dagli elaborati grafici delle strutture depositati al Genio Civile si rileva che la porzione di copertura a capanna a vista era prevista con solaio in latero cemento, mentre i solai orizzontali tra 2°p. e sottotetto erano previsti in c.a..



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: in parte in legno ed in parte in alluminio di colore marrone.

al di sotto della media

infissi interni sub.44 e sub.45: porte in legno tamburato di colore marrone.

mediocre

rivestimento interno: le pareti sono intonacate e tinteggiate, le pareti dei servizi igienici e della cucina del ristorante sono parzialmente rivestite in materiale ceramico. I soffitti sono in parte intonacati e tinteggiati ed in parte solo tinteggiati.

al di sotto della media

pavimentazione interna sub.46: mattonelle quadrate di colore grigio.

nella media

portone di ingresso: sub.46 lato Lima: porta finestra in legno e porta finestra in alluminio di colore marrone.

scarso

portone di ingresso comune sub.47: porta finestra in alluminio di colore marrone.

al di sotto della media

portone di ingresso sub.46: porta finestra in alluminio di colore marrone

nella media

protezioni infissi esterni: gli infissi in legno lato Lima sono dotati di inferiate metalliche.

nella media

pavimentazione interna: sub.44 e 45: mattonelle quadrate di colore grigio.

mediocre

infissi interni sub.46: porte in legno massello e porta in legno tamburato di colore marrone.

buono

rivestimento esterno: le pareti esterne del fabbricato sono in parte in mattoni facciavista ed in parte intonacate e tinteggiate.

al di sotto della media

pavimentazione esterna: la strada privata mapp.1457 è asfaltata. La pavimentazione della resede comune (mapp.832 sub.52) è prevalentemente asfaltata, in piccola parte a verde e pavimentata. La resede comune mapp.832

al di sotto della media

sub.30 è pavimentata con autobloccanti.

Degli Impianti:

elettrico: in parte in traccia ed in parte in canalina. Attualmente l'utenza della porzione "A" è staccata. Conformità: non rilevabile.



idrico: nell'agibilità 13/2009 il tecnico dichiara che il sub.44 e 45 sono allacciati al pubblico acquedotto. Si segnala altresì la presenza di un pozzo nella resede comune (mapp.832 sub.52) (si vedano precisazioni indicate al punto 5 "altre informazioni per l'acquirente" della presente relazione). Conformità: non rilevabile.



gas: la cucina era alimentata con bombole GPL. Conformità: non rilevabile.



fognatura: presumibilmente allacciato alla fognatura comunale. Si segnala che, nella DIA n.101/08 (relativa al lotto 2) è stato reperito uno schema dello smaltimento dei liquami del fabbricato (si veda la tav.2 "schema smaltimento liquami"), nella quale si rileva la presenza di fosse biologiche tricamerale, fossa biologica Imhof e stazioni di sollevamento che conducono i reflui alla fognatura comunale in viale Roma. Conformità: non rilevabile.



termico: sub.46: caldaia a gas metano posta nel vano lato Lima, sono presenti radiatori, split e fan coil. Conformità: non rilevabile.



condizionamento sub.46: split. Conformità: non rilevabile.



CLASSE ENERGETICA:



[53,8 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 013/2014 registrata in data 17/06/2014

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ingresso comune (h=305cm) mapp.832 sub.47	5,42	x	50 %	=	2,71
ripostiglio mapp.832 sub.45	5,58	x	30 %	=	1,67
circolo ricreativo mapp.832 sub.45 (h=306 cm)	61,75	x	30 %	=	18,52
sala biliardo mapp.832 sub.45	31,40	x	30 %	=	9,42
cucina mapp.832 sub.44 (h=306 cm)	31,12	x	100 %	=	31,12

sala ristorante mapp.832 sub.44 (h=304cm)	102,81	x	100 %	=	102,81
disimpegno mapp.832 sub.44 (h =300cm)	7,25	x	50 %	=	3,63
antibagno mapp.832 sub.45	2,56	x	50 %	=	1,28
bagno mapp.832 sub.45	3,37	x	50 %	=	1,69
disimpegno mapp.832 sub.45	1,90	x	50 %	=	0,95
saletta mapp.832 sub.44 (h= 306 cm)	34,55	x	100 %	=	34,55
dispensa mapp.832 sub.44 (h =305cm)	3,41	x	50 %	=	1,71
disimpegno mapp.832 sub.44 (h =298cm)	6,84	x	50 %	=	3,42
antibagno mapp.832 sub.44 (h =293cm)	2,62	x	50 %	=	1,31
bagno mapp.832 sub.44	1,95	x	50 %	=	0,98
antibagno mapp.832 sub.44	2,50	x	50 %	=	1,25
bagno mapp.832 sub.44	1,86	x	50 %	=	0,93
antibagno mapp.832 sub.44	2,26	x	50 %	=	1,13
bagno mapp.832 sub.44	3,26	x	50 %	=	1,63
vano commerciale mapp.832 sub.46 (h =299cm)	16,20	x	100 %	=	16,20
vano commerciale mapp.832 sub.46	23,12	x	100 %	=	23,12
vano artigianale mapp.832 sub.46 (h= 299cm)	24,02	x	100 %	=	24,02
vano artigianale mapp.832 sub.46	12,88	x	100 %	=	12,88
bagno mapp.832 sub.46 (hmax=311cm hmin=143cm, si computa solo la porzione con h>150cm)	5,58	x	100 %	=	5,58
vano scala esterno e resede mapp.832 sub.48 (superficie indicativa da elaborato planimetrico)	36,00	x	10 %	=	3,60
locale caldaia mapp.832 sub.49 (h=271 cm)	6,85	x	25 %	=	1,71
locale quadro elettrico e trattamento aria mapp.832 sub.49 (h=273 cm)	19,48	x	25 %	=	4,87
Totale:	456,54				312,68



individuazione u.i. oggetto del presente lotto 7

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/03/2021

Fonte di informazione: Liquidatore Giudiziale Dott. Andrea Murri

Descrizione: negozio posto al p.t. di immobile costruito all'inizio del '900, della sup. utile di circa 138 mq e altezza 5,5m e ripostiglio sottoscala corredato da piccola resede esclusiva. cat.C/1

Indirizzo: viale Roma n.15-17-19, comune di Bagni di Lucca (LU)

Superfici principali e secondarie: 138

Superfici accessorie:

Prezzo: 26.600,00 pari a 192,75 Euro/mq

Valore Ctu: 105.000,00 pari a: 760,87 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/02/2021

Fonte di informazione: Liquidatore Giudiziale Dott. Andrea Murri

Descrizione: fondo ad uso esposizione con sup. utile di circa 190mq e h al controsoffitto di circa 3,05m, costituito da ampio vano e servizi igienici con antibagno. In normali condizioni di manutenzione. cat.C/1

Indirizzo: viale Roma n.23B, comune di Bagni di Lucca (LU)

Superfici principali e secondarie: 190

Superfici accessorie:

Prezzo: 43.600,00 pari a 229,47 Euro/mq

Valore Ctu: 170.000,00 pari a: 894,74 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 05/07/2021

Fonte di informazione: Conservatoria RR.II. Lucca

Descrizione: fondo commerciale al p.t., composto da: salone per acconciatura, rip., 2 bagni di cui uno con antibagno, magazzino/rip., rip/guardaroba, archivio, 2 cabine di lavoro, vano uso negozio con antibagno e bagno. Sup. catastale tot 178mq. Resede esc. 180mq.

Indirizzo: viale Casinò Municipale n.16-18-20, fraz. Ponte a Serraglio, Bagni di Lucca (LU)

Superfici principali e secondarie: 214

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 654,21 Euro/mq

Distanza: 1,400.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/12/2022

Fonte di informazione: Conservatoria RR.II. Lucca

Descrizione: u.i. con destinazione commerciale posta al p.t., in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, composta da 2 vani, vano ad uso ufficio, antibagno e bagno, corredata resede esclusiva.

Anno di costruzione: 1995. Sup. catastale tot: 212 mq

Indirizzo: via Del Piano, fraz. Chifenti, Comune di Borgo a Mozzano (LU)

Superfici principali e secondarie: 212

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 283,02 Euro/mq

Distanza: 3,400.00 m

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/04/2019

Fonte di informazione: Conservatoria RR.II. Lucca

Descrizione: fondo commerciale, posto al p.t. di un più ampio fabbricato, composto da: vano principale ad uso negozio, bagno, rip. - magazzino. Immobile ante 1967, manutenzione ordinaria e straordinaria nel 2019.

Indirizzo: viale Umberto I n.128-130, Bagni di Lucca (LU)

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 227,27 Euro/mq

Distanza: 300.00 m

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 18/11/2019

Fonte di informazione: Conservatoria RR.II. Lucca

Descrizione: fondo commerciale, posto al p.t. di un più ampio fabbricato, composto da vano principale e vano retrostante ad uso rip.. Corredato dai diritti di comproprietà su loggia-scale, corte e resede comuni. Ante '42 e manutenzione nel 2007. Sup. cat. tot. 62mq

Indirizzo: piazza Ponte d'Oro, fraz. Chifenti, Comune di Borgo a Mozzano (LU)

Superfici principali e secondarie: 62
Superfici accessorie:
Prezzo: 16.000,00 pari a 258,06 Euro/mq
Distanza: 2,800.00 m

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 29/10/2020
Fonte di informazione: Conservatoria RR.II. Lucca
Descrizione: Fondo ad uso commerciale, posto al p.t. di un più ampio fabbricato, composto da un unico vano con ingresso indipendente. Sup. catastale: 39mq. Immobile ante 1942.
Indirizzo: viale Papa Giovanni XXIII n.10, Fornoli, Bagni di Lucca (LU)
Superfici principali e secondarie: 39
Superfici accessorie:
Prezzo: 14.000,00 pari a 358,97 Euro/mq
Distanza: 3,200.00 m

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 28/09/2023
Fonte di informazione: Conservatoria RR.II. Lucca
Descrizione: Unità immobiliare ad uso negozio posta al p.t. di un più ampio fabbricato ante 1942, composta da due vani ed un wc. Privo di riscaldamento. Sup. catastale tot: 28 mq
Indirizzo: viale Serraglia n.20 fraz. Ponte a Serraglio, Bagni di Lucca (LU)
Superfici principali e secondarie: 28
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.000,00 pari a 285,71 Euro/mq
Distanza: 1,400.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia delle Entrate - Anno 2023 2° semestre

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.550,00

Note: Comune di Bagni di Lucca - Zona B1: Centrale/CAPOLUOGO, BAGNI CALDI, PONTE A SERRAGLIO.

Destinazione: Commerciale. Tipologia: Negozi. Stato conservativo: normale. Superficie lorda.

Borsino Immobiliare (15/04/2024)

Valore minimo: 811,00

Valore massimo: 1.232,00

Note: Comune Bagni di Lucca - Zona: Capoluogo, Bagni Caldi, Ponte a Serraglio. Destinazione: unità immobiliari ad uso commerciale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'u.i. oggetto del presente lotto di vendita, si ritiene che il metodo più idoneo sia quello della stima diretta o commerciale per comparazione con immobili simili e/o assimilabili.

Ai fini della stima del valore unitario da applicare alla superficie commerciale dell'immobile oggetto

di stima si è tenuto conto: dell'epoca di costruzione e di ristrutturazione del fabbricato, del tipo di costruzione, della sua ubicazione, dell'esposizione, della viabilità di accesso, delle caratteristiche e della destinazione d'uso dell'immobile, della qualità dei materiali impiegati, dello stato di manutenzione, della situazione urbanistico-edilizia, della situazione impiantistica esistente, delle servitù, dei diritti di proprietà sulla resede comune (b.c.n.c. mapp.832 sub.52) della superficie di circa 3800 mq, sulla cabina elettrica (b.c.c. mapp.832 sub.41), sulla scala e sottoscala (b.c.n.c. mapp.832 sub.31), sulla resede comune (b.c.n.c. mapp.832 sub.30), nonché dei diritti sulla strada privata asfaltata di accesso (mapp.1457) della superficie catastale di circa 422 mq.

E' stata determinata la superficie interna netta commerciale delle porzione "A" adibita a ristorante/circolo ricreative, in scarse condizioni di manutenzione che risulta di circa 230,88 mq e la corrispondente superficie lorda commerciale che risulta pari a circa 263 mq.

E' stata determinata la superficie interna netta commerciale della porzione "B", u.i. ad uso promiscuo (commerciale/artigianale) attualmente adibita a studio di podologia, in buone condizioni di manutenzione, comprensiva dell'incidenza della resede esclusiva, che risulta di circa 81,80 mq e la corrispondente superficie lorda che risulta pari a circa 99 mq.

E' stata consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate della Provincia di Lucca - Comune di Bagni di Lucca, per la specifica zona, con riferimento al 2°Semestre 2023, che, per unità immobiliari a destinazione commerciale, in condizioni di manutenzione normale, riporta valori oscillanti tra 800,00 e 1.550,00 €/mq di superficie lorda commerciale.

E' stato consultato il Borsino immobiliare per la specifica zona, alla data del 22/04/2024, che per unità immobiliari ad uso commerciale, riporta valori oscillanti tra 811,00 e 1.232,00 €/mq di superficie.

Sono state effettuate indagini presso le agenzie immobiliari on-line e presso la Conservatoria RR.II. di Lucca per reperire rispettivamente annunci immobiliari e atti di compravendita di immobili comparabili (categoria catastale C/1).

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari on-line, non sono stati reperiti annunci immobiliari relative a negozi e/o immobili commerciali comparabili, in prossimità della zona oggetto di interesse.

Sono state effettuate indagini per ricercare immobili comparabili aggiudicati all'asta.

Tenuto conto che attualmente la pozione "B" (mapp.832 sub.46) dell'immobile risulta occupato dalla " *** DATO OSCURATO *** " in forza del contratto di locazione commerciale 6+6 (indicato al punto 3 della presente relazione) stipulato in data 01/01/2010 scaduto il 31/12/2021 e che il canone attualmente versato dal conduttore risulta pari a 565,15 €/mese corrispondente ad 6.781,80 €/anno.

Considerate le condizioni negative dell'attuale mercato immobiliare, tenuto conto dei criteri prudenziali, che, nelle stime di questo genere, si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, si è ottenuto il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, che potrebbero avere i beni oggetto di esecuzione a seguito di una libera contrattazione, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, utilizzando il valore a metro quadro della superficie interna netta commerciale solo come parametro di riferimento.

Detto valore può essere quantificato per le porzione "A" e per la porzione "B", rispettivamente in 650,00 e 850,00 € al mq di superficie interna netta commerciale, corrispondente a circa 570,00 e 700,00 € al mq di superficie lorda commerciale.

Considerando i suddetti valori, si è ottenuto il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del presente lotto che risulta pari a: $650,00 \text{ €/mq} \times 230,88 \text{ mq} + 850,00 \text{ €/mq} \times 81,80 \text{ mq} = 219.602,00 \text{ €}$.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **219.602,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

decurtazione forfettaria del 10% del valore di mercato per tener conto delle spese di regolarizzazione inerenti l'involucro del fabbricato di cui fanno parte i lotti 2, 3, 4, 7, 8 e 9	-21.960,20
decurtazione forfettaria dell'1% del valore di mercato per tener conto delle spese di regolarizzazione inerenti la resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.) e la cabina elettrica comune (mapp.832 sub.41, b.c.c.) di cui fanno parte i lotti da 2 a 9	-2.196,02

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 195.445,78
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 195.445,78

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Ristorante/circolo ricreativo e u.i. uso promiscuo	312,68	0,00	195.445,78	195.445,78
				195.445,78 €	195.445,78 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 14.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 181.445,78

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 36.289,16
---	---------------------

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 145.156,62

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 155/2018

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Unità immobiliare ad uso direzionale e di servizio (veterinario) ubicato in Comune di BAGNI DI LUCCA viale Roma n.9, della **superficie commerciale netta di circa 49,5 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), posta al piano terreno di un più ampio fabbricato elevato in parte a due ed in parte a tre piani.

L'unità immobiliare è composta da quattro vani, antibagno e bagno.

Corredata da:

- **diritti di comproprietà sulla resede (bene comune non censibile - mapp.832 sub.30)** a comune con il mapp.832 sub.27, 46, 50 e 51;
- **diritti di comproprietà sulla scala e sottoscala (bene comune non censibile - mapp.832 sub.31)** a comune con il mapp.832 sub.27, 46, 50 e 51;
- **diritti di comproprietà sulla resede (bene comune non censibile - mapp.832 sub.52)** a comune con tutti i subalterni del mapp.832;
- **diritti di comproprietà sulla cabina elettrica (bene comune censibile - mapp.832 sub.41)** a comune con tutti i subalterni del mapp.832;
- **diritti di 1/8 di piena proprietà su strada privata** asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel **fg.99 mapp.1457**.

Accesso:

L'unità immobiliare è dotata di doppio accesso:

- **accesso principale** sul fronte dell'edificio, cui si giunge da viale Roma, attraverso strada asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1457 (facente parte del presente lotto per i diritti di 1/8), resede comune (mapp.832 sub.52), scale comuni (mapp.832 sub.31) e resede comune (mapp.832 sub.30);
- **accesso secondario** sul retro dell'edificio, lato Lima cui si giunge da viale Roma, attraverso strada asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1457 (facente parte del presente lotto per i diritti di 1/8) e resede comune (mapp.832 sub.52).

Si precisa che, per consentire l'accesso alla porzione di resede comune mapp.832 sub.52 posta ad est del fabbricato, dovrà essere costituita servitù di passo carrabile gravante sulla porzione esterna di pertinenza (mapp.872 sub.1 oggetto del lotto 2) a favore di tutte le uu.ii. che hanno diritto al bene comune non censibile mapp.832 sub.52 (e precisamente a favore delle uu.ii. descritte al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.832 sub.27, 32, 33, 34, 38, 43, 44, 45, 46, 50 e 51, oggetto dei lotti da 3 a 9).

Identificazione catastale:

- **intera piena proprietà su foglio 99 particella 832 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria A/10**, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 515,17 Euro, indirizzo catastale: viale Roma snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 -

Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/05/2015 Pratica n. LU0041328 in atti dal 26/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10854.1/2015). Precedentemente: DIVISIONE del 13/06/2014 Pratica n. LU0051696 in atti dal 13/06/2014 DIVISIONE (n. 12302.1/2014).

- **diritti di 1/8 di piena proprietà foglio 99 particella 1457 (catasto terreni)**, qualità SEMINATIVO classe 2, superficie 422 mq, reddito dominicale 1,42 Euro, reddito agrario 1,20 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 07/12/1990 (n.2240.1/1990).

Confini:

- Il mapp.832 sub.50 confina con: mapp.832 sub.27, resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.), mapp.832 sub.51, resede comune (mapp.832 sub.30, b.c.n.c.), s.s.a. e più recenti confini.
- Il mapp.1457 confina con: viale Roma, resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.), resede comune (mapp.832 sub.39, b.c.n.c.), mapp.1458, mapp.824, s.s.a. e più recenti confini.

Continuità storico-catastale:

Ai soli fini della continuità storico catastale si precisa quanto segue:

Catasto Terreni:

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 5289 mq) deriva dalla fusione del mapp.832 (di 3798 mq) con il mapp.1725 (di 1491 mq) come da Tipo Mappale del 17/02/2012 Pratica n. LU0020756 in atti dal 17/02/2012 presentato il 17/02/2012 (n. 20756.1/2012).

Il mapp.1725 (di 1491 mq) deriva dal mapp.1320 (di 1570 mq) come da FRAZIONAMENTO del 19/03/2004 Pratica n. LU0006089 in atti dal 19/03/2004 (n. 6089.1/2004).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 3798 mq) deriva dalla fusione del mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq), mapp.1456 (di 1484 mq) e mapp.1502 (di 130 mq) come da TIPO MAPPALE del 06/06/1997 Pratica n. 156080 in atti dal 09/07/2003 (n. 129996.1/1997).

Il mapp.1502 (ENTE URBANO di 130mq) comprende il mapp.776 (ENTE URBANO di 80 mq) ed il mapp.777 (ENTE URBANO di 50 mq), come da Tipo Mappale n.5192/1999 approvato il 24/09/1999 in atti dal 24/09/1999 ATTO IN DEROGA (denuncia di cambiamento n.798 presentata il 17/01/1994).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq) deriva da mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq), come da TIPO MAPPALE del 06/09/1993 Pratica n.154981 in atti dal 08/07/2003 (n. 4262.1/1993).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq) deriva da mapp.832 (ENTE URBANO di 1610 mq), mapp.829 (di 100 mq), mapp.830 (di 340 mq), mapp.831 (di 120 mq), mapp.833 (di 14 mq), come da TIPO MAPPALE del 12/02/1991 Pratica n. 154805 in atti dal 08/07/2003 (n. 540.1/1991).

Il mapp.1456 (di 1484 mq) e mapp.1457 (di 422 mq) deriva dal mapp.827 (di 2150 mq), come da Tipo di Frazionamento n.2240/1990 approvato il 05/12/1990, in atti dal 07/12/1990.

Il mapp.776 (di 80 mq) ed il mapp.1320 (di 1570 mq) derivano dal mapp.776 (di 1650 mq) come da Tipo di Frazionamento n.12/84 (n.8.1/1999) in atti dal 24/09/1999.

Catasto Fabbricati:

Il mapp.832 sub.52 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.40 come da Pratica n. LU0062438 del 06/10/2022 in atti dal 06/10/2022 AMPLIAMENTO RESEDE COMUNE BCNC (n.62438.1/2022). Si precisa che con T.M. del 2012 è stato fuso il mapp.1725 (di 1491 mq) al mapp.832 (di 3798 mq) creando il nuovo mapp.832 (di 5289 mq). Detta porzione (ex mapp.1725) non era stata rappresentata al Catasto Fabbricati pertanto si è proceduto con la nuova dichiarazione (pratica Docfa) in data 06/10/2022 alla soppressione dell'ex mapp.832 sub.40 che ha originato il mapp.832 sub.52 per ampliamento della resede comune.

I mapp.832 sub.50 e 51 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.42, come da DIVISIONE del 13/06/2014 Pratica n. LU0051696 in atti dal 13/06/2014 DIVISIONE (n. 12302.1/2014).

Il mapp.832 sub.34 è stato modificato con variazione DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/02/2014 Pratica n. LU0012020 in atti dal 07/02/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.2571.1/2014).

I mapp.832 sub.44, 45, 46, 47, 48, e 49 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.27 (erroneamente soppresso), 28 e 29, come da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 06/05/2009 Pratica n.LU0078461 in atti dal 06/05/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6342.1/2009).

Il mapp.832 sub.27 è stato ricostituito in data 05/10/2022 Pratica n.LU0062251 in atti da 06/10/2022 COSTITUZIONE (n.62251.1/2022).

Il mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1 (cat. D/8) è stato modificato con variazione del 20/10/2008 Pratica n. LU0216513 in atti dal 20/10/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.14055.1/2008).

Il mapp.832 sub.43 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.37, come da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/02/2007 Pratica n. LU0040959 in atti dal 28/02/2007 NEGOZIO-STUDIO PRIVATO (n. 3332.1/2007).

Il mapp.832 sub.42 deriva dalla soppressione dei mapp.832 sub.24, 25 e 26, come da FUSIONE del 25/05/2004 Pratica n. LU0091410 in atti dal 25/05/2004 FUSIONE (n. 5808.1/2004).

Il mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1 (cat. D/8) ed i mappali 832 subalterni dal 24 al 41 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.3 graffato al mapp.872 sub.1, dei mapp.832 sub.4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22, e dei mapp.1502 sub.1 e 2, come da VARIAZIONE del 27/11/1997 in atti dal 27/11/1997 AMPL. FUS. DIV. INT. PARZ. VAR. DESTINAZIONE (n.B02504.1/1997).

Il mapp.832 sub.22 deriva dalla soppressione dei mapp.832 sub.9 e 10, come da VARIAZIONE del 12/09/1995 in atti dal 03/11/1997 FUSIONE (n. 5404.1/1995).

Si precisa che nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni del 12/09/1995 risulta soppresso anche il sub.20 (b.c.n.c. ai sub.9 e 10), ma nella visura del mapp.832 sub.20 tale subalterno risulta soppresso con variazione del 27/11/1997.

Il mapp. 1502 sub.1 (cat.C/1 di 37 mq) deriva dal mapp.1502 (cat.C/1 di 37 mq) VARIAZIONE del 10/03/1994 in atti dal 21/10/1994 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 1165/1994).

Il mapp.1502 sub.2 (cat.A/10 di 2,5 vani) deriva da COSTITUZIONE del 10/03/1994 in atti dal 21/10/1994 (n.1166/1994).

Si precisa che nell'elaborato planimetrico del 10/03/1994 era presente anche il mapp.1502 sub.3 resede bene non censibile comune ai sub.1 e 2. Tale mapp.1502 sub.3 non risulta presente agli atti.

Il mapp.1502 (cat.C/1 di 37 mq) deriva da COSTITUZIONE del 20/01/1994 in atti dal 08/02/1994 (n.210/1994).

I mappali 832 subalterni dal 3 al 21 derivano dalla soppressione del mappale 832 sub.2 e del mappale 832 sub.1, graffato ai mappali 735 e 872, come da VARIAZIONE del 06/09/1993 in atti dal 03/11/1997 FRAZIONAMENTO (n. 4262.1/1993) e COSTITUZIONE del 06/09/1993 in atti dal 03/11/1997 UNITA' AFFERENTE (n.4263.1/1993)

Il mapp.832 sub.2 (cat.A/4 5 vani) è stato modificato con VARIAZIONE del 12/02/1991 in atti dal 03/11/1997 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n.541.1/1991).

Il mapp.832 sub.1 graffato ai mappali 735 e 872 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.1, graffato ai mapp. 829, 830, 831, 833, 872 e 735 tutti graffati, come da VARIAZIONE del 12/02/1991 in atti dal 03/11/1997 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n.540.1/1991).

Il mapp.832 sub.1, graffato ai mapp. 829, 830, 831, 833, 872 e 735 (cat.D/1) ed il mapp.832 sub.2 (cat.A/4 5 vani) derivano da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Immobile totalmente ristrutturato nell'anno 1993.

L'u.i. oggetto del presente lotto è stata oggetto di manutenzione straordinaria nell'anno 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	49,49 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.343,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.875,04
Data della valutazione:	03/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di locazione commerciale tipo 6+6, stipulato il 01/07/2014, con decorrenza dal 01/07/2014 e scadenza il 30/06/2020, **prorogato fino al 30/06/2026**, registrato il 10/07/2014 a Lucca al n.1815 serie 3T (All.2.E.7) (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di €/mese 500,00 + iva.

A seguito dell'aggiornamento del canone tenuto conto del 100% della variazione ISTAT, il custode ha riferito che l'attuale canone mensile ammonta ad €/mese 539,97 + iva.

Verifica della congruità del canone di locazione

E' stata consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate della Provincia di Lucca - Comune di Bagni di Lucca, per la specifica zona, con riferimento al 2°Semestre 2023, che, per uffici, in condizioni di manutenzione normale, riporta valori di locazione oscillanti tra 3,5 e 6,7 €/mq di superficie lorda commerciale x mese.

E' stato consultato il Borsino Immobiliare alla data del 22/04/2024 relativo alla specifica zona (zona centrale del Comune di Bagni di Lucca), che, per uffici e studi privati, riporta valori di locazione oscillanti tra 3,7 e 5,15 €/mq di superficie lorda commerciale x mese.

Calcolata, come da DPR 138/98 per unità immobiliari appartenenti alla cat.T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali, la superficie lorda commerciale dell'u.i. oggetto del presente lotto che risulta pari a circa 60 mq (escluso l'incidenza della strada mapp.1457, della resede comune mapp.832 sub.52, della cabina elettrica comune mapp.832 sub.41, della resede comune mapp.832 sub.30, della scala e sottoscala mapp.832 sub.31), si deduce che il canone attualmente corrisposto, pari a 539,97 €/mese, corrisponde a $539,97 \text{ €} / 60 \text{ mq} = 9,00 \text{ €/mq x mese}$.

Tenuto conto dei diritti sulla resede comune (mapp.832 sub.52) della superficie di circa 3.800 mq, sulla strada asfaltata di accesso della superficie catastale di 422 mq, sulla cabina elettrica comune (mapp.832 sub.41), sulla resede comune (mapp.832 sub.30), sulla scala e sottoscala (mapp.832 sub.31), si ritiene che il canone attualmente corrisposto risulti essere congruo con il valore locativo di mercato e comunque non inferiore di un terzo al valore locativo di mercato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucca a tutto il 22/04/2024 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti i beni oggetto del presente lotto:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Servitù inamovibile di elettrodotto per vano cabina, stipulata il 10/09/1993 a firma di Notaio Gennaro Marrese Rep. n.55149, **trascritta il 05/10/1993** a Lucca al **R.P. n.9167**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Mediante il quale, la parte cedente, proprietaria del fabbricato posto nel capoluogo del Comune di Bagni di Lucca, via Roma, costruito sul mapp.827 del foglio catastale n.99 del N.C.E.U., costituisce per sè ed aventi causa a qualsiasi titolo, a carico del fabbricato stesso (oggi descritto nel fg.99 mapp.832 sub.41) ed a favore dell'ENEL, che accetta, la servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica. L'accesso alla cabina avverrà dalla via Roma a mezzo del piazzale interno. L'ENEL curerà a proprie spese la manutenzione interna ordinaria del locale cabina asservito, mentre la manutenzione straordinaria del fabbricato sarà a carico della parte concedente o suoi aventi causa. La parte concedente costituisce inoltre per sè ed aventi causa a qualsiasi titolo, a carico del fabbricato suindicato e di ogni sua pertinenza ed a favore dell'ENEL, che accetta, la servitù di elettrodotto relativa alle linee incavo interrato, in media e bassa tensione, di adduzione ed uscita dalla cabina. La parte concedente riconosce all'ENEL il diritto di derivare dalla cabina energia elettrica a media e bassa tensione, oltre che per le esigenze dell'immobile su cui detto locale è inserito, anche per esclusivo uso di terzi estranei all'immobile asservito. Resta salva la facoltà dell'ENEL di modificare in qualsiasi tempo la sezione, il numero dei conduttori e la tensione di esercizio. L'ENEL ha diritto di far accedere e transitare sul fondo asservito il proprio personale o chi per esso, con i mezzi d'opera e di trasporto necessari per la costruzione, l'esercizio, la sorveglianza, la manutenzione e riparazione delle linee suddette. La parte concedente consegnerà all'ENEL le chiavi di eventuali cancelli.

Servitù di passo carrabile, derivante da atto di permuta stipulato il 13/07/2006 a firma di Dott.ssa D'Urzo Luisa Segretario Comunale del Comune di Bagni di Lucca Rep. n. 1769, trascritto il 27/07/2006 a Lucca al R.P. n. 9731, a favore del *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La " *** DATO OSCURATO *** " costituisce a carico del fondo descritto al C.T. del *** DATO OSCURATO *** nel fg.99 mapp.1725 (fondo servente) oggi porzione del mapp.832 sub.52, servitù di passo carrabile a favore dei fondi descritti al C.T. di detto Comune nel fg.99 mapp.1726 e 1752 (fondi dominanti).

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria annotata, **stipulata il 27/02/2003** a firma di Notaio Vincenzo De Luca di Borgo a Mozzano (LU) **Rep. n.19.470**, registrata il 10/03/2003 a Lucca ai nn. 889 Serie 1T, **iscritta il 03/03/2003 a Lucca al R.P. n. 804**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo ex D.Lgs.385/1993.

Importo ipoteca: 3.600.000,00 €.

Importo capitale: 1.800.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 anni.

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.24, sub.25, sub.26, sub.27, sub.28, sub.29, sub.32, sub.33, sub.34, sub.37, sub.38 e mapp.735 graffato al mapp.872 sub.2.

Annotazioni:

- **RESTRIZIONE DI BENI** con annotazione presentata il 04/04/2006 R.P. 1.951 (relativa a beni non oggetto della presente relazione peritale al mapp.735 graffato al mapp.1752, che alla data dell'iscrizione ipotecaria risultava essere rappresentato nel C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.99 mapp.735 graffato al mapp.872 sub.2).
- **MODIFICA DI PATTI CONTRATTUALI** con annotazione presentata il 10/04/2009 R.P. 1.271.
- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 22/04/2010 R.P. 1.220.
- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 21/01/2013 R.P. 179.

Ipoteca in rinnovazione, stipulata il 27/02/2003 a firma di Notaio Vincenzo De Luca di Borgo a Mozzano (LU) **Rep. n.19.470, iscritta il 10/01/2023** a Lucca al **R.P. n. 38**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.600.000,00 €.

Importo capitale: 1.800.000,00 €.

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.27, sub.32, sub.33, sub.34, sub.38, sub.50 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.24, sub.25 e sub.26), sub.51 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.24, sub.25 e sub.26), sub.44 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.45 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.46 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.47 ente comune (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.48 ente comune (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.49 ente comune (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.43 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.37).

ipoteca volontaria annotata, **stipulata il 05/07/2005** a firma di Notaio Costanza Ancillotti di Barga (LU) **Rep. n.11.006**, registrata il 18/07/2005 a Castelnuovo di Garfagnana al n. 321 Serie 1T, **iscritta il 08/07/2005 a Lucca al R.P. n. 3.546**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario ex D.Lgs.385/1993.

Importo ipoteca: 5.000.000,00 €.

Importo capitale: 2.500.000,00 €.

Durata ipoteca: 15 anni.

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.27, sub.28, sub.29, sub.32, sub.33, sub.34, sub.37, sub.38, sub.42, mapp.735, mapp.872 sub.2 ed altri.

Annotazioni:

- **RESTRIZIONE DI BENI** con annotazione presentata il 04/04/2006 R.P. 1.952 (relativa a beni non oggetto della presente relazione peritale ed in particolare al mapp.735 graffato al mapp.1752, che alla data dell'iscrizione ipotecaria risultava essere rappresentato nel C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.99 mapp.735 graffato al mapp.872 sub.2).
- **MODIFICA DI PATTI CONTRATTUALI** con annotazione presentata il 10/04/2009 R.P. 1.272.
- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 22/04/2010 R.P. 1.218.
- **RESTRIZIONE DI BENI** con annotazione presentata il 30/03/2011 R.P. 915, relativa a beni non oggetto della presente relazione peritale.

- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 23/01/2013 R.P. 192.

ipoteca volontaria annotata, **stipulata il 05/03/2009** a firma di Notaio Costanza Ancillotti di Barga (LU) **Rep. n.15.363, iscritta il 09/03/2009 a Lucca al R.P. n. 778**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario ex D.Lgs.385/1993.

Importo ipoteca: 3.200.000,00 €.

Importo capitale: 1.600.000,00 €.

Durata ipoteca: 15 anni.

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.27. sub.28, sub.29, sub.32, sub.33, sub.34, sub.38, sub.42 e sub.43.

Annotazioni:

- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 22/04/2010 R.P. 1.219.
- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 23/01/2013 R.P. 193.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento n.612 notificato il 03/02/2023 dal Tribunale di Lucca, **trascritto il 01/03/2023 a Lucca al R.P. n.2.641**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.27, sub.32, sub.33, sub.34, sub.38, sub.43, sub.44, sub.45, sub.46, sub.50 e sub.51, sub.30 (b.c.n.c.), sub.31 (b.c.n.c.), sub.35 (b.c.n.c.), sub.36 (b.c.n.c.), sub.39 (b.c.n.c.), sub.41 (b.c.n.c.), sub.47 (b.c.n.c.), sub.48 (b.c.n.c.), sub.49 (b.c.n.c.), sub.52 (b.c.n.c.) ed al C.T. del detto Comune nel Fg.98 mapp.401 e nel Fg.99 mapp.1457.

Pignoramento n.2.605 notificato il 07/06/2018 dal Tribunale di Lucca, **trascritto il 22/06/2018 a Lucca al R.P. n. 6.855**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.32, sub.33, sub.34, sub.38, sub.43, sub.44, sub.45, sub.46, sub.50 e sub.51, sub.41 (bene comune censibile), sub.30 (b.c.n.c.), sub.31 (b.c.n.c.), sub.35 (b.c.n.c.), sub.36 (b.c.n.c.), sub.39 (b.c.n.c.), sub.40 (b.c.n.c.), sub.47 (b.c.n.c.), sub.48 (b.c.n.c.), sub.49 (b.c.n.c.), ed al C.T. del detto Comune nel Fg.98 mapp.401 e nel Fg.99 mapp.1457.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Informazioni condominiali:

Attualmente, il complesso immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare (lotti da 2 a 9), essendo di unica proprietà non si configura quale condominio, non è stato nominato un amministratore di condominio, non sono disponibili i millesimi condominiali, nè l'importo delle spese ordinarie annue di gestione.

La strada privata rappresentata dal mapp.1457 del fg.99 viene venduta per la quota di 1/8 a ciascuno degli 8 lotti (lotti da 2 a 9) costituenti l'intero complesso immobiliare, precisando che dovranno essere stabilite le quote di competenza di ciascun lotto per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, dopo che sarà costituito il condominio.

Pozzo su mapp.832 sub.52

Nella resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.) è presente un pozzo, relativamente al quale si riporta quanto comunicato alla sottoscritta dalla Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord in data 04/05/2022 (All.2.G.1): "*come risulta dalla documentazione, in data 19/08/1994 prot. n. 19825 la società *** DATO OSCURATO *** presentò denuncia di pozzo ad uso antincendio ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 275/1993, che equivale alla presentazione*

della relativa istanza volta ad ottenere il rilascio di concessione preferenziale di cui all'art. 4 del RD n. 1775/33.

Si ricorda infatti che l'istante di una concessione preferenziale ha un vero e proprio diritto soggettivo ad ottenere il rilascio di detta "concessione", con effetti (anche verso i terzi) "ex tunc"; l'istante, dal momento della presentazione della denuncia, sopra indicata, ha perciò il diritto di uso dell'acqua divenuta "pubblica" in forza dell'art. 1 della legge n. 36 del 1994, fermo restando l'obbligo del pagamento del canone relativo."

Servitù:

- **dovrà essere costituita servitù di passo carrabile gravante sulla porzione esterna di pertinenza (mapp.872 sub.1 oggetto del lotto 2)** a favore di tutte le uu.ii. che hanno diritto al bene comune non censibile mapp.832 sub.52 (e precisamente a favore delle uu.ii. descritte al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.832 sub.27, 32, 33, 34, 38, 43, 44, 45, 46, 50 e 51, oggetto dei lotti da 3 a 9);
- **dovrà essere costituita servitù di passo gravante il mapp.832 sub.36 (oggetto del lotto 4) per consentire la manutenzione delle coperture** a favore delle uu.ii. descritte al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.832 sub.23 (graffato al mapp.872 sub.1), 27, 44, 45, 46, 50 e 51, oggetto dei lotti da 2, 3, 7, 8 e 9). Qualora venga tamponata la porta di collegamento diretto tra il vano scala (mapp.832 sub.36) con la copertura piana, dovrà essere comunque consentito l'accesso alla copertura piana attraverso i beni oggetto del lotto 4;
- **servitù inamovibile di elettrodotto per vano cabina**, stipulata il 10/09/1993 a firma di Notaio Gennaro Marrese Rep. n.55149, trascritta il 05/10/1993 a Lucca al R.P. n.9167 (per maggiori dettagli si rimanda al punto 4.1.1 della presente relazione);
- **servitù di passo carrabile gravante porzione del mapp.832 sub.52 (ex mapp.1725)** derivante da atto di permuta stipulato il 13/07/2006 a firma di Dott.ssa D'Urzo Luisa Segretario Comunale del Comune di Bagni di Lucca Rep. n. 1769, trascritto il 27/07/2006 a Lucca al R.P. n. 9731 (per maggiori dettagli si rimanda al punto 4.1.1 della presente relazione);
- **servitù attive e passive relative a passaggio di tubazioni di impianti di ogni genere** sia condominiali che private, sia visibili che occulte.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di **Compravendita** (dal 13/07/1987), con atto **stipulato il 13/07/1987** a firma di Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca (LU) **Rep. n.23.087**, registrato il 23/07/1987 a Lucca al n. 565, **trascritto il 24/07/1987 a Lucca al R.P. n.5.321**.

Mediante il quale i signori *** DATO OSCURATO *** , nata a Lucca il 17/09/1945 e *** DATO OSCURATO *** , nato a Firenze il 19/01/1974, vendono i diritti di 1/2 alla società " *** DATO OSCURATO *** " ed i diritti di 1/2 alla società " *** DATO OSCURATO *** ", che acquistano complessivamente la piena proprietà di un fabbricato artigianale con terreno a corredo, descritto nel N.C.E.U. del Comune di Bagni di Lucca alla partita 1545, Fg.99, mappale 832 sub.2 (categoria A/4) e mappali 735, 829, 830, 831, 832 sub.1, 833, 872 (categoria D/1), risulta essere altresì descritto nel N.C.T. alla partita 4639, Fg.99 mapp.830 di 340mq. Il terreno risulta censito nel N.C.T. alla partita 4639, Fg.99, mapp.827 (di 2150 mq).

Si precisa che nel quadro "B" della nota di trascrizione non risulta citato il mapp.830 al N.C.E.U.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di **Cessione di diritti** (dal 07/10/1989), con atto **stipulato il 07/10/1989** a firma di Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca (LU) **Rep. n.35.552** (All.2.D.3), registrato il 13/10/1989 a Lucca ai nn. 2979 Serie IV, **trascritto il 13/10/1989 a Lucca al R.P. n.10.533**.

Mediante il quale la società " *** DATO OSCURATO *** " cede e vende alla società " *** DATO OSCURATO *** ", i diritti di 1/2 della piena proprietà di un fabbricato artigianale con terreno a corredo, rappresentato nel N.C.E.U. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.99, mappale 832 sub.2 (categoria A/4) e mappali 735-829-830-831-832 sub.1-833-872 (categoria D/1), risulta altresì rappresentato nel N.C.T. nel Fg.99 mapp.830 di 340mq. Il terreno risulta censito nel N.C.T., Fg.99, mapp.827 (di 2150 mq).

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di intera piena proprietà, in forza di **Permuta** (dal 13/07/2006), con atto **stipulato il 13/07/2006** a firma di Dott.ssa D'Urzo Luisa Segretario Comunale del Comune di Bagni di Lucca **Rep. n.1769** (All.2.D.1), **trascritto il 27/07/2006 a Lucca al R.P. n.9730**.

Mediante il quale, il Comune di Bagni di Lucca, vende a titolo di permuta alla società " *** DATO OSCURATO *** " un appezzamento di terreno descritto al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1725 di 1491 mq (oggi porzione del mapp.832 sub.52). Quale controprestazione e sempre a titolo di permuta la società " *** DATO OSCURATO *** ", vende cede e trasferisce al Comune di Bagni di Lucca, l'area "ex gorile" descritta al N.C.E.U. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.735 e 1752 graffati, area urbana; altresì censita per doppia rappresentazione al C.T. di detto Comune nel fg.99 mapp.735 area urbana di 600mq e mapp.1752 mq.504 area urbana.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di intera piena proprietà, in forza di **Compravendita**, con atto **stipulato il 16/02/1987** a firma di Importuno Pierluigi Segretario Capo del Comune di Bagni di Lucca **Rep. n.781** (All.2.D.5), **trascritto il 14/05/2003 a Lucca al R.P. n.5853**.

Mediante il quale i sig.ri *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** vendono e cedono al Comune di Bagni di Lucca una porzione di terreno descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1320 della superficie di 1570mq (da cui deriva porzione dell'attuale mapp.832 sub.52).

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di **Compravendita** (dal 13/07/1987), con atto **stipulato il 13/07/1987** a firma di Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca (LU) **Rep. n.23.087**, registrato il 23/07/1987 a Lucca al n. 565, **trascritto il 24/07/1987 a Lucca al R.P. n.5.321**.

Mediante il quale i signori *** DATO OSCURATO *** , nata a Lucca il 17/09/1945 e *** DATO OSCURATO *** , nato a Firenze il 19/01/1974, vendono i diritti di 1/2 alla società " *** DATO OSCURATO *** " ed i diritti di 1/2 alla società " *** DATO OSCURATO *** ", che acquistano

complessivamente la piena proprietà di un fabbricato artigianale con terreno a corredo, descritto nel N.C.E.U. del Comune di Bagni di Lucca alla partita 1545, Fg.99, mappale 832 sub.2 (categoria A/4) e mappali 735, 829, 830, 831, 832 sub.1, 833, 872 (categoria D/1), risulta essere altresì descritto nel N.C.T. alla partita 4639, Fg.99 mapp.830 di 340mq. Il terreno risulta censito nel N.C.T. alla partita 4639, Fg.99, mapp.827 (di 2150 mq).

Si precisa che nel quadro "B" della nota di trascrizione non risulta citato il mapp.830 al N.C.E.U.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di **trasformazione di società** (dal 24/06/1988 fino al 07/10/1989), con atto **stipulato il 24/06/1988** a firma di Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca (LU) **Rep. n.28.395, trascritto il 11/01/1989 a Lucca al R.P. n.552** (All.2.D.4).

Formalità a favore della società " *** DATO OSCURATO *** ", contro la società " *** DATO OSCURATO *** ", relativa ai beni descritti al Catasto Urbano del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.832 sub.2, mapp.735, mapp.829, mapp.830, mapp.831, mapp.833, mapp.872, mapp.832 sub.1, ed ai beni descritti al Catasto Terreni di detto comune nel fg.99 mapp.827 di 2150 mq e mapp.830 di 340 mq.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per maggiori dettagli relativi alle pratiche edilizie, si precisa che le stesse sono state allegate alla presente relazione, con la numerazione che di seguito viene indicata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICHE EDILIZIE INERENTI IL FABBRICATO NEL SUO COMPLESSO, LA CABINA ELETTRICA COMUNE E LA SISTEMAZIONE ESTERNA DELLA RESEDE COMUNE

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Bagni di Lucca sono state reperite le seguenti pratiche edilizie inerenti il fabbricato nel suo complesso, la cabina elettrica comune (mapp.832 sub.41 comune ai lotti dal 2 al 9) e la sistemazione esterna della resede comune (mapp.832 sub.52 comune ai lotti dal 2 al 9):

All.2.B.1 - **Concessione per la Esecuzione di Opere N. 7/81 (Pratica Edilizia n.219/80)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*spostamento impianto di depurazione industriale*", presentata il 19/10/1980, registrata il 21/11/1980 al prot. gen. n.7.115, **rilasciata il 05/06/1981**.

Progettista e D.L.: Ing. Vittorio Brogi di Lucca

All.2.B.2 - **Autorizzazione Edilizia N. 89/81 (Pratica Edilizia n.125/81)**, intestata a Sig. *** DATO OSCURATO *** in qualità di accomandatario della *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*ampliamento di una porta e la costruzione di una rampa di accesso all'interno del fabbricato industriale*", presentata il 08/04/1981, registrata il 09/04/1981 al prot. gen. n.2455, **rilasciata il 27/04/1981**.

All.2.B.3 - **Condono Edilizio L.47/85 N. 779 (Pratica Edilizia n.870/86)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*ampliamento di un fabbricato ad uso industriale sia al piano terra che al piano primo oltre modifiche interne ed esterne*", presentata il 23/12/1986 con il n. 13617 di protocollo, **rilasciata il 21/12/1999**.

Tecnico rilevatore: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.4 - **Concessione Edilizia N. 91/90 (Pratica Edilizia n.246/90)**, intestata a *** DATO

OSCURATO *** , per lavori di "*ristrutturazione e variazione d'uso di fabbricato da adibirsi a centro commerciale*", presentata il 12/07/1990 con il n. 7100 di protocollo, **rilasciata il 06/07/1991**.

Tra le prescrizioni speciali della C.E. vi era la seguente: "*dalla presente C.E. è esclusa la sistemazione degli spazi esterni*"

Progettista e D.L. architettonico: Geom. Fabio Scarpellini.

Progettista strutturale: Dott. Ing. Domenico Mei.

All.2.B.5 - **Concessione Edilizia N. 128/91 (Pratica Edilizia n.356/91)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.91/90 del 06/07/1991*", presentata il 04/09/1991 con il n. 7750 di protocollo, **rilasciata il 23/09/1992**. La variante è relativa alla sistemazione esterna del terreno adiacente al fabbricato a destinazione commerciale.

Progettista e D.L. architettonico: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.6 - **Concessione Edilizia N. 51/92 (Pratica Edilizia n.485/91)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.91/90 del 06/07/1991*", presentata il 21/11/1991 con il n. 10281 di protocollo, **rilasciata il 12/12/1992**.

Tra le prescrizioni speciali della C.E. vi erano le seguenti: "*4) il locale al p.t. definito intercapedine non dovrà essere accessibile nè utilizzabile come volume; 5) il locale p.1 a fianco delle scale di sicurezza dovrà essere destinato a volume tecnico; 6) quanto sopra approvato con precedente C.E. n.91/90 del 6 luglio 1991; 7) dalla presente Concessione Edilizia è esclusa la passerella di accesso al piano secondo; 8) per tale accesso dovrà essere presentata nuova diversa soluzione; 9) quanto sopra prescritto, come da correzioni in rosso riportate sulla copia di progetto allegata [...]*".

Nella relazione tecnica a chiarimento del Geom. Scarpellini viene precisato che: "*in relazione alla porzione di copertura piana prevista sulla variante si specifica che si tratta di una copertura del tipo tetto rovescio e che non sarà praticabile o accessibile dall'esterno e che le porte che effettivamente si vedono nelle sezioni serviranno solo a dare la possibilità di ispezione o di interventi di manutenzione, sfruttando in tal modo la porzione indicata sottotetto e che specificatamente risulta destinata a soffitta, o ad archivio per gli uffici posti al piano secondo dell'immobile a destinazione commerciale di cui trattiamo*"

Progettista e D.L. architettonico: Geom. Fabio Scarpellini.

Progettista strutturale: Dott. Ing. Domenico Mei

All.2.B.7 - **Autorizzazione Edilizia N. 150/92 (Pratica Edilizia n.229/92)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*installazione di due insegne luminose a fabbricato destinato a centro commerciale*", presentata il 25/06/1992 con il n. 5605 di protocollo, **rilasciata il 06/07/1992**., relativa all'installazione di due insegne pubblicitarie con la scritta pubblicitaria "CONAD", una posta sul fronte principale a nord-ovest e l'altra sul retro a sud-est del fabbricato destinato a centro commerciale.

All.2.B.8 - **Concessione Edilizia N. 103/93 (Pratica Edilizia n.359/92)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variante alla Concessione Edilizia n.128/91 del 23/09/1992*", presentata il 09/09/1992 con il n. 8055 di protocollo, **rilasciata il 05/03/1994**, relativa alla realizzazione della cabina elettrica di trasformazione (oggi mapp.832 sub.41) posta sul terreno catastalmente distinto al fg.99 allegato 3 mapp.1456.

Progettista: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.9 - **Concessione Edilizia N. 20/93 (Pratica Edilizia n.489/92)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.91/90 del 06/07/1991*", presentata il 23/12/1992 con il n. 11721 di protocollo, **rilasciata il 09/11/1993**.

In data 15/07/1994 prot. n.14098, il Comune di Bagni di Lucca concede proroga per il termine dei lavori entro il 06/01/1995.

Si precisa che dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Bagni di Lucca, non risulta essere stata presentata la certificazione di ultimazione dei lavori, nè l'agibilità.

Denuncia dei lavori ai sensi della L.1086/71 presso il Genio Civile di Lucca in data 16/09/1991 prot. n.6310 registrata al n.109 del registro del Comune di Bagni di Lucca (All.2.C.1).

Variante strutturale depositata presso il Genio Civile di Lucca in data 19/03/1993 prot. n.2485.

Relazione finale del D.L. depositata presso il Genio Civile di Lucca in data 24/05/1993 prot. n.4784, nella quale il D.L. dichiara che i lavori strutturali sono iniziati il 10/10/1991 e sono terminati in data 28/04/1993.

Si precisa che presso il Genio Civile di Lucca non risulta essere stato presentato il collaudo statico, nè risulta essere stato nominato il collaudatore, altresì il progetto strutturale non comprende il vano scale a comune e l'ascensore comune per l'accesso agli uffici al 2°p.

Progettista e D.L. delle strutture: Dott. Ing. Domenico Mei di Lucca.

calcolatore strutture in c.a. variante strutturale: Dott. Ing. Mauro Mannelli di Pistoia

Impresa esecutrice: Cavani CO.MO.TER. s.r.l. di Piano di Coreglia (LU)

All.2.B.11 - **Autorizzazione Edilizia N. 244/93 (Pratica Edilizia n.208/93)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*installazione insegna pubblicitaria*", presentata il 18/06/1993 con il n. 6071 di protocollo, **rilasciata il 07/10/1993**, relativa all'installazione di insegne pubblicitarie poste nella resede comune mapp.827 (oggi mapp.832 sub.52), in prossimità della via Roma.

Progettista: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.13 - **Autorizzazione Edilizia N. 288/93 (Pratica Edilizia n.376/93)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variante all'Autorizzazione Edilizia n.244/93 del 07/10/1993* ", presentata il 27/10/1993 con il n. 14145 di protocollo, **rilasciata il 24/11/1993**, relativa all'installazione di insegne pubblicitarie poste nella resede comune mapp.827 (oggi mapp.832 sub.52), in prossimità della via Roma.

Progettista: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.17 - **Condono L.724/94 N. 160 (Pratica Edilizia n.516/95)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*costruzione di un muro per la difesa dell'argine del torrente Lima*" in difformità dalla C.E. n.20/93, presentata il 01/03/1995 con il n. 4255 di protocollo, **rilasciata il 03/04/2000**. Tipologia di abuso: 7.

Tecnico rilevatore: Geom. Fabio Scarpellini.

Deposito del progetto strutturale presso il Genio Civile di Lucca in data 11/09/1991 prot. n.6240 al n.108 delle denunce del cemento armato del Comune di Bagni di Lucca.

Impresa esecutrice: Impresa Edile Agostini di Turrice Cava.

Relazione finale del direttore dei lavori acquisita dal Genio Civile di Lucca al n.5864 in data 15/05/1995, nella quale il D.L. delle opere strutturali, Dott. Ing. Domenico Mei dichiara che i lavori delle opere strutturali sono stati ultimati il 28/04/1995.

All.2.B.21 - **Condono L.724/94 N. 164 (Pratica Edilizia n.520/95)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*realizzazione di una sala biliardo*" in un locale precedentemente adibito ad intercapedine in difformità dalla C.E. n.20/93, presentata il 01/03/1995 con il n. 4242 di protocollo, **rilasciata il 21/12/1999**, relativa all'attuale mapp.832 sub.45 e sub.47. Tipologia di abuso: 1.

Tecnico rilevatore: Geom. Fabio Scarpellini.

Autorizzazione ai sensi sell'art.7 L.1497/1939 ai soli fini paesaggistico ambientali n.137/97 rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bagni di Lucca in data 22/11/1997 e successiva nota della Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici prot. n.1702 del 28/01/1998 con la quale comunica che "*non ha ritenuto che ricorressero motivi di legittimità idonei a proporre l'annullamento dell'Autorizzazione*".

All.2.B.22 - **Condono L.724/94 N. 198 (Pratica Edilizia n.554/95)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*costruzione terrazzino, scala antincendio e portafinestra a centrale*

termica", presentata il 31/03/1995 con il n. 6833 di protocollo, **rilasciata il 21/12/1999**, relativo all'attuale mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1. Tipologia di abuso: 7.

Tecnico rilevatore: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.25 - **D.I.A. N. 337/95 (Pratica Edilizia n.331/95)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "variazione di destinazione d'uso di locale interrato attualmente destinato a scannafosso; realizzazione di due aperture esterne; realizzazione di tramezzature interne e realizzazione di canna fumaria", **presentata il 30/11/1995** con il n. 24122 di protocollo, relativa all'attuale mapp.832 sub.49.

Si riporta un estratto della relazione tecnica: "*la nuova destinazione d'uso del locale in oggetto è quella di locale tecnologico a corredo dell'unità immobiliare adiacente posta al piano terra, infatti in esso trovano spazio sia il locale caldaia che un secondo locale idoneo ad ospitare i macchinari necessari alla produzione di area condizionata e quelli per il ricircolo d'aria nell'ambiente. Infatti il locale adiacente cui risultano connessi ha la destinazione d'uso commerciale idonea ad ospitare una pizzeria -sala biliardi, così come previsto con la domanda di condono presentata in data 01/03/95 Pratica Edilizia n.4242.*

Tale nuova destinazione e l'aumento della volumetria hanno determinato la necessità di avere, per rispondere alle normative vigenti, vedi L.46/90, un locale idoneo per le funzioni tecnologiche richieste.

Il locale si precisa che era già esistente ed autorizzato con C.E. n.20/93 del 09/11/93 e pertanto, essendo inoltre un volume tecnico per la totale occupazione di macchinari e per la sola funzione di locale caldaia e centrale di condizionamento, non provoca modifiche nè alla sagoma nè ai parametri urbanistici prefissati.

Specificando quanto sopra l'intervento, così come progettato, di variazione d'uso rientra tra quelli previsti dalla lettera "i" del D.L. 310/95 che prevede testualmente "impianti tecnologici esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici". [...]"

Progettista: Geom. Fabio Scarpellini.

Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.7 della L.1497/1939, rilasciata dal Comune di Bagni di Lucca in data 16/10/1995.

In data 22/11/1995 prot. n.3019/130/357RT95 l'USL esprime il seguente parere favorevole: "*Relativamente al cambio di destinazione d'uso del locale definito, nella relazione tecnica acquisita in data 14.11.95 prot. n°3260, come "tecnologico a corredo dell'unità immobiliare adiacente posta al piano terra"*

Le destinazioni d'uso dei locali contrassegnati con le lettere G ed F (pizzeria e sala biliardo) sono tra loro incompatibili in quanto le due attività dovranno essere tra loro separate ed avere servizi indipendenti.

Se la caldaia fosse di potenzialità > alle 100.000 k/h dovrà essere presentato certificato di prevenzione incendi; se fosse di potenzialità < alle 100.000 k/h dovrà essere presentata una dichiarazione con cui si attesti che le modifiche non influiscono negativamente sulle precedenti autorizzazioni dei VV.FF.

*Evidenziando, che la documentazione relativa agli impianti, dei locali soggetti alla C.E. per ristrutturazione e cambio destinazione d'uso in oggetto specificata, e quant'altro ritenuto necessario alla definizione della pratica, sarà analizzato in sere di **PARERE PER IL NULLA OSTA INIZIO ATTIVITA'***

All.2.B.27 - **D.I.A. N. 151/96 (Pratica Edilizia n.147/96)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "installazione di due insegne", **presentata il 15/05/1996** con il n. 9444 di protocollo. Un'insegna su pali posizionata all'estremità superiore della rampa di scale che conduce all'ingresso del locale sul prospetto nord-ovest del fabbricato ad uso centro commerciale con le scritte "PECOS BILL" ed "ETRUSCO BILIARDI" e l'altra (attualmente non presente) sul prospetto sud-est dello stesso edificio con la scritta "PECOS BILL".

Progettista: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.28 - **Autorizzazione Edilizia N. 36/97 (Pratica Edilizia n.49/97)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*installazione di n.2 insegne luminose presso locali adibiti ad agenzia di assicurazioni*", presentata il 11/02/1997 con il n. 3016 di protocollo, **rilasciata il 05/04/1997**.

Si precisa che tali insegne non sono ad oggi presenti.

All.2.B.37 - **D.I.A. N. 04/09 (Pratica Edilizia n.05/09)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*realizzazione camminamento pedonale*", **presentata il 07/01/2009** con il n. 338 di protocollo.

Progettista e D.L. architettonico: Geom. Fabio Scarpellini.

Si precisa che i lavori di cui alla suddetta D.I.A. non sono stati eseguiti.

All.2.B.44 - **Autorizzazione Paesaggistica semplificata ai sensi dell'art.146 del D.Lgs. n.42/04 N. 16/17 (Pratica Edilizia n.39/17)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*installazione canna fumaria ad unità immobiliare ad uso commerciale*", da installarsi sulla facciata nord-ovest del fabbricato ad uso centro commerciale per installare un forno a legna nei locali al piano terra, presentata il 24/02/2017 con il n. 2962 di protocollo, **rilasciata il 28/03/2017**, relativa al mapp.832 sub.44.

Progettista: Geom. Federico Tomei.

All.2.B.46 - **Autorizzazione Paesaggistica semplificata ai sensi dell'art.146 del D.Lgs.42/04 N. 3/2020 (Pratica Edilizia n.266/19)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*spostamento di un insegna di esercizio supermercato Conad*", presentata il 19/11/2019 con il n. 16676 di protocollo, **rilasciata il 16/01/2020**, relativa al mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1.

Progettista: Arch. Alessio Galardi.

All.2.B.46 - **Comunicazione inizio esecuzione opere prive di rilevanza ai sensi dell'art.137 L.R.T. 65/2014 c.1, lett.d N. 10/2020 (Pratica edilizia n.266/19)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*spostamento dell'insegna di esercizio del negozio "CONAD CITY"*", **presentata il 23/06/2020** con il n. 7192 di protocollo, relativa al mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1.

Progettista: Arch. Alessio Galardi.

PRATICHE EDILIZIE INERENTI ESCLUSIVAMENTE I BENI OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO E DEL LOTTO 9

Dalle ricerche eseguite presso il Comune di Bagni di Lucca sono state reperite le seguenti ulteriori pratiche edilizie relative esclusivamente ai beni oggetto del presente lotto e del lotto 9:

All.2.B.23 - **Condono L.724/94 N. 199 (Pratica Edilizia n.555/95)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variazione di destinazione da negozio e magazzino commerciale ad ufficio per la sanità*" in difformità dalla C.E. n.20/93, presentata il 31/03/1995 con il n. 6832 di protocollo, **rilasciata il 21/12/1999**, relativa a porzione dell'attuale mapp.832 sub.51 (ex mapp.832 sub.24). Tipologia di abuso: 4.

Tecnico rilevatore: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.31 - **D.I.A. N. 129/03 (Pratica Edilizia n.333/03)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria inerenti la realizzazione di opere interne, **presentata il 25/09/2003** con il n. 20473 di protocollo, relativa al mapp.832 sub.24-25-26 (oggi mapp.832 sub.50 e sub.51).

Si riporta un estratto della relazione tecnica: "*le opere in progetto riguarderanno semplicemente l'installazione o spostamento di pannelli divisorii, in maniera tale da suddividere gli spazi in base alle*

esigenze attuali dello svolgimento dell'attività nonché l'apertura di un vano porta su muratura portante ed ulteriore apertura per mettere in comunicazione diretta le due palestre, il tutto per una riorganizzazione funzionale degli spazi interni. [...] Contestualmente verranno realizzate tutte quelle opere necessarie per l'adeguamento degli impianti elettrico ed idrico (con installazione di lavabo a comando non manuale negli ambienti destinati a studio medico), nonché altri interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come ripresa degli intonaci e tinteggiature dei locali, necessari per l'ultimazione delle sopraelencate opere.

Ad ultimazione dei lavori, che comporteranno la fusione delle varie porzioni commerciali in un unico ambiente, i locali saranno destinati, come già peraltro, avviene attualmente, all'attività di fisioterapia (denominato "centro medico di fisioterapia) in cui verrà svolta in correlazione palestra rieducativa, massaggi, terapie, oltre alle aree destinate all'uso di ufficio ed archivio, nonché due vani adibiti a studio medico."

Progettista e D.L.: Geom. Daniele Zerbini.

Stato finale ai sensi dell'art.7 c.10 L.R.T. 52/99 presentato in data 26/05/2004 prot. n.12482

All.2.B.32 - **Agibilità n.09/04 (Pratica Edilizia n.238/04)** prot. 13137 del **04/06/2004** **Ultimazione lavori – certificato di conformità – certificato di agibilità** ai sensi dell'art.11 della L.R. 52/1999, relativo alla Pratica SUAP 20378/107/03 (DIA n.129/03) e seguente stato finale dei lavori ai sensi dell'art.7 c.10 L.R. 52/99, a firma del Geom. Daniele Zerbini, relativo all'unità immobiliare mapp.832 sub.42 (oggi mapp.832 sub.50 e sub.51) da destinarsi a centro medico.

Denuncia dei lavori ai sensi della L.64/74, L.R.T. 88/82 e D.M. 16/01/1996 presso il Genio Civile di Lucca in data 13/10/2003 prot. n.13988 registrata al n.46 O.P.C.M. 3274 del 20/03/2003, relativa in particolare a n°2 aperture su muratura portante.

Integrazione in data 25/11/2003 prot. n.17593 il Sig. *** DATO OSCURATO *** in qualità di legale rappresentante della ditta " *** DATO OSCURATO *** " dichiara di avvalersi della facoltà di continuare ad applicare la classificazione sismica e le norme tecniche vigenti prima dell'entrata in vigore dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n°3274 del 20 marzo 2003.

All.2.B.42 - **S.C.I.A. N. 5/14 (Pratica Edilizia n.41/14)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "divisione di porzione di fabbricato in due unità immobiliari", presentata il 14/02/2014 con il n. 3754 di protocollo, relativa al mapp.842 sub.42, che è stato frazionato in due unità immobiliari (mapp.832 sub.50 e mapp.832 sub.51).

Progettista: Geom. Marcello Marchi.

All.2.B.43 - Ultimazione dei lavori - certificato di conformità - **certificato di agibilità n.6/14 (Pratica Edilizia n.253/14) del 18/07/2014** prot. n.13789 a firma del Geom. Marcello Marchi, relativa al mapp.832 sub.50 da destinarsi a studio veterinario.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 19/03/2012 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 18 del 02/05/2012 e successiva Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 11/06/2018 e pubblicata sul B.U.R.T. n. 25 del 20/06/2018:

- il **mapp.1457** del fg.99 ricade in zona "**P - aree per parcheggio privato esistenti**" (art.52 N.T.A.),
- il **mapp.832** del fg.99 ricade in parte in "**P - aree per parcheggio privato esistenti**" (art.52 N.T.A.), in parte in "**Ce – Insediamenti commerciali esistenti**" (art.43 N.T.A.), in parte in "**Centro Matrice Antica**" (art.13-14 N.T.A.) ed in parte in "**Alveo Fluviale**" (art.125 N.T.A.),
- il **mapp.872** ricade in "**Alveo Fluviale**" (art.125 N.T.A.).

Inoltre si segnala che l'edificio di cui fanno parte i beni di cui al presente lotto ricade in "**edilizia di base, palazzi, palazzetti e ville**" (art.19-20 N.T.A.).

Piano Operativo adottato con Delibera del C.C. n.17 del 22/04/2022:

- il mapp.1457 del fg.99 ricade in “*strada*”;
- il mapp.832 del fg.99 ricade:
 - in parte in “*strada*”,
 - in parte in “*parcheggi privati esistenti*” (art. 103 N.T.A.),
 - in parte in “*D2 – Ambiti Commerciali*” (art.36 N.T.A.),
 - in parte in “*B1 – Ambiti recenti prevalentemente residenziali*” (art. 29 N.T.A.),
 - in parte in “*parcheggi pubblici esistenti*” (art.102 N.T.A.),
 - in parte in “*parcheggi privati esistenti*” (art. 103 N.T.A.) e in “*Contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.),
 - in parte in “*strada*” ed in “*Contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.),
 - in parte in “*D2 – Ambiti Commerciali*” (art.36 N.T.A.) ed in “*Contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.),
 - in parte in “*E4 – Pertinenze dell’edificato*” (art.56 N.T.A.) ed in “*Contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.),
- il mapp.872 del fg.99 ricade:
 - in parte in “*strada*”,
 - in parte in “*parcheggi privati esistenti*” (art. 103 N.T.A.),
 - in parte in “*parcheggi privati esistenti*” (art. 103 N.T.A.) ed in “*Contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.),
 - in parte in “*strada*” ed in “*Contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.).

Inoltre si segnala che l’edificio di cui fanno parte i beni di cui al presente lotto ricade in classe 3 “*edifici di valore storico-architettonico e tipologico*” (art.13.3).

Piano Strutturale Intercomunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.68 del 18/12/2019, e successiva Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 22/05/2020 “*rettifica errori materiali del Piano Strutturale Intercomunale*”, pubblicata sul B.U.R.T. n. 29 del 15/07/2020.

Si rimanda altresì al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Bagni di Lucca in data 03/04/2024 (All.1_2.C).

Vincoli paesaggistici:

Dalla cartografia (integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana), l’intero complesso immobiliare posto in viale Roma oggetto di esecuzione immobiliare risulta assoggettato al vincolo:

- di cui all'**art.142 del D.Lgs.42/2004 "Aree tutelate per legge"**, ed in particolare:
 - art.142 lett.c): “*I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua*”,
- di cui all'**art.136 del D.lgs.42/2004 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico"**, ed in particolare:
 - “*Due zone site nell’ambito dei comuni di Bagni di Lucca e Borgo a Mozzano (Vallata del Lima e zone collinari limitrofe)*” Istituito con D.M. 25/05/1955 (G.U. 130 del 1955) lett.c e d.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell’effettiva superficie della resede e/o dell’intero lotto edificato nonché la

verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti. A tal

proposito si precisa che ogni eventuale azione di rettifica di confini che dovesse risultare necessaria è posta a carico dell'aggiudicatario;

- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici;
- non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui;
- verifiche inerenti il rispetto di normative riguardanti l'impermeabilizzazione dei suoli;
- verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5/12/1997 e s.m.i. e alle norme UNI emanate in materia;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinarne il funzionamento e la conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 09/01/1989 n.13 e del Regolamento di attuazione dell'art.37, comma 2, lett.g) e comma 3 della L.R.T. n.1 del 03/01/2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;
- 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;
- verifiche specifiche 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 asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine, nonché delle finalità dell'incarico conferito, la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo per le implicazioni dovute anche alle interpretazioni da parte degli Uffici competenti delle innumerevoli normative vigenti.
- Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali è necessaria un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario;
- verifiche specifiche in merito ai requisiti igienico-sanitari. A tal proposito si precisa che eventuali indicazioni non possono essere considerate esaustive ed eventuali oneri di adeguamento, devono essere considerati e rimarranno, qualunque essi siano, a carico dell'aggiudicatario;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica. A tal proposito si precisa che i riferimenti agli aspetti strutturali indicati nella presente relazione, non possono essere considerati esaustivi e che pertanto eventuali oneri di adeguamento strutturale, devono essere considerati e rimarranno, in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

8.1.1 DIFFORMITÀ DI CARATTERE URBANISTICO/EDILIZIO RELATIVE AI SOLI BENI OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO:

Dal confronto dello stato dei luoghi relativo all'u.i. oggetto del presente lotto con la pianta del piano terra rappresentata nell'elaborato grafico allegato alla S.C.I.A. n.5/2014, sono state riscontrate le seguenti difformità di carattere urbanistico edilizio:

- Modifiche interne (spostamento porta e demolizione paretina interna).

Ipotesi di regolarizzazione delle difformità riscontrate relative ai soli beni oggetto del presente lotto:

Si ritiene che le difformità riscontrate possano essere regolarizzate mediante:

- Presentazione di C.I.L.A. tardiva.

Costi di regolarizzazione relative ai soli beni oggetto del presente lotto:

Si ritiene che le spese per la regolarizzazione delle difformità riscontrate (spese tecniche per rilievi e restituzione grafica e presentazione pratiche, sanzioni, diritti di presentazione pratiche), possano essere ragionevolmente valutate in circa € 3.500,00.

8.1.2 DIFFORMITÀ DI CARATTERE URBANISTICO/EDILIZIO RELATIVE ALL'INVOLUCRO DEL FABBRICATO DEL QUALE FANNO PARTE I LOTTI 2-3-4-7-8-9: MODIFICHE DI ALTEZZA, VOLUMETRIA COMPLESSIVA, SUPERFICIE COPERTA, SAGOMA, PROSPETTI

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati allegati alle pratiche che hanno interessato il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto sono state rilevate difformità inerenti modifiche di altezza, volumetria complessiva, superficie coperta, sagoma e prospetti.

Preliminarmente si segnala che, nel caso in oggetto, il rilievo di eventuali difformità inerenti modifiche di altezza, volumetria complessiva, superficie coperta e sagoma, non rientranti nelle tolleranze di costruzione di cui all'art.198 della L.R.T. 65/2014 è risultato particolarmente complesso per i motivi di seguito esposti.

La ricostruzione dello stato legittimo del fabbricato è un'operazione che presenta varie difficoltà, soprattutto in caso di mancanza di quote negli elaborati grafici ed in caso di incongruenze grafiche, come riscontrato per il fabbricato in oggetto.

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si segnala la seguente incongruenza relativa all'altezza utile interna del secondo piano.

Infatti:

- nella sezione C-C e nella sezione D-D della tav. 4 “stato modificato - sezioni” allegata alla C.E. n.51/92, l'altezza utile della porzione sud-ovest del 2° piano (oggi mapp.832 sub.32 e sub.33) è stata quotata 320cm;
- nella successiva C.E. n.20/93, nell'elaborato grafico tav. 4 “stato modificato - sezioni”, l'altezza utile nella sez.C-C è rimasta invariata (320 cm), mentre nella sez. D-D la medesima altezza è stata quotata pari a 300 cm.

Incongruenze del tipo sopra riportato comportano la difficoltà di individuare in modo univoco la geometria concessionata.

La ricostruzione dell'attuale involucro, nonché la determinazione della superficie coperta e della volumetria complessiva del fabbricato è un'operazione altrettanto complessa.

Il fabbricato è infatti composto da più corpi di fabbrica aventi differente altezza e geometria irregolare e necessiterebbe di un rilievo strumentale e molto accurato, nonché di saggi, che esulano dall'incarico ricevuto.

Inoltre si precisa che il sottotetto posto in corrispondenza del sub.32-33-35, nonché il sottotetto della porzione a nord-est non risultano accessibili, pertanto il rilievo effettuato è affetto da un'ulteriore approssimazione.

Lo stato legittimo del fabbricato, relativamente alle dimensioni dell'involucro, è stato determinato, con le approssimazioni del caso, prendendo a base la documentazione grafica della C.E. n.91/90 e della successiva variante C.E. n.51/92 con la quale sono state autorizzate modifiche di volume, nonché dell'ulteriore variante C.E. n.20/93 (che non ha interessato modifiche di volume).

Dal confronto dello stato dei luoghi con lo stato legittimo così ricostruito, sono state rilevate le seguenti difformità:

- **modifiche delle altezze sottogronda.** Preliminarmente si rileva che la tipologia della gronda concessionata risulta diversa dalla tipologia della gronda effettivamente realizzata. In corrispondenza del corpo di fabbrica a nord-est costituito al p.t. da una porzione del ristorante ed al piano primo da una porzione del supermercato si è riscontrato che l'altezza sottogronda (misurata dall'estradosso della pavimentazione esterna all'intradosso della tavella di gronda), è stata rilevata pari a circa 893cm. Di contro l'altezza in gronda (misurata tra l'estradosso della pavimentazione esterna e l'intradosso della gronda) è stata concessionata pari a 820cm (si veda in particolare la sez.A-A della tav.4 “stato modificato” allegata alla C.E. n.20/93). Si precisa che tale differenza macroscopica (73 cm) risulta in parte assorbita dalla diversa tipologia della gronda esistente rispetto alla tipologia della gronda rappresentata negli elaborati grafici e quindi concessionata. Si precisa altresì che il sottotetto non risulta accessibile, pertanto non è stato possibile effettuare rilievi in tale zona;
- **aumento di superficie coperta** calcolata ai sensi dell'art.15 del D.P.G.R. n.39/R del 24/07/2018, che risulta essere pari a circa il 2,3%. **Preme ribadire che, come già precisato, l'incremento effettivo di superficie coperta dovrà essere oggetto di ulteriore accurato rilievo che dovrà essere effettuato con spese a carico degli aggiudicatari di tutti i lotti facenti parte dell'intero fabbricato di cui trattasi ;**
- **aumento di volumetria complessiva** calcolata ai sensi dell'art.22 del D.P.G.R. n.39/R del 24/07/2018. Considerando concessionata un'altezza utile della porzione sud-ovest del 2° piano (oggi mapp.832 sub.32 e sub.33) pari a 300 cm, in prima approssimazione, si è valutato un aumento di volumetria complessiva pari a circa il 3,5% ovvero pari a circa 250mc. **Preme ribadire che, come già precisato, l'incremento effettivo di volumetria complessiva dovrà essere oggetto di ulteriore accurato rilievo che dovrà essere effettuato con spese a carico degli aggiudicatari di tutti i lotti facenti parte dell'intero fabbricato di cui trattasi .**

Si precisa che nella determinazione della volumetria complessiva non è stato considerato il porticato insistente sulla resede esclusiva mapp.832 sub.51, per il quale si ritiene necessaria la remissione in

pristino stato, mentre è stato considerato il porticato che insiste sulla resede esclusiva del mapp.832 sub.23, in corrispondenza della porta principale di accesso alla zona di vendita del supermercato, che peraltro risulta essere stato realizzato di maggiori dimensioni rispetto a quanto concessionato. In merito alla volumetria si segnala altresì una modifica delle altezze utili interne non rientrante nelle tolleranze di costruzione di cui all'art.198 della L.R.T. n.65/2014. In particolare nell'u.i. mapp.832 sub.34 è stata rilevata un'altezza utile massima in colmo pari a circa 321/324cm ed un'altezza utile minima pari a 225/227cm ed a 215cm nel vano 7 (dovuta ad un minor spessore della muratura), mentre, sia nella sez.E-E della tav.4 "stato modificato" allegata alla C.E. n.20/93, che nella sez. B.B della tav.4 "stato modificato" allegata alla C.E. 51/92, è stata indicata un'altezza utile massima in colmo pari a 310cm ed un'altezza utile minima pari a 230cm. Si segnala che nella sez.E-E rappresentata nella Tav.1 del Condo Edilizio n.161/1999 è stata indicata un'altezza utile massima pari a 319cm ed un'altezza utile minima pari a 222cm. Si ritiene comunque che tale indicazione non abbia potere sanante in quanto non indicata in relazione e non rientrante nella tipologia indicata nel Condo (tipologia 4: *opere realizzate in difformità della Licenza Edilizia o Concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito*). Altresì nella porzione sud-ovest del 2°p. (in corrispondenza dei sub.33, 34 e 35) è stata rilevata un'altezza variabile da 307 a 310cm da pavimento finito ad intradosso solaio grezzo. In tali zone non è chiaro se l'altezza concessionata sia 300cm oppure 320cm, per quanto già precedentemente precisato.

- **modifiche di sagoma** conseguenti all'aumento di superficie coperta e di volumetria complessiva.

Relativamente ai **prospetti del fabbricato** di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto si segnalano le seguenti principali difformità:

- modifica della tipologia della gronda rispetto alla rappresentazione grafica riportata nelle tavole di progetto (si segnala comunque che nella C.E. n.91/90 è stata reperita una nota della Commissione Intercomunale Beni Ambientali zona n.5 – Media Valle del Serchio prot. n.22912/23228 del 20/11/1990 nella quale era indicato che "*le gronde dovranno conservare la struttura, la forma e la finitura attuale*" e che la gronda attuale risulta effettivamente rispecchiare quella rilevabile dalle foto dell'epoca);
- lievi spostamenti delle aperture che, a parere della scrivente, rientrano nelle tolleranze di costruzione di cui all'art.198 della L.R.T. 65/2014;
- modifiche di prospetto nel vano scala/ascensore: sono state realizzate due luci circolari sul prospetto sud-ovest e sono state modificate le altre finestre continue, in difformità dalla C.E. n.20/93;
- realizzazione di una ringhiera metallica costituente il parapetto della copertura piana al piano secondo, in difformità dalla C.E. n.20/93;
- variazione del disegno del parapetto in corrispondenza dell'ingresso del magazzino del supermercato;
- installazione di unità esterne relative ad impianti di climatizzazione, in assenza di titolo;
- installazione di parabole, in assenza di titolo;
- realizzazione, nella muratura perimetrale del vano scala/ascensore, di una porta per l'accesso alla copertura piana, in assenza di titolo. In merito alla data di realizzazione di tale abuso, si segnala che tale porta risulta presente nell'accatastamento del 27/11/1997;
- installazione canne fumarie e comignoli (di cui uno a servizio del caminetto dell'u.i. mapp.832 sub.34) in assenza di titolo e spostamento della canna fumaria a servizio del ristorante in difformità dalla DIA n.337/95;
- realizzazione, in assenza di titolo, di una pensilina a sbalzo di protezione della porta di accesso alla cucina del ristorante (dall'attuale mapp.832 sub.48 all'attuale mapp.832 sub.44). Tale pensilina risulta visibile nella documentazione fotografica allegata all'Autorizzazione Paesaggistica presentata in data 24/02/2017, pertanto si rileva che la stessa è stata realizzata

antecedentemente a tale data;

- realizzazione di un porticato in struttura metallica e copertura leggera in corrispondenza della resede esclusiva del mapp.832 sub.51 lato Lima.

Ipotesi di regolarizzazione delle difformità riscontrate relative al fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto

Il fabbricato in oggetto ricade negli ambiti commerciali D2 disciplinati dall'art.36 del Piano Operativo adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 in data 22/04/2022, non ancora approvato. In tale zona sono consentiti interventi di ristrutturazione di tipo RC1, RC2 e di ristrutturazione tipo RR3 e RR4.

Nel Piano Operativo Adottato il fabbricato è classificato in classe 3 *“edifici di valore storico-architettonico e tipologico”* per i quali sono consentiti gli interventi di conservazione C o di ristrutturazione RC1 e RC2. Eventuali deroghe sono consentite nell'ambito di un piano di recupero.

Altresì si segnala che il fabbricato ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs.42/2004 e che ai sensi dell'art.167 c.4 (così come modificato dal D.Lgs.157/2006 entrato in vigore il 15/05/2006) la possibilità di accertamento di compatibilità paesaggistica non è previsto per lavori che abbiano comportato aumento di superfici utili o volumi rispetto a quelli legittimamente realizzati.

A fronte di quanto sopra esposto si ritiene che, alla data odierna, non sia percorribile la possibilità di sanatoria ordinaria, bensì si ritiene possibile la valutazione d'intervento ai sensi dell'art.206 della L.R.T. 65/2014 che prevede la remissione in pristino stato oppure l'applicazione di una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, in misura non inferiore ad €. 1.000,00 *“qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità”*.

Per quanto riguarda invece le modifiche di prospetto si ritiene necessario presentare un'istanza di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.209 e art.182 della L.R.T. 65/2014, il cui ottenimento è subordinato al rilascio dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.167 del D.Lgs.42/2004. In caso di mancato ottenimento si dovrà procedere alla remissione in pristino stato degli abusi.

Relativamente al porticato posto in corrispondenza della resede esclusiva del mapp.832 sub.51 lato Lima, considerate le caratteristiche dello stesso, si ritiene necessaria o comunque economicamente più conveniente la remissione in pristino stato.

In merito alle difformità di carattere strutturale si segnala la necessità di ottenere anche l'accertamento di conformità in sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità ai sensi dell'art.182 della L.R.T. 65/2014, precisando quanto segue:

- nel caso in cui le opere difformi siano state realizzate anteriormente alla classificazione sismica del Comune di Bagni di Lucca, dovrà essere verificata l'idoneità statica se possibile e dovrà essere trasmesso al Comune il certificato di idoneità statica, ai sensi della L.R.T. 65/2014 art.182 c.5;
- in alternativa (ovvero nel caso in cui le opere difformi siano state realizzate posteriormente alla classificazione sismica del Comune di Bagni di Lucca), si dovrà procedere ai sensi della L.R.T.65/2014 art.182 c.1, verificando la rispondenza delle opere alla normativa tecnica vigente, sia al momento della realizzazione delle opere stesse, sia al momento della presentazione dell'istanza. Qualora le opere non risultino conformi alla normativa tecnica si dovrà procedere, se possibile, all'adeguamento delle stesse;
- in ultima ipotesi, qualora non fosse possibile l'adeguamento, si dovrà procedere alla remissione in pristino stato.

Si precisa che il Comune di Bagni di Lucca è stato classificato in zona sismica 3 con O.P.C.M. n.3274 del 20/03/2003 Del. G.R.T. n.604 del 16/06/2003, entrata in vigore definitivamente (a seguito di varie proroghe) in data 23/10/2005.

Valutazione dei costi di regolarizzazione dell'involucro del fabbricato condominiale del quale fanno parte i lotti 2-3-4-7-8-9

Nell'ipotesi di applicazione della sanzione ai sensi dell'art.206 L.R.T. 65/2014 per l'aumento di volumetria complessiva, superficie coperta, altezze e modifica di sagoma, demolizione del porticato insistente sulla resede esclusiva mapp.832 sub.51, rilascio di sanatoria ordinaria ai sensi dell'art.209 della L.R.T. 65/2014 e Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.167 del D.Lgs.42/2004 per le ulteriori modifiche di prospetto del fabbricato condominiale, si ritiene che le spese di regolarizzazione delle difformità riscontrate inerenti l'involucro del fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto (modifiche della superficie coperta, altezze, volumetria complessiva, sagoma e modifiche di prospetto) che rimarranno a carico degli aggiudicatari dei lotti 2-3-4-7-8-9 (spese tecniche per rilievi e restituzione grafica e presentazione pratiche, sanzioni, indennità risarcitoria ai sensi dell'art.167 del D.Lgs.42/2004, diritti di presentazione pratiche e remissione in pristino relativa al porticato insistente sulla resede esclusiva del mapp.832 sub.51) possano essere ragionevolmente valutate in circa €. 140.000.

Tali spese in prima approssimazione vengono considerate a carico degli aggiudicatari dei lotti 2, 3, 4, 7, 8 e 9 e ripartite proporzionalmente al valore di mercato di ogni singolo lotto. Tenuto conto di tale ripartizione si ritiene congruo decurtare il valore di mercato dei lotti 2, 3, 4, 7, 8 e 9 del 10%.

Si precisa che l'effettiva ripartizione delle quote di competenza di ciascun aggiudicatario dei lotti 2, 3, 4, 7, 8 e 9 dovrà essere effettuata a seguito della costituzione del condominio.

In merito all'importo della sanzione, si precisa che ai sensi dell'art.206 della L.R.T. 65/2014 “ *qualora sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00*”.

I criteri per la determinazione della sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente la realizzazione delle opere abusive di cui all'art.206 della L.R.T. 65/2014 sono indicati nel Regolamento per la determinazione delle sanzioni del Comune di Bagni di Lucca approvato con Deliberazione C.C. n.21 del 26/05/2016 modificato con Deliberazione C.C. n.35 del 06/10/2017.

8.1.3 DIFFORMITÀ DI CARATTERE URBANISTICO/EDILIZIO RELATIVE ALLA RESEDE (MAPP.832 SUB.52) E DELLA CABINA ELETTRICA (MAPP.832 SUB.41) COMUNI AI LOTTI DA 2 A 9

Difformità relative alla resede comune (mapp.832 sub.52) ai lotti da 2 a 9

Dal confronto dello stato dei luoghi relativo alla resede comune (mapp.832 sub.52), con l'elaborato grafico (tav.1 – planimetria generale dell'intervento) allegato alla C.E. n.128/91 integrata anche con le ulteriori pratiche successive, sono state rilevate le seguenti difformità:

- modifica delle pavimentazioni e delle zone a verde, tra cui si evidenzia in particolare la modifica della pavimentazione delle zone destinate a parcheggio che era prevista in blocchetti in cls con differenziazione degli spazi di sosta in colorazione diversificata, mentre attualmente tali zone risultano asfaltate.
- nella resede comune (oggi sub.52) in prossimità del locale tecnico (oggi sub.49 facente parte del lotto 7) a servizio del ristorante lato Lima, è stato realizzato un cancello metallico e sono stati installati impianti in assenza di titolo.

Difformità relative alla cabina elettrica (mapp.832 sub.41) bene comune ai lotti da 2 a 9

Si precisa che non è stato possibile accedere al locale cabina elettrica e trasformazione e pertanto non

sono state effettuate verifiche di conformità relative a tale locale.

Dal confronto dello stato dei luoghi relativo alla sala contatori e sala trasformazione privata (mapp.832 sub.41 b.c.c.) con l'elaborato grafico (tav. unica) allegato alla C.E. n.103/93, sono state riscontrate alcune difformità nelle misure in pianta ed in altezza, altresì è stata realizzata una spalletta tra la sala trasformatori e la sala contatori.

Inoltre non è stata rispettata la prescrizione speciale della C.E. n.103/93, che prevedeva il rivestimento della struttura in mattoni faccia vista.

Ipotesi di regolarizzazione delle difformità riscontrate relative alla resede (mapp.832 sub.52) e della cabina elettrica (mapp.832 sub.41) comuni ai lotti da 2 a 9

Al fine di regolarizzare le difformità rilevate relative alla resede ed alla cabina elettrica comuni ai lotti da 2 a 9, si ritiene necessario presentare un'istanza di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.209 della L.R.T. 65/2014, il cui ottenimento è subordinato al rilascio dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.167 del D.Lgs.42/2004. In caso di mancato ottenimento si dovrà procedere alla remissione in pristino stato.

Altresì dovrà essere eseguito il rivestimento della struttura in mattoni faccia vista così come previsto nelle prescrizioni speciali della C.E. n.103/93.

Si segnala che dovrà essere verificato, qualora necessario, il principio di invarianza idraulica con il reperimento di eventuali vasche di compensazione qualora necessarie.

Valutazione dei costi di regolarizzazione della resede (mapp.832 sub.52) e della cabina elettrica (mapp.832 sub.41) comuni ai lotti da 2 a 9

Si ritiene che, nell'ipotesi di ottenimento della sanatoria, le spese di regolarizzazione delle difformità riscontrate inerenti la resede comune mapp.832 sub.52 e la cabina elettrica mapp.832 sub.41, comuni ai lotti da 2 a 9 (spese tecniche per rilievi e restituzione grafica e presentazione pratiche, sanzioni, indennità risarcitoria prevista dall'art.167 del D.Lgs.42/2004, diritti di presentazione pratiche e realizzazione di rivestimento della struttura della cabina elettrica in mattoni faccia vista), possano essere ragionevolmente valutate in circa €. 15.000,00.

Tali spese in prima approssimazione vengono ripartite proporzionalmente al valore di mercato dei lotti da 2 a 9. Tenuto conto di tale ripartizione si ritiene congruo decurtare il valore di mercato dei lotti da 2 a 9 del 1%.

Restano escluse dalla precedente valutazione le spese necessarie per eventuali lavori di adeguamento alle normative di settore e le eventuali spese inerenti il rispetto del criterio dell'invarianza idraulica, che rimarranno in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi, pertanto dovrà essere presentata una pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale.

Costi di regolarizzazione:

Si ritiene che le spese per la regolarizzazione catastale (spese tecniche escluso rilievo e restituzione grafica, già conteggiate nella valutazione dei costi di regolarizzazione delle difformità urbanistiche/edilizie e spese di presentazione) possano essere ragionevolmente valutate in circa €. 1.000,00.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

vedi punto 8.1 della presente relazione.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Non sono state effettuate verifiche di conformità inerenti gli impianti.

BENI IN BAGNI DI LUCCA VIALE ROMA 9
STUDIO MEDICO VETERINARIO
DI CUI AL PUNTO A

Unità immobiliare ad uso direzionale e di servizio (veterinario) ubicato in Comune di BAGNI DI LUCCA viale Roma n.9, della **superficie commerciale netta di circa 49,5 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), posta al piano terreno di un più ampio fabbricato elevato in parte a due ed in parte a tre piani.

L'unità immobiliare è composta da quattro vani, antibagno e bagno.

Corredata da:

- **diritti di comproprietà sulla resede (bene comune non censibile - mapp.832 sub.30)** a comune con il mapp.832 sub.27, 46, 50 e 51;
- **diritti di comproprietà sulla scala e sottoscala (bene comune non censibile - mapp.832 sub.31)** a comune con il mapp.832 sub.27, 46, 50 e 51;
- **diritti di comproprietà sulla resede (bene comune non censibile - mapp.832 sub.52)** a comune con tutti i subalterni del mapp.832;
- **diritti di comproprietà sulla cabina elettrica (bene comune censibile - mapp.832 sub.41)** a comune con tutti i subalterni del mapp.832;
- **diritti di 1/8 di piena proprietà su strada privata** asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel **fg.99 mapp.1457**.

Accesso:

L'unità immobiliare è dotata di doppio accesso:

- accesso principale sul fronte dell'edificio, cui si giunge da viale Roma, attraverso strada asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1457 (facente parte del presente lotto per i diritti di 1/8), resede comune (mapp.832 sub.52), scale comuni (mapp.832 sub.31) e resede comune (mapp.832 sub.30);
- accesso secondario sul retro dell'edificio, lato Lima cui si giunge da viale Roma, attraverso strada asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1457 (facente parte del presente lotto per i diritti di 1/8) e resede comune (mapp.832 sub.52).

Si precisa che, per consentire l'accesso alla porzione di resede comune mapp.832 sub.52 posta ad est del fabbricato, dovrà essere costituita servitù di passo carrabile gravante sulla porzione esterna di pertinenza (mapp.872 sub.1 oggetto del lotto 2) a favore di tutte le uu.ii. che hanno diritto al bene comune non censibile mapp.832 sub.52 (e precisamente a favore delle uu.ii. descritte al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.832 sub.27, 32, 33, 34, 38, 43, 44, 45, 46, 50 e 51, oggetto dei lotti da 3 a 9).

Identificazione catastale:

- **intera piena proprietà su foglio 99 particella 832 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria A/10**, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 515,17 Euro, indirizzo catastale: viale Roma snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente: VARIAZIONE NEL

CLASSAMENTO del 26/05/2015 Pratica n. LU0041328 in atti dal 26/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10854.1/2015). Precedentemente: DIVISIONE del 13/06/2014 Pratica n. LU0051696 in atti dal 13/06/2014 DIVISIONE (n. 12302.1/2014).

- **diritti di 1/8 di piena proprietà foglio 99 particella 1457 (catasto terreni)**, qualità SEMINATIVO classe 2, superficie 422 mq, reddito dominicale 1,42 Euro, reddito agrario 1,20 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 07/12/1990 (n.2240.1/1990).

Confini:

- Il mapp.832 sub.50 confina con: mapp.832 sub.27, resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.), mapp.832 sub.51, resede comune (mapp.832 sub.30, b.c.n.c.), s.s.a. e più recenti confini.
- Il mapp.1457 confina con: viale Roma, resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.), resede comune (mapp.832 sub.39, b.c.n.c.), mapp.1458, mapp.824, s.s.a. e più recenti confini.

Continuità storico-catastale:

Ai soli fini della continuità storico catastale si precisa quanto segue:

Catasto Terreni:

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 5289 mq) deriva dalla fusione del mapp.832 (di 3798 mq) con il mapp.1725 (di 1491 mq) come da Tipo Mappale del 17/02/2012 Pratica n. LU0020756 in atti dal 17/02/2012 presentato il 17/02/2012 (n. 20756.1/2012).

Il mapp.1725 (di 1491 mq) deriva dal mapp.1320 (di 1570 mq) come da FRAZIONAMENTO del 19/03/2004 Pratica n. LU0006089 in atti dal 19/03/2004 (n. 6089.1/2004).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 3798 mq) deriva dalla fusione del mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq), mapp.1456 (di 1484 mq) e mapp.1502 (di 130 mq) come da TIPO MAPPALE del 06/06/1997 Pratica n. 156080 in atti dal 09/07/2003 (n. 129996.1/1997).

Il mapp.1502 (ENTE URBANO di 130mq) comprende il mapp.776 (ENTE URBANO di 80 mq) ed il mapp.777 (ENTE URBANO di 50 mq), come da Tipo Mappale n.5192/1999 approvato il 24/09/1999 in atti dal 24/09/1999 ATTO IN DEROGA (denuncia di cambiamento n.798 presentata il 17/01/1994).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq) deriva da mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq), come da TIPO MAPPALE del 06/09/1993 Pratica n.154981 in atti dal 08/07/2003 (n. 4262.1/1993).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq) deriva da mapp.832 (ENTE URBANO di 1610 mq), mapp.829 (di 100 mq), mapp.830 (di 340 mq), mapp.831 (di 120 mq), mapp.833 (di 14 mq), come da TIPO MAPPALE del 12/02/1991 Pratica n. 154805 in atti dal 08/07/2003 (n. 540.1/1991).

Il mapp.1456 (di 1484 mq) e mapp.1457 (di 422 mq) deriva dal mapp.827 (di 2150 mq), come da Tipo di Frazionamento n.2240/1990 approvato il 05/12/1990, in atti dal 07/12/1990.

Il mapp.776 (di 80 mq) ed il mapp.1320 (di 1570 mq) derivano dal mapp.776 (di 1650 mq) come da Tipo di Frazionamento n.12/84 (n.8.1/1999) in atti dal 24/09/1999.

Catasto Fabbricati:

Il mapp.832 sub.52 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.40 come da Pratica n. LU0062438 del 06/10/2022 in atti dal 06/10/2022 AMPLIAMENTO RESEDE COMUNE BCNC (n.62438.1/2022). Si precisa che con T.M. del 2012 è stato fuso il mapp.1725 (di 1491 mq) al mapp.832 (di 3798 mq) creando il nuovo mapp.832 (di 5289 mq). Detta porzione (ex mapp.1725) non era stata rappresentata al Catasto Fabbricati pertanto si è proceduto con la nuova dichiarazione (pratica Docfa) in data 06/10/2022 alla soppressione dell'ex mapp.832 sub.40 che ha originato il mapp.832 sub.52 per ampliamento della resede comune.

I mapp.832 sub.50 e 51 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.42, come da DIVISIONE del

13/06/2014 Pratica n. LU0051696 in atti dal 13/06/2014 DIVISIONE (n. 12302.1/2014).

Il mapp.832 sub.34 è stato modificato con variazione DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/02/2014 Pratica n. LU0012020 in atti dal 07/02/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.2571.1/2014).

I mapp.832 sub.44, 45, 46, 47, 48, e 49 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.27 (erroneamente soppresso), 28 e 29, come da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 06/05/2009 Pratica n.LU0078461 in atti dal 06/05/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6342.1/2009).

Il mapp.832 sub.27 è stato ricostituito in data 05/10/2022 Pratica n.LU0062251 in atti da 06/10/2022 COSTITUZIONE (n.62251.1/2022).

Il mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1 (cat. D/8) è stato modificato con variazione del 20/10/2008 Pratica n. LU0216513 in atti dal 20/10/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.14055.1/2008).

Il mapp.832 sub.43 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.37, come da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/02/2007 Pratica n. LU0040959 in atti dal 28/02/2007 NEGOZIO-STUDIO PRIVATO (n. 3332.1/2007).

Il mapp.832 sub.42 deriva dalla soppressione dei mapp.832 sub.24, 25 e 26, come da FUSIONE del 25/05/2004 Pratica n. LU0091410 in atti dal 25/05/2004 FUSIONE (n. 5808.1/2004).

Il mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1 (cat. D/8) ed i mappali 832 subalterni dal 24 al 41 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.3 graffato al mapp.872 sub.1, dei mapp.832 sub.4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22, e dei mapp.1502 sub.1 e 2, come da VARIAZIONE del 27/11/1997 in atti dal 27/11/1997 AMPL. FUS. DIV. INT. PARZ. VAR. DESTINAZIONE (n.B02504.1/1997).

Il mapp.832 sub.22 deriva dalla soppressione dei mapp.832 sub.9 e 10, come da VARIAZIONE del 12/09/1995 in atti dal 03/11/1997 FUSIONE (n. 5404.1/1995).

Si precisa che nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni del 12/09/1995 risulta soppresso anche il sub.20 (b.c.n.c. ai sub.9 e 10), ma nella visura del mapp.832 sub.20 tale subalterno risulta soppresso con variazione del 27/11/1997.

Il mapp. 1502 sub.1 (cat.C/1 di 37 mq) deriva dal mapp.1502 (cat.C/1 di 37 mq) VARIAZIONE del 10/03/1994 in atti dal 21/10/1994 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 1165/1994).

Il mapp.1502 sub.2 (cat.A/10 di 2,5 vani) deriva da COSTITUZIONE del 10/03/1994 in atti dal 21/10/1994 (n.1166/1994).

Si precisa che nell'elaborato planimetrico del 10/03/1994 era presente anche il mapp.1502 sub.3 resede bene non censibile comune ai sub.1 e 2. Tale mapp.1502 sub.3 non risulta presente agli atti.

Il mapp.1502 (cat.C/1 di 37 mq) deriva da COSTITUZIONE del 20/01/1994 in atti dal 08/02/1994 (n.210/1994).

I mappali 832 subalterni dal 3 al 21 derivano dalla soppressione del mappale 832 sub.2 e del mappale 832 sub.1, graffato ai mappali 735 e 872, come da VARIAZIONE del 06/09/1993 in atti dal 03/11/1997 FRAZIONAMENTO (n. 4262.1/1993) e COSTITUZIONE del 06/09/1993 in atti dal 03/11/1997 UNITA' AFFERENTE (n.4263.1/1993)

Il mapp.832 sub.2 (cat.A/4 5 vani) è stato modificato con VARIAZIONE del 12/02/1991 in atti dal 03/11/1997 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n.541.1/1991).

Il mapp.832 sub.1 graffato ai mappali 735 e 872 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.1, graffato ai mapp. 829, 830, 831, 833, 872 e 735 tutti graffati, come da VARIAZIONE del 12/02/1991 in atti dal 03/11/1997 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n.540.1/1991).

Il mapp.832 sub.1, graffato ai mapp. 829, 830, 831, 833, 872 e 735 (cat.D/1) ed il mapp.832 sub.2 (cat.A/4 5 vani) derivano da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Immobile totalmente ristrutturato nell'anno 1993.

L'u.i. oggetto del presente lotto è stata oggetto di manutenzione straordinaria nell'anno 2014.



ingresso principale lotto 8



interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale , i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Immagine aerea estratta da Geoscopio - Regione Toscana



Vista complesso immobiliare da sud ed individuazione lotto 8

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 60 km (Galileo Galilei di Pisa)
 aeroporto distante 30 km (Tassignano)
 autostrada distante 28 km (Casello Lucca est)
 ferrovia distante 4 km (stazione FS di Bagni di Lucca)



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si segnala:

- la presenza di lesioni sulle murature portanti del fabbricato,
- la presenza di macchie di muffa, e deterioramento di intonaco presumibilmente dovuto ad infiltrazioni/umidità di risalita sulle pareti esterne del fabbricato,

Delle Componenti Edilizie:

rivestimento esterno: le pareti esterne del fabbricato di cui fa parte l'u.i. oggetto del presente lotto sono in parte in mattoni facciavista ed in parte intonacate e tinteggiate.



pavimentazione esterna: la strada privata mapp.1457 è asfaltata. La pavimentazione della resede comune (mapp.832 sub.52) è prevalentemente asfaltata, in piccola parte a verde e pavimentata. La resede comune mapp.832 sub.30 è pavimentata con autobloccanti.

al di sotto della media 

infissi esterni: portafinestre e finestra con telaio in alluminio di colore marrone.

nella media 

infissi interni: porte interne in legno tamburato di colore marrone e laccate bianche.

nella media 

pavimentazione interna: mattonelle quadrate di colore grigio.

nella media 

rivestimento interno: le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono in parte al grezzo. Si segnala la presenza di macchie di muffa sul soffitto e deterioramento dell'intonaco presumibilmente dovuto ad umidità.

al di sotto della media 

Degli Impianti:

elettrico: in parte in canalina ed in parte in traccia. All'interno dell'agibilità n.6/14, è stata reperita la dichiarazione di conformità relativa a manutenzione straordinaria dell'impianto rilasciata dalla ditta B.L. ELETTRICA s.r.l." in data 12/06/2014, con riferimento alla dichiarazione di conformità relativa alla realizzazione di nuovo impianto rilasciato dalla ditta "B.L. di Bacci G. & Lucchesi S. & C. S.a.s." rilasciato in data 17/05/2004 (reperita all'interno dell'agibilità n.9/04 e relativa agli attuali sub.50 e 51 che all'epoca costituivano un'unica unità immobiliare).



fognatura: conformità: non rilevabile. Nell'agibilità n.6/2014 il Tecnico dichiara che l'impianto è allacciato alla fognatura comunale. Si segnala che, nella DIA n.101/08 (relativa al lotto 2) è stato reperito uno schema dello smaltimento dei liquami del fabbricato (si veda la tav.2 "schema smaltimento liquami"), nella quale si rileva la presenza di fosse biologiche tricamerale, fossa biologica Imhof e stazioni di sollevamento che conducono i reflui alla fognatura comunale in viale Roma.



idrico: l'impianto è allacciato all'acquedotto comunale. All'interno dell'agibilità n.9/04 è stata reperita la dichiarazione di conformità relativa all'ampliamento dell'impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda sanitaria rilasciata dalla ditta "Idrotec s.n.c." in data 16/12/2003 (relativo agli attuali sub.50 e 51 che all'epoca costituivano un'unica unità immobiliare). All'interno dell'agibilità n.6/14 è stata reperita la dichiarazione di conformità relativa all'ampliamento e manutenzione dell'impianto idrico e



termosanitario rilasciata dalla ditta

"Pellegrini Bartolomeo" in data 11/07/2014. Si segnala altresì la presenza di un pozzo nella resede comune (mapp.832 sub.52) (si vedano precisazioni indicate al punto 5 "altre informazioni per l'acquirente" della presente relazione).

termico: conformità: non rilevabile. è presente una caldaia a gas metano posta nel vano 1, radiatori in alluminio di colore bianco e fan coil. All'interno dell'agibilità n.9/04 è stata reperita la dichiarazione di conformità relativa all'ampliamento dell'impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda sanitaria rilasciata dalla ditta "Idrotec s.n.c." in data 16/12/2003 (relativo agli attuali sub.50 e 51 che all'epoca costituivano un'unica unità immobiliare). All'interno dell'agibilità n.6/14 è stata reperita la dichiarazione di conformità relativa all'ampliamento e manutenzione dell'impianto idrico e termosantario rilasciata dalla ditta "Pellegrini Bartolomeo" in data 11/07/2014. Nell'APE redatto in data 03/07/2014 dall'Ing. Stefano Caproni è indicata la presenza di un generatore di calore a combustione installato nell'anno 2009.



Delle Strutture:

strutture verticali: il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto presenta struttura verticale in parte in muratura ed in parte con telai in c.a.



copertura: il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto presenta copertura in parte a capanna, in parte a padiglione, in parte a lastrico solare. Dagli elaborati grafici delle strutture depositati al Genio Civile si rileva che la porzione di copertura a capanna a vista era prevista con solaio in latero cemento, mentre i solai orizzontali tra 2°p. e sottotetto erano previsti in c.a..



solai: dagli elaborati grafici delle strutture depositati al Genio Civile si rileva che i solai di piano del fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto erano previsti in parte in cemento armato ed in parte in latero-cemento.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano 1 (h=298 cm)	13,55	x	100 %	=	13,55

antibagno (h=298cm)	1,44	x	100 %	=	1,44
bagno	2,67	x	100 %	=	2,67
vano 2 (h= 300cm)	15,84	x	100 %	=	15,84
vano 3 (h=298 cm)	5,32	x	100 %	=	5,32
vano 4	10,67	x	100 %	=	10,67
Totale:	49,49				49,49



rilievo stato attuale pianta p.t. - individuazione u.i. oggetto del presente lotto 8

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/04/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it rif.: 25921 - 23/04/2024

Descrizione: ufficio all'interno di un complesso a destinazione residenziale, con accesso indipendente e sviluppato su 2 livelli, collegati internamente tramite scala, per un totale di 210 mq. Corredato da posto auto coperto di 38mq e area pertinenziale di 250mq

Indirizzo: via Giuliano Tovani n.18/A, Fornoli, Bagni di Lucca (LU)

Superfici principali e secondarie: 239

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 669,46 Euro/mq

Distanza: 3,300.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/06/2022

Fonte di informazione: Conservatoria RR.II. di Lucca

Descrizione: u.i. ad uso ufficio posta al 1°p. del fabbricato che prospetta su VialeRoma, alla quale si perviene mediante poca resede e vano d'ingr. esc. al p.t., composta da 4 vani (di cui 3 uffici e 1 archivio), dis. e bagno. Costruita nel 1959. Sup. cat. 138mq

Indirizzo: viale Roma n.55, Bagni di Lucca

Superfici principali e secondarie: 138

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 652,17 Euro/mq

Distanza: 350.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia delle Entrate - Anno 2023 2° semestre

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Comune di Bagni di Lucca - Zona B1: Centrale/CAPOLUOGO, BAGNI CALDI, PONTE A SERRAGLIO.
Destinazione: Terziaria. Tipologia: Uffici. Stato conservativo: normale. Superficie lorda.

Borsino Immobiliare (22/04/2024)

Valore minimo: 796,00

Valore massimo: 1.126,00

Note: Comune Bagni di Lucca - Zona: Capoluogo, Bagni Caldi, Ponte a Serraglio. Destinazione: uffici e studi privati.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'u.i. oggetto del presente lotto di vendita, si ritiene che il metodo più idoneo sia quello della stima diretta o commerciale per comparazione con immobili simili e/o assimilabili.

Ai fini della stima del valore unitario da applicare alla superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima si è tenuto conto: dell'epoca di costruzione e di ristrutturazione del fabbricato, del tipo di costruzione, della sua ubicazione, dell'esposizione, della viabilità di accesso, delle caratteristiche e della destinazione d'uso dell'immobile, della qualità dei materiali impiegati, dello stato di manutenzione, della situazione urbanistico-edilizia, della situazione impiantistica esistente, delle servitù, dei diritti di proprietà sulla resede comune (b.c.n.c. mapp.832 sub.52) della superficie di circa 3800 mq, sulla cabina elettrica (b.c.c. mapp.832 sub.41), sulla resede comune (b.c.n.c. mapp.832 sub.30), sulla scala e sottoscale (b.c.n.c. mapp.832 sub.31), nonché dei diritti sulla strada privata asfaltata di accesso (mapp.1457) della superficie catastale di circa 422 mq.

E' stata determinata la superficie interna netta commerciale dell'u.i. oggetto del presente lotto che risulta di circa 49,5 mq e la corrispondente superficie lorda commerciale che risulta pari a circa 60,5 mq.

E' stata consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate della Provincia di Lucca - Comune di Bagni di Lucca, per la specifica zona, con riferimento al 2°Semestre 2023, che, per unità immobiliari a destinazione ufficio, in condizioni di manutenzione normale, riporta valori oscillanti tra 800,00 e 1.500,00 €/mq di superficie lorda commerciale.

E' stato consultato il Borsino immobiliare per la specifica zona, alla data del 22/04/2024, che per unità immobiliari ad uso ufficio e studio privato, riporta valori oscillanti tra 796,00 e 1.126,00 €/mq di superficie.

Sono state effettuate indagini presso le agenzie immobiliari on-line e presso la Conservatoria RR.II. di Lucca per reperire rispettivamente annunci immobiliari e atti di compravendita di immobili comparabili (categoria catastale A/10).

Tenuto conto che attualmente l'immobile risulta occupato dalla " *** DATO OSCURATO *** " in forza del contratto di locazione commerciale 6+6 (indicato al punto 3 della presente relazione) stipulato in data 01/07/2014 con scadenza 30/06/2020 e prorogato fino al 30/06/2026 e che il canone attualmente versato dal conduttore risulta pari a 539,97 €/mese corrispondente ad 6.479,64 €/anno.

Considerato che una stima speditiva per capitalizzazione, applicando un saggio di capitalizzazione pari al 10%, condurrebbe ad un valore di mercato pari a circa €. 64.800,00 (reddito annuo di locazione / saggio di capitalizzazione).

Considerate le condizioni negative dell'attuale mercato immobiliare, tenuto conto dei criteri prudenziali, che, nelle stime di questo genere, si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, si è ottenuto il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, che potrebbero

avere i beni oggetto di esecuzione a seguito di una libera contrattazione, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, utilizzando il valore a metro quadro della superficie interna netta commerciale solo come parametro di riferimento. Detto valore può essere quantificato in €. 950,00 al mq di superficie interna netta commerciale, corrispondente a circa 777,00 € al mq di superficie lorda commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 49,49 x 950,00 = **47.015,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione forfettaria del 10% del valore di mercato per tener conto delle spese di regolarizzazione inerenti l'involucro del fabbricato di cui fanno parte i lotti 2, 3, 4, 7, 8 e 9	-4.701,55
decurtazione forfettaria dell'1% del valore di mercato per tener conto delle spese di regolarizzazione inerenti la resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.) e la cabina elettrica comune (mapp.832 sub.41, b.c.c.) di cui fanno parte i lotti da 2 a 9	-470,16

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 41.843,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 41.843,80**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	studio medico veterinario	49,49	0,00	41.843,80	41.843,80
				41.843,80 €	41.843,80 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 37.343,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€. 7.468,76**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 29.875,04

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 155/2018

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Unità immobiliare ad uso direzionale e di servizio (ex centro medico di fisioterapia) ubicato in Comune di BAGNI DI LUCCA viale Roma n.9, della **superficie commerciale netta di circa 164 mq**, per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****), posta al piano terreno di un più ampio fabbricato elevato in parte a due ed in parte a tre piani.

L'unità immobiliare è attualmente composta da tre porzioni adiacenti, ma non comunicanti tra loro e con ingresso indipendente:

- **porzione "A"** attualmente inutilizzata con accesso da viale Roma, attraverso strada asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1457 (facente parte del presente lotto per i diritti di 1/8) e resede comune mapp.832 sub.52 (lato Lima). La porzione "A" è composta da: un vano, disimpegno, spogliatoio, antibagno e bagno;
- **porzione "B"** attualmente inutilizzata con accesso da viale Roma, attraverso strada asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1457 (facente parte del presente lotto per i diritti di 1/8), resede comune (mapp.832 sub.52), scale comuni (mapp.832 sub.31) e resede comune (mapp.832 sub.30). La porzione "B" è composta da due vani;
- **porzione "C"** attualmente adibita a centro estetico con doppio accesso: uno da viale Roma, attraverso strada asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1457 (facente parte del presente lotto per i diritti di 1/8), resede comune (mapp.832 sub.52) e resede esclusiva lato Lima (mapp.832 sub.51), e l'altro da viale Roma, attraverso strada asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1457 (facente parte del presente lotto per i diritti di 1/8), resede comune (mapp.832 sub.52), scale comuni (mapp.832 sub.31) e resede esclusiva (mapp.832 sub.30). La porzione "C" è composta da: ingresso, disimpegno, 4 cabine, cabina solarium e due bagni.

Corredata da:

- **resede esclusiva** lato Lima (mapp.832 sub.51);
- **diritti di comproprietà sulla resede (bene comune non censibile - mapp.832 sub.30)** a comune con il mapp.832 sub.27, 46, 50 e 51;
- **diritti di comproprietà sulla scala e sottoscala (bene comune non censibile - mapp.832 sub.31)** a comune con il mapp.832 sub.27, 46, 50 e 51;
- **diritti di comproprietà sulla resede (bene comune non censibile - mapp.832 sub.52)** a comune con tutti i subalterni del mapp.832;
- **diritti di comproprietà sulla cabina elettrica (bene comune censibile - mapp.832 sub.41)** a comune con tutti i subalterni del mapp.832;
- **diritti di 1/8 di piena proprietà su strada privata** asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1457.

Identificazione catastale:

- **foglio 99 particella 832 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria D/8**, rendita 1.864,00 Euro, indirizzo catastale: viale Roma snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/05/2015 Pratica n. LU0041328 in atti dal 26/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10854.1/2015). Precedentemente: DIVISIONE del 13/06/2014 Pratica n. LU0051696 in atti dal 13/06/2014 DIVISIONE (n. 12302.1/2014).
- **diritti di 1/8 di proprietà foglio 99 particella 1457 (catasto terreni)**, qualità SEMINATIVO classe 2, superficie 422 mq, reddito dominicale 1,42 Euro, reddito agrario 1,20 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 07/12/1990 (n.2240.1/1990).

Confini:

- L'unità immobiliare mapp.832 sub.51 confina con: mapp.832 sub.50, resede comune (mapp.832 sub.30, b.c.n.c.), mapp.832 sub.23, resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.), vano scala/ascensore (mapp.832 sub.36, b.c.n.c.), s.s.a. e più recenti confini.
- Il mapp.1457 confina con: viale Roma, resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.), resede comune (mapp.832 sub.39, b.c.n.c.), mapp.1458, mapp.824, s.s.a. e più recenti confini.

Continuità storico-catastale:

Ai soli fini della continuità storico catastale si precisa quanto segue:

Catasto Terreni:

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 5289 mq) deriva dalla fusione del mapp.832 (di 3798 mq) con il mapp.1725 (di 1491 mq) come da Tipo Mappale del 17/02/2012 Pratica n. LU0020756 in atti dal 17/02/2012 presentato il 17/02/2012 (n. 20756.1/2012).

Il mapp.1725 (di 1491 mq) deriva dal mapp.1320 (di 1570 mq) come da FRAZIONAMENTO del 19/03/2004 Pratica n. LU0006089 in atti dal 19/03/2004 (n. 6089.1/2004).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 3798 mq) deriva dalla fusione del mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq), mapp.1456 (di 1484 mq) e mapp.1502 (di 130 mq) come da TIPO MAPPALE del 06/06/1997 Pratica n. 156080 in atti dal 09/07/2003 (n. 129996.1/1997).

Il mapp.1502 (ENTE URBANO di 130mq) comprende il mapp.776 (ENTE URBANO di 80 mq) ed il mapp.777 (ENTE URBANO di 50 mq), come da Tipo Mappale n.5192/1999 approvato il 24/09/1999 in atti dal 24/09/1999 ATTO IN DEROGA (denuncia di cambiamento n.798 presentata il 17/01/1994).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq) deriva da mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq), come da TIPO MAPPALE del 06/09/1993 Pratica n.154981 in atti dal 08/07/2003 (n. 4262.1/1993).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq) deriva da mapp.832 (ENTE URBANO di 1610 mq), mapp.829 (di 100 mq), mapp.830 (di 340 mq), mapp.831 (di 120 mq), mapp.833 (di 14 mq), come da TIPO MAPPALE del 12/02/1991 Pratica n. 154805 in atti dal 08/07/2003 (n. 540.1/1991).

Il mapp.1456 (di 1484 mq) e mapp.1457 (di 422 mq) deriva dal mapp.827 (di 2150 mq), come da Tipo di Frazionamento n.2240/1990 approvato il 05/12/1990, in atti dal 07/12/1990.

Il mapp.776 (di 80 mq) ed il mapp.1320 (di 1570 mq) derivano dal mapp.776 (di 1650 mq) come da Tipo di Frazionamento n.12/84 (n.8.1/1999) in atti dal 24/09/1999.

Catasto Fabbricati

Il mapp.832 sub.52 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.40 come da Pratica n. LU0062438 del 06/10/2022 in atti dal 06/10/2022 AMPLIAMENTO RESEDE COMUNE BCNC (n.62438.1/2022). Si precisa che con T.M. del 2012 è stato fuso il mapp.1725 (di 1491 mq) al mapp.832 (di 3798 mq) creando il nuovo mapp.832 (di 5289 mq). Detta porzione (ex mapp.1725) non era stata rappresentata al Catasto Fabbricati pertanto si è proceduto con la nuova dichiarazione (pratica Docfa) in data 06/10/2022 alla soppressione dell'ex mapp.832 sub.40 che ha originato il

mapp.832 sub.52 per ampliamento della resede comune.

I mapp.832 sub.50 e 51 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.42, come da DIVISIONE del 13/06/2014 Pratica n. LU0051696 in atti dal 13/06/2014 DIVISIONE (n. 12302.1/2014).

Il mapp.832 sub.34 è stato modificato con variazione DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/02/2014 Pratica n. LU0012020 in atti dal 07/02/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.2571.1/2014).

I mapp.832 sub.44, 45, 46, 47, 48, e 49 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.27 (erroneamente soppresso), 28 e 29, come da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 06/05/2009 Pratica n.LU0078461 in atti dal 06/05/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6342.1/2009).

Il mapp.832 sub.27 è stato ricostituito in data 05/10/2022 Pratica n.LU0062251 in atti da 06/10/2022 COSTITUZIONE (n.62251.1/2022).

Il mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1 (cat. D/8) è stato modificato con variazione del 20/10/2008 Pratica n. LU0216513 in atti dal 20/10/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.14055.1/2008).

Il mapp.832 sub.43 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.37, come da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/02/2007 Pratica n. LU0040959 in atti dal 28/02/2007 NEGOZIO-STUDIO PRIVATO (n. 3332.1/2007).

Il mapp.832 sub.42 deriva dalla soppressione dei mapp.832 sub.24, 25 e 26, come da FUSIONE del 25/05/2004 Pratica n. LU0091410 in atti dal 25/05/2004 FUSIONE (n. 5808.1/2004).

Il mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1 (cat. D/8) ed i mappali 832 subalterni dal 24 al 41 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.3 graffato al mapp.872 sub.1, dei mapp.832 sub.4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22, e dei mapp.1502 sub.1 e 2, come da VARIAZIONE del 27/11/1997 in atti dal 27/11/1997 AMPL. FUS. DIV. INT. PARZ. VAR. DESTINAZIONE (n.B02504.1/1997).

Il mapp.832 sub.22 deriva dalla soppressione dei mapp.832 sub.9 e 10, come da VARIAZIONE del 12/09/1995 in atti dal 03/11/1997 FUSIONE (n. 5404.1/1995).

Si precisa che nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni del 12/09/1995 risulta soppresso anche il sub.20 (b.c.n.c. ai sub.9 e 10), ma nella visura del mapp.832 sub.20 tale subalterno risulta soppresso con variazione del 27/11/1997.

Il mapp. 1502 sub.1 (cat.C/1 di 37 mq) deriva dal mapp.1502 (cat.C/1 di 37 mq) VARIAZIONE del 10/03/1994 in atti dal 21/10/1994 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 1165/1994).

Il mapp.1502 sub.2 (cat.A/10 di 2,5 vani) deriva da COSTITUZIONE del 10/03/1994 in atti dal 21/10/1994 (n.1166/1994).

Si precisa che nell'elaborato planimetrico del 10/03/1994 era presente anche il mapp.1502 sub.3 resede bene non censibile comune ai sub.1 e 2. Tale mapp.1502 sub.3 non risulta presente agli atti.

Il mapp.1502 (cat.C/1 di 37 mq) deriva da COSTITUZIONE del 20/01/1994 in atti dal 08/02/1994 (n.210/1994).

I mappali 832 subalterni dal 3 al 21 derivano dalla soppressione del mappale 832 sub.2 e del mappale 832 sub.1, graffato ai mappali 735 e 872, come da VARIAZIONE del 06/09/1993 in atti dal 03/11/1997 FRAZIONAMENTO (n. 4262.1/1993) e COSTITUZIONE del 06/09/1993 in atti dal 03/11/1997 UNITA' AFFERENTE (n.4263.1/1993)

Il mapp.832 sub.2 (cat.A/4 5 vani) è stato modificato con VARIAZIONE del 12/02/1991 in atti dal 03/11/1997 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRUBUZIONE SPAZI INTERNI (n.541.1/1991).

Il mapp.832 sub.1 graffato ai mappali 735 e 872 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.1, graffato ai mapp. 829, 830, 831, 833, 872 e 735 tutti graffati, come da VARIAZIONE del 12/02/1991 in atti dal 03/11/1997 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRUBUZIONE SPAZI INTERNI (n.540.1/1991).

Il mapp.832 sub.1, graffato ai mapp. 829, 830, 831, 833, 872 e 735 (cat.D/1) ed il mapp.832 sub.2 (cat.A/4 5 vani) derivano da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Immobile totalmente ristrutturato nell'anno 1993.

La porzione "C" dell'u.i. oggetto del presente lotto è stata oggetto di manutenzione straordinaria nell'anno 2018.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	164,36 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.502,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.801,60
Data della valutazione:	03/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta occupato (esclusivamente per la porzione "C") dalla società " *** DATO OSCURATO *** " con contratto di locazione commerciale tipo 6+6, stipulato il 15/12/2017, con scadenza il 31/12/2023, registrato il 27/12/2017 a Lucca al n. 5531 serie 3T (All.2.E.8) (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di €/mese 600,00 + iva.

A seguito dell'aggiornamento del canone tenuto conto del 100% della variazione ISTAT, il custode ha riferito che l'attuale canone mensile ammonta ad €/mese 647,86 + iva.

Si precisa che nel contratto di locazione è indicata l'intera unità immobiliare mapp.832 sub.51, ma in realtà l'attività occupa soltanto una parte dell'immobile (porzione "C"), mentre le ulteriori porzioni "A" e "B" dell'u.i. risultano attualmente libere.

Verifica della congruità del canone di locazione

E' stata consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate della Provincia di Lucca - Comune di Bagni di Lucca, per la specifica zona, con riferimento al 2°Semestre 2023, che, per uffici, in condizioni di manutenzione normale, riporta valori di locazione oscillanti tra 3,5 e 6,7 €/mq di superficie lorda commerciale x mese.

E' stato consultato il Borsino Immobiliare alla data del 22/04/2024 relativo alla specifica zona (zona centrale del Comune di Bagni di Lucca), che, per uffici e studi privati, riporta valori di locazione oscillanti tra 3,7 e 5,15 €/mq di superficie lorda commerciale x mese.

Calcolata, come da DPR 138/98 per unità immobiliari appartenenti alla cat.T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali, la superficie lorda commerciale della porzione effettivamente locata (porzione "C" dell'u.i. oggetto del presente lotto) che risulta pari a circa 107 mq (escluso l'incidenza della strada mapp.1457, della resede comune mapp.832 sub.52, della cabina elettrica comune mapp.832 sub.41, della resede comune mapp.832 sub.30, della scala e sottoscala mapp.832 sub.31), si deduce che il canone attualmente corrisposto, pari a 647,86 €/mese, corrisponde a 647,86 € / 107 mq = 6,05 €/mq x mese.

Tenuto conto dei diritti sulla resede comune (mapp.832 sub.52) della superficie di circa 3.800 mq, sulla strada asfaltata di accesso della superficie catastale di 422 mq, sulla cabina elettrica comune (mapp.832 sub.41), sulla resede comune (mapp.832 sub.30), sulla scala e sottoscala (mapp.832 sub.31), si ritiene che il canone attualmente corrisposto risulti essere congruo con il valore locativo di mercato e comunque non inferiore di un terzo al valore locativo di mercato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucca a tutto il 22/04/2024 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti i beni oggetto del presente lotto:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Servitù inamovibile di elettrodotto per vano cabina, stipulata il 10/09/1993 a firma di Notaio Gennaro Marrese Rep. n.55149, **trascritta il 05/10/1993** a Lucca al **R.P. n.9167**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Mediante il quale, la parte cedente, proprietaria del fabbricato posto nel capoluogo del Comune di Bagni di Lucca, via Roma, costruito sul mapp.827 del foglio catastale n.99 del N.C.E.U., costituisce per sè ed aventi causa a qualsiasi titolo, a carico del fabbricato stesso (oggi descritto nel fg.99 mapp.832 sub.41) ed a favore dell'ENEL, che accetta, la servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica. L'accesso alla cabina avverrà dalla via Roma a mezzo del piazzale interno. L'ENEL curerà a proprie spese la manutenzione interna ordinaria del locale cabina asservito, mentre la manutenzione straordinaria del fabbricato sarà a carico della parte concedente o suoi aventi causa. La parte concedente costituisce inoltre per sè ed aventi causa a qualsiasi titolo, a carico del fabbricato suindicato e di ogni sua pertinenza ed a favore dell'ENEL, che accetta, la servitù di elettrodotto relativa alle linee incavo interrato, in media e bassa tensione, di adduzione ed uscita dalla cabina. La parte concedente riconosce all'ENEL il diritto di derivare dalla cabina energia elettrica a media e bassa tensione, oltre che per le esigenze dell'immobile su cui detto locale è inserito, anche per esclusivo uso di terzi estranei all'immobile asservito. Resta salva la facoltà dell'ENEL di modificare in qualsiasi tempo la sezione, il numero dei conduttori e la tensione di esercizio. L'ENEL ha diritto di far accedere e transitare sul fondo asservito il proprio personale o chi per esso, con i mezzi d'opera e di trasporto necessari per la costruzione, l'esercizio, la sorveglianza, la manutenzione e riparazione delle linee suddette. La parte concedente consegnerà all'ENEL le chiavi di eventuali cancelli.

Servitù di passo carrabile, derivante da atto di permuta stipulato il 13/07/2006 a firma di Dott.ssa D'Urzo Luisa Segretario Comunale del Comune di Bagni di Lucca Rep. n. 1769, trascritto il 27/07/2006 a Lucca al R.P. n. 9731, a favore del *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La " *** DATO OSCURATO *** " costituisce a carico del fondo descritto al C.T. del *** DATO OSCURATO *** nel fg.99 mapp.1725 (fondo servente) oggi porzione del mapp.832 sub.52, servitù di passo carrabile a favore dei fondi descritti al C.T. di detto Comune nel fg.99 mapp.1726 e 1752 (fondi dominanti).

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria annotata, **stipulata il 27/02/2003** a firma di Notaio Vincenzo De Luca di Borgo a Mozzano (LU) **Rep. n.19.470**, registrata il 10/03/2003 a Lucca ai nn. 889 Serie 1T, **iscritta il 03/03/2003 a Lucca al R.P. n. 804**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo ex D.Lgs.385/1993.

Importo ipoteca: 3.600.000,00 €.

Importo capitale: 1.800.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 anni.

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.24, sub.25, sub.26, sub.27, sub.28, sub.29, sub.32, sub.33, sub.34, sub.37, sub.38 e mapp.735 graffato al mapp.872 sub.2.

Annotazioni:

- **RESTRIZIONE DI BENI** con annotazione presentata il 04/04/2006 R.P. 1.951 (relativa a beni non oggetto della presente relazione peritale al mapp.735 graffato al mapp.1752, che alla data dell'iscrizione ipotecaria risultava essere rappresentato nel C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.99 mapp.735 graffato al mapp.872 sub.2).
- **MODIFICA DI PATTI CONTRATTUALI** con annotazione presentata il 10/04/2009 R.P. 1.271.
- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 22/04/2010 R.P. 1.220.
- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 21/01/2013 R.P. 179.

Ipoteca in rinnovazione, stipulata il 27/02/2003 a firma di Notaio Vincenzo De Luca di Borgo a Mozzano (LU) **Rep. n.19.470, iscritta il 10/01/2023** a Lucca al **R.P. n. 38**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.600.000,00 €.

Importo capitale: 1.800.000,00 €.

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.27, sub.32, sub.33, sub.34, sub.38, sub.50 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.24, sub.25 e sub.26), sub.51 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.24, sub.25 e sub.26), sub.44 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.45 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.46 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.47 ente comune (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.48 ente comune (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.49 ente comune (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.28 e sub.29), sub.43 (identificativi immobili nella formalità precedente: mapp.832 sub.37).

ipoteca volontaria annotata, **stipulata il 05/07/2005** a firma di Notaio Costanza Ancillotti di Barga (LU) **Rep. n.11.006**, registrata il 18/07/2005 a Castelnuovo di Garfagnana al n. 321 Serie 1T, **iscritta il 08/07/2005 a Lucca al R.P. n. 3.546**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario ex D.Lgs.385/1993.

Importo ipoteca: 5.000.000,00 €.

Importo capitale: 2.500.000,00 €.

Durata ipoteca: 15 anni.

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.27, sub.28, sub.29, sub.32, sub.33, sub.34, sub.37, sub.38, sub.42, mapp.735, mapp.872 sub.2 ed altri.

Annotazioni:

- **RESTRIZIONE DI BENI** con annotazione presentata il 04/04/2006 R.P. 1.952 (relativa a beni non oggetto della presente relazione peritale ed in particolare al mapp.735 graffato al mapp.1752, che alla data dell'iscrizione ipotecaria risultava essere rappresentato nel C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.99 mapp.735 graffato al mapp.872 sub.2).
- **MODIFICA DI PATTI CONTRATTUALI** con annotazione presentata il 10/04/2009 R.P. 1.272.

- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 22/04/2010 R.P. 1.218.
- **RESTRIZIONE DI BENI** con annotazione presentata il 30/03/2011 R.P. 915, relativa a beni non oggetto della presente relazione peritale.
- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 23/01/2013 R.P. 192.

ipoteca volontaria annotata, **stipulata il 05/03/2009** a firma di Notaio Costanza Ancillotti di Barga (LU) **Rep. n.15.363, iscritta il 09/03/2009 a Lucca al R.P. n. 778**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario ex D.Lgs.385/1993.

Importo ipoteca: 3.200.000,00 €.

Importo capitale: 1.600.000,00 €.

Durata ipoteca: 15 anni.

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.27, sub.28, sub.29, sub.32, sub.33, sub.34, sub.38, sub.42 e sub.43.

Annotazioni:

- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 22/04/2010 R.P. 1.219.
- **SOSPENSIONE TEMPORANEA DI PAGAMENTO** con annotazione presentata il 23/01/2013 R.P. 193.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento n.612 notificato il 03/02/2023 dal Tribunale di Lucca, **trascritto il 01/03/2023 a Lucca al R.P. n.2.641**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.27, sub.32, sub.33, sub.34, sub.38, sub.43, sub.44, sub.45, sub.46, sub.50 e sub.51, sub.30 (b.c.n.c.), sub.31 (b.c.n.c.), sub.35 (b.c.n.c.), sub.36 (b.c.n.c.), sub.39 (b.c.n.c.), sub.41 (b.c.n.c.), sub.47 (b.c.n.c.), sub.48 (b.c.n.c.), sub.49 (b.c.n.c.), sub.52 (b.c.n.c.) ed al C.T. del detto Comune nel Fg.98 mapp.401 e nel Fg.99 mapp.1457.

Pignoramento n.2.605 notificato il 07/06/2018 dal Tribunale di Lucca, **trascritto il 22/06/2018 a Lucca al R.P. n. 6.855**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.404, e nel Fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1, mapp.832 sub.32, sub.33, sub.34, sub.38, sub.43, sub.44, sub.45, sub.46, sub.50 e sub.51, sub.41 (bene comune censibile), sub.30 (b.c.n.c.), sub.31 (b.c.n.c.), sub.35 (b.c.n.c.), sub.36 (b.c.n.c.), sub.39 (b.c.n.c.), sub.40 (b.c.n.c.), sub.47 (b.c.n.c.), sub.48 (b.c.n.c.), sub.49 (b.c.n.c.), ed al C.T. del detto Comune nel Fg.98 mapp.401 e nel Fg.99 mapp.1457.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 0,00

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

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

Ulteriori avvertenze:

Informazioni condominiali:

Attualmente, il complesso immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare (lotti da 2 a 9), essendo di unica proprietà non si configura quale condominio, non è stato nominato un amministratore di condominio, non sono disponibili i millesimi condominiali, nè l'importo delle spese ordinarie annue di gestione.

La strada privata rappresentata dal mapp.1457 del fg.99 viene venduta per la quota di 1/8 a ciascuno degli 8 lotti (lotti da 2 a 9) costituenti l'intero complesso immobiliare, precisando che dovranno essere stabilite le quote di competenza di ciascun lotto per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, dopo che sarà costituito il condominio.

Pozzo su mapp.832 sub.52

Nella resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.) è presente un pozzo, relativamente al quale si riporta quanto comunicato alla sottoscritta dalla Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord in data 04/05/2022 (All.2.G.1): "*come risulta dalla documentazione, in data 19/08/1994 prot. n. 19825 la società *** DATO OSCURATO *** presentò denuncia di pozzo ad uso antincendio ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 275/1993, che equivale alla presentazione*

della relativa istanza volta ad ottenere il rilascio di concessione preferenziale di cui all'art. 4 del RD n. 1775/33.

Si ricorda infatti che l'istante di una concessione preferenziale ha un vero e proprio diritto soggettivo ad ottenere il rilascio di detta "concessione", con effetti (anche verso i terzi) "ex tunc"; l'istante, dal momento della presentazione della denuncia, sopra indicata, ha perciò il diritto di uso dell'acqua divenuta "pubblica" in forza dell'art. 1 della legge n. 36 del 1994, fermo restando l'obbligo del pagamento del canone relativo."

Servitù:

- **dovrà essere costituita servitù di passo carrabile gravante sulla porzione esterna di pertinenza (mapp.872 sub.1 oggetto del lotto 2)** a favore di tutte le uu.ii. che hanno diritto al bene comune non censibile mapp.832 sub.52 (e precisamente a favore delle uu.ii. descritte al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.832 sub.27, 32, 33, 34, 38, 43, 44, 45, 46, 50 e 51, oggetto dei lotti da 3 a 9);
- **dovrà essere costituita servitù di passo gravante il mapp.832 sub.36 (oggetto del lotto 4) per consentire la manutenzione delle coperture** a favore delle uu.ii. descritte al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.832 sub.23 (graffato al mapp.872 sub.1), 27, 44, 45, 46, 50 e 51, oggetto dei lotti da 2, 3, 7, 8 e 9). Qualora venga tamponata la porta di collegamento diretto tra il vano scala (mapp.832 sub.36) con la copertura piana, dovrà essere comunque consentito l'accesso alla copertura piana attraverso i beni oggetto del lotto 4;
- **servitù inamovibile di elettrodotto per vano cabina**, stipulata il 10/09/1993 a firma di Notaio Gennaro Marrese Rep. n.55149, trascritta il 05/10/1993 a Lucca al R.P. n.9167 (per maggiori dettagli si rimanda al punto 4.1.1 della presente relazione);
- **servitù di passo carrabile gravante porzione del mapp.832 sub.52 (ex mapp.1725)** derivante da atto di permuta stipulato il 13/07/2006 a firma di Dott.ssa D'Urzo Luisa Segretario Comunale del Comune di Bagni di Lucca Rep. n. 1769, trascritto il 27/07/2006 a Lucca al R.P. n. 9731 (per maggiori dettagli si rimanda al punto 4.1.1 della presente relazione);
- **servitù attive e passive relative a passaggio di tubazioni di impianti di ogni genere** sia condominiali che private, sia visibili che occulte.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di **Compravendita** (dal 13/07/1987), con atto **stipulato il 13/07/1987** a firma di Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca (LU) **Rep. n.23.087**, registrato il 23/07/1987 a Lucca al n. 565, **trascritto il 24/07/1987 a Lucca al R.P. n.5.321**.

Mediante il quale i signori *** DATO OSCURATO *** , nata a Lucca il 17/09/1945 e *** DATO OSCURATO *** , nato a Firenze il 19/01/1974, vendono i diritti di 1/2 alla società " *** DATO OSCURATO *** " ed i diritti di 1/2 alla società " *** DATO OSCURATO *** ", che acquistano complessivamente la piena proprietà di un fabbricato artigianale con terreno a corredo, descritto nel N.C.E.U. del Comune di Bagni di Lucca alla partita 1545, Fg.99, mappale 832 sub.2 (categoria A/4) e mappali 735, 829, 830, 831, 832 sub.1, 833, 872 (categoria D/1), risulta essere altresì descritto nel N.C.T. alla partita 4639, Fg.99 mapp.830 di 340mq. Il terreno risulta censito nel N.C.T. alla partita 4639, Fg.99, mapp.827 (di 2150 mq).

Si precisa che nel quadro "B" della nota di trascrizione non risulta citato il mapp.830 al N.C.E.U.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di **Cessione di diritti** (dal 07/10/1989), con atto **stipulato il 07/10/1989** a firma di Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca (LU) **Rep. n.35.552** (All.2.D.3), registrato il 13/10/1989 a Lucca ai nn. 2979 Serie IV, **trascritto il 13/10/1989 a Lucca al R.P. n.10.533**.

Mediante il quale la società " *** DATO OSCURATO *** " cede e vende alla società " *** DATO OSCURATO *** ", i diritti di 1/2 della piena proprietà di un fabbricato artigianale con terreno a corredo, rappresentato nel N.C.E.U. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.99, mappale 832 sub.2 (categoria A/4) e mappali 735-829-830-831-832 sub.1-833-872 (categoria D/1), risulta altresì rappresentato nel N.C.T. nel Fg.99 mapp.830 di 340mq. Il terreno risulta censito nel N.C.T., Fg.99, mapp.827 (di 2150 mq).

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di intera piena proprietà, in forza di **Permuta** (dal 13/07/2006), con atto **stipulato il 13/07/2006** a firma di Dott.ssa D'Urzo Luisa Segretario Comunale del Comune di Bagni di Lucca **Rep. n.1769** (All.2.D.1), **trascritto il 27/07/2006 a Lucca al R.P. n.9730**.

Mediante il quale, il Comune di Bagni di Lucca, vende a titolo di permuta alla società " *** DATO OSCURATO *** " un appezzamento di terreno descritto al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1725 di 1491 mq (oggi porzione del mapp.832 sub.52). Quale controprestazione e sempre a titolo di permuta la società " *** DATO OSCURATO *** ", vende cede e trasferisce al Comune di Bagni di Lucca, l'area "ex gorile" descritta al N.C.E.U. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.735 e 1752 graffiati, area urbana; altresì censita per doppia rappresentazione al C.T. di detto Comune nel fg.99 mapp.735 area urbana di 600mq e mapp.1752 mq.504 area urbana.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di intera piena proprietà, in forza di **Compravendita**, con atto **stipulato il 16/02/1987** a firma di Importuno Pierluigi Segretario Capo del Comune di Bagni di Lucca **Rep. n.781** (All.2.D.5), **trascritto il 14/05/2003 a Lucca al R.P. n.5853**.

Mediante il quale i sig.ri *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** vendono e cedono al Comune di Bagni di Lucca una porzione di terreno descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1320 della superficie di 1570mq (da cui deriva porzione dell'attuale mapp.832 sub.52).

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di **Compravendita** (dal 13/07/1987), con atto **stipulato il 13/07/1987** a firma di Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca (LU) **Rep. n.23.087**,

registrato il 23/07/1987 a Lucca al n. 565, **trascritto il 24/07/1987 a Lucca al R.P. n.5.321.**

Mediante il quale i signori *** DATO OSCURATO *** , nata a Lucca il 17/09/1945 e *** DATO OSCURATO *** , nato a Firenze il 19/01/1974, vendono i diritti di 1/2 alla società " *** DATO OSCURATO *** " ed i diritti di 1/2 alla società " *** DATO OSCURATO *** ", che acquistano complessivamente la piena proprietà di un fabbricato artigianale con terreno a corredo, descritto nel N.C.E.U. del Comune di Bagni di Lucca alla partita 1545, Fg.99, mappale 832 sub.2 (categoria A/4) e mappali 735, 829, 830, 831, 832 sub.1, 833, 872 (categoria D/1), risulta essere altresì descritto nel N.C.T. alla partita 4639, Fg.99 mapp.830 di 340mq. Il terreno risulta censito nel N.C.T. alla partita 4639, Fg.99, mapp.827 (di 2150 mq).

Si precisa che nel quadro "B" della nota di trascrizione non risulta citato il mapp.830 al N.C.E.U.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di **trasformazione di società** (dal 24/06/1988 fino al 07/10/1989), con atto **stipulato il 24/06/1988** a firma di Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca (LU) **Rep. n.28.395, trascritto il 11/01/1989 a Lucca al R.P. n.552** (All.2.D.4).

Formalità a favore della società " *** DATO OSCURATO *** ", contro la società " *** DATO OSCURATO *** ", relativa ai beni descritti al Catasto Urbano del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.832 sub.2, mapp.735, mapp.829, mapp.830, mapp.831, mapp.833, mapp.872, mapp.832 sub.1, ed ai beni descritti al Catasto Terreni di detto comune nel fg.99 mapp.827 di 2150 mq e mapp.830 di 340 mq.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per maggiori dettagli relativi alle pratiche edilizie, si precisa che le stesse sono state allegate alla presente relazione, con la numerazione che di seguito viene indicata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICHE EDILIZIE INERENTI IL FABBRICATO NEL SUO COMPLESSO, LA CABINA ELETTRICA COMUNE E LA SISTEMAZIONE ESTERNA DELLA RESEDE COMUNE

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Bagni di Lucca sono state reperite le seguenti pratiche edilizie inerenti il fabbricato nel suo complesso, la cabina elettrica comune (mapp.832 sub.41 comune ai lotti dal 2 al 9) e la sistemazione esterna della resede comune (mapp.832 sub.52 comune ai lotti dal 2 al 9):

All.2.B.1 - **Concessione per la Esecuzione di Opere N. 7/81 (Pratica Edilizia n.219/80)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*spostamento impianto di depurazione industriale*", presentata il 19/10/1980, registrata il 21/11/1980 al prot. gen. n.7.115, **rilasciata il 05/06/1981.**

Progettista e D.L.: Ing. Vittorio Brogi di Lucca

All.2.B.2 - **Autorizzazione Edilizia N. 89/81 (Pratica Edilizia n.125/81)**, intestata a Sig. *** DATO OSCURATO *** in qualità di accomandatario della *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*ampliamento di una porta e la costruzione di una rampa di accesso all'interno del fabbricato industriale*", presentata il 08/04/1981, registrata il 09/04/1981 al prot. gen. n.2455, **rilasciata il 27/04/1981.**

All.2.B.3 - **Condono Edilizio L.47/85 N. 779 (Pratica Edilizia n.870/86)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*ampliamento di un fabbricato ad uso industriale sia al piano terra*

che al piano primo oltre modifiche interne ed esterne", presentata il 23/12/1986 con il n. 13617 di protocollo, **rilasciata il 21/12/1999**.

Tecnico rilevatore: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.4 - **Concessione Edilizia N. 91/90 (Pratica Edilizia n.246/90)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di *"ristrutturazione e variazione d'uso di fabbricato da adibirsi a centro commerciale"*, presentata il 12/07/1990 con il n. 7100 di protocollo, **rilasciata il 06/07/1991**.

Tra le prescrizioni speciali della C.E. vi era la seguente: *"dalla presente C.E. è esclusa la sistemazione degli spazi esterni"*

Progettista e D.L. architettonico: Geom. Fabio Scarpellini.

Progettista strutturale: Dott. Ing. Domenico Mei.

All.2.B.5 - **Concessione Edilizia N. 128/91 (Pratica Edilizia n.356/91)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di *"variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.91/90 del 06/07/1991"*, presentata il 04/09/1991 con il n. 7750 di protocollo, **rilasciata il 23/09/1992**. La variante è relativa alla sistemazione esterna del terreno adiacente al fabbricato a destinazione commerciale.

Progettista e D.L. architettonico: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.6 - **Concessione Edilizia N. 51/92 (Pratica Edilizia n.485/91)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di *"variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.91/90 del 06/07/1991"*, presentata il 21/11/1991 con il n. 10281 di protocollo, **rilasciata il 12/12/1992**.

Tra le prescrizioni speciali della C.E. vi erano le seguenti: *"4) il locale al p.t. definito intercapedine non dovrà essere accessibile nè utilizzabile come volume; 5) il locale p.1 a fianco delle scale di sicurezza dovrà essere destinato a volume tecnico; 6) quanto sopra approvato con precedente C.E. n.91/90 del 6 luglio 1991; 7) dalla presente Concessione Edilizia è esclusa la passerella di accesso al piano secondo; 8) per tale accesso dovrà essere presentata nuova diversa soluzione; 9) quanto sopra prescritto, come da correzioni in rosso riportate sulla copia di progetto allegata [...]"*.

Nella relazione tecnica a chiarimento del Geom. Scarpellini viene precisato che: *"in relazione alla porzione di copertura piana prevista sulla variante si specifica che si tratta di una copertura del tipo tetto rovescio e che non sarà praticabile o accessibile dall'esterno e che le porte che effettivamente si vedono nelle sezioni serviranno solo a dare la possibilità di ispezione o di interventi di manutenzione, sfruttando in tal modo la porzione indicata sottotetto e che specificatamente risulta destinata a soffitta, o ad archivio per gli uffici posti al piano secondo dell'immobile a destinazione commerciale di cui trattiamo"*

Progettista e D.L. architettonico: Geom. Fabio Scarpellini.

Progettista strutturale: Dott. Ing. Domenico Mei

All.2.B.7 - **Autorizzazione Edilizia N. 150/92 (Pratica Edilizia n.229/92)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di *"installazione di due insegne luminose a fabbricato destinato a centro commerciale"*, presentata il 25/06/1992 con il n. 5605 di protocollo, **rilasciata il 06/07/1992**., relativa all'installazione di due insegne pubblicitarie con la scritta pubblicitaria "CONAD", una posta sul fronte principale a nord-ovest e l'altra sul retro a sud-est del fabbricato destinato a centro commerciale.

All.2.B.8 - **Concessione Edilizia N. 103/93 (Pratica Edilizia n.359/92)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di *"variante alla Concessione Edilizia n.128/91 del 23/09/1992"*, presentata il 09/09/1992 con il n. 8055 di protocollo, **rilasciata il 05/03/1994**, relativa alla realizzazione della cabina elettrica di trasformazione (oggi mapp.832 sub.41) posta sul terreno catastalmente distinto al fg.99 allegato 3 mapp.1456.

Progettista: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.9 - **Concessione Edilizia N. 20/93 (Pratica Edilizia n.489/92)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di *"variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.91/90 del 06/07/1991"*, presentata il 23/12/1992 con il n. 11721 di protocollo, **rilasciata il 09/11/1993**.

In data 15/07/1994 prot. n.14098, il Comune di Bagni di Lucca concede proroga per il termine dei lavori entro il 06/01/1995.

Si precisa che dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Bagni di Lucca, non risulta essere stata presentata la certificazione di ultimazione dei lavori, nè l'agibilità.

Denuncia dei lavori ai sensi della L.1086/71 presso il Genio Civile di Lucca in data 16/09/1991 prot. n.6310 registrata al n.109 del registro del Comune di Bagni di Lucca (All.2.C.1).

Variante strutturale depositata presso il Genio Civile di Lucca in data 19/03/1993 prot. n.2485.

Relazione finale del D.L. depositata presso il Genio Civile di Lucca in data 24/05/1993 prot. n.4784, nella quale il D.L. dichiara che i lavori strutturali sono iniziati il 10/10/1991 e sono terminati in data 28/04/1993.

Si precisa che presso il Genio Civile di Lucca non risulta essere stato presentato il collaudo statico, nè risulta essere stato nominato il collaudatore, altresì il progetto strutturale non comprende il vano scale a comune e l'ascensore comune per l'accesso agli uffici al 2°p.

Progettista e D.L. delle strutture: Dott. Ing. Domenico Mei di Lucca.

calcolatore strutture in c.a. variante strutturale: Dott. Ing. Mauro Mannelli di Pistoia

Impresa esecutrice: Cavani CO.MO.TER. s.r.l. di Piano di Coreglia (LU)

All.2.B.11 - **Autorizzazione Edilizia N. 244/93 (Pratica Edilizia n.208/93)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*installazione insegna pubblicitaria*", presentata il 18/06/1993 con il n. 6071 di protocollo, **rilasciata il 07/10/1993**, relativa all'installazione di insegne pubblicitarie poste nella resede comune mapp.827 (oggi mapp.832 sub.52), in prossimità della via Roma.

Progettista: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.13 - **Autorizzazione Edilizia N. 288/93 (Pratica Edilizia n.376/93)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variante all'Autorizzazione Edilizia n.244/93 del 07/10/1993* ", presentata il 27/10/1993 con il n. 14145 di protocollo, **rilasciata il 24/11/1993**, relativa all'installazione di insegne pubblicitarie poste nella resede comune mapp.827 (oggi mapp.832 sub.52), in prossimità della via Roma.

Progettista: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.17 - **Condono L.724/94 N. 160 (Pratica Edilizia n.516/95)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*costruzione di un muro per la difesa dell'argine del torrente Lima*" in difformità dalla C.E. n.20/93, presentata il 01/03/1995 con il n. 4255 di protocollo, **rilasciata il 03/04/2000**. Tipologia di abuso: 7.

Tecnico rilevatore: Geom. Fabio Scarpellini.

Deposito del progetto strutturale presso il Genio Civile di Lucca in data 11/09/1991 prot. n.6240 al n.108 delle denunce del cemento armato del Comune di Bagni di Lucca.

Impresa esecutrice: Impresa Edile Agostini di Turrîte Cava.

Relazione finale del direttore dei lavori acquisita dal Genio Civile di Lucca al n.5864 in data 15/05/1995, nella quale il D.L. delle opere strutturali, Dott. Ing. Domenico Mei dichiara che i lavori delle opere strutturali sono stati ultimati il 28/04/1995.

All.2.B.21 - **Condono L.724/94 N. 164 (Pratica Edilizia n.520/95)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*realizzazione di una sala biliardo*" in un locale precedentemente adibito ad intercapedine in difformità dalla C.E. n.20/93, presentata il 01/03/1995 con il n. 4242 di protocollo, **rilasciata il 21/12/1999**, relativa all'attuale mapp.832 sub.45 e sub.47. Tipologia di abuso: 1.

Tecnico rilevatore: Geom. Fabio Scarpellini.

Autorizzazione ai sensi sell'art.7 L.1497/1939 ai soli fini paesaggistico ambientali n.137/97 rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bagni di Lucca in data 22/11/1997 e successiva nota della Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici prot. n.1702 del 28/01/1998 con la quale comunica che "*non ha ritenuto che ricorressero motivi di legittimità idonei a proporre*

l'annullamento dell'Autorizzazione ”.

All.2.B.22 - **Condono L.724/94 N. 198 (Pratica Edilizia n.554/95)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "costruzione terrazzino, scala antincendio e portafinestra a centrale termica", presentata il 31/03/1995 con il n. 6833 di protocollo, **rilasciata il 21/12/1999**, relativo all'attuale mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1. Tipologia di abuso: 7.

Tecnico rilevatore: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.25 - **D.I.A. N. 337/95 (Pratica Edilizia n.331/95)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "variazione di destinazione d'uso di locale interrato attualmente destinato a scannafosso; realizzazione di due aperture esterne; realizzazione di tramezzature interne e realizzazione di canna fumaria", **presentata il 30/11/1995** con il n. 24122 di protocollo, relativa all'attuale mapp.832 sub.49.

Si riporta un estratto della relazione tecnica: "la nuova destinazione d'uso del locale in oggetto è quella di locale tecnologico a corredo dell'unità immobiliare adiacente posta al piano terra, infatti in esso trovano spazio sia il locale caldaia che un secondo locale idoneo ad ospitare i macchinari necessari alla produzione di area condizionata e quelli per il ricircolo d'aria nell'ambiente. Infatti il locale adiacente cui risultano connessi ha la destinazione d'uso commerciale idonea ad ospitare una pizzeria -sala biliardi, così come previsto con la domanda di condono presentata in data 01/03/95 Pratica Edilizia n.4242.

Tale nuova destinazione e l'aumento della volumetria hanno determinato la necessità di avere, per rispondere alle normative vigenti, vedi L.46/90, un locale idoneo per le funzioni tecnologiche richieste.

Il locale si precisa che era già esistente ed autorizzato con C.E. n.20/93 del 09/11/93 e pertanto, essendo inoltre un volume tecnico per la totale occupazione di macchinari e per la sola funzione di locale caldaia e centrale di condizionamento, non provoca modifiche nè alla sagoma nè ai parametri urbanistici prefissati.

Specificando quanto sopra l'intervento, così come progettato, di variazione d'uso rientra tra quelli previsti dalla lettera "i" del D.L. 310/95 che prevede testualmente "impianti tecnologici esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici". [...]"

Progettista: Geom. Fabio Scarpellini.

Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.7 della L.1497/1939, rilasciata dal Comune di Bagni di Lucca in data 16/10/1995.

In data 22/11/1995 prot. n.3019/130/357RT95 l'USL esprime il seguente parere favorevole: "Relativamente al cambio di destinazione d'uso del locale definito, nella relazione tecnica acquisita in data 14.11.95 prot. n°3260, come "tecnologico a corredo dell'unità immobiliare adiacente posta al piano terra"

Le destinazioni d'uso dei locali contrassegnati con le lettere G ed F (pizzeria e sala biliardo) sono tra loro incompatibili in quanto le due attività dovranno essere tra loro separate ed avere servizi indipendenti.

Se la caldaia fosse di potenzialità > alle 100.000 k/h dovrà essere presentato certificato di prevenzione incendi; se fosse di potenzialità < alle 100.000 k/h dovrà essere presentata una dichiarazione con cui si attesti che le modifiche non influiscono negativamente sulle precedenti autorizzazioni dei VV.FF.

Evidenziando, che la documentazione relativa agli impianti, dei locali soggetti alla C.E. per ristrutturazione e cambio destinazione d'uso in oggetto specificata, e quant'altro ritenuto necessario alla definizione della pratica, sarà analizzato in sere di PARERE PER IL NULLA OSTA INIZIO ATTIVITA"

All.2.B.27 - **D.I.A. N. 151/96 (Pratica Edilizia n.147/96)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*installazione di due insegne*", **presentata il 15/05/1996** con il n. 9444 di protocollo. Un'insegna su pali posizionata all'estremità superiore della rampa di scale che conduce all'ingresso del locale sul prospetto nord-ovest del fabbricato ad uso centro commerciale con le scritte "PECOS BILL" ed "ETRUSCO BILIARDI" e l'altra (attualmente non presente) sul prospetto sud-est dello stesso edificio con la scritta "PECOS BILL".

Progettista: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.28 - **Autorizzazione Edilizia N. 36/97 (Pratica Edilizia n.49/97)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*installazione di n.2 insegne luminose presso locali adibiti ad agenzia di assicurazioni*", presentata il 11/02/1997 con il n. 3016 di protocollo, **rilasciata il 05/04/1997**.

Si precisa che tali insegne non sono ad oggi presenti.

All.2.B.37 - **D.I.A. N. 04/09 (Pratica Edilizia n.05/09)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*realizzazione camminamento pedonale*", **presentata il 07/01/2009** con il n. 338 di protocollo.

Progettista e D.L. architettonico: Geom. Fabio Scarpellini.

Si precisa che i lavori di cui alla suddetta D.I.A. non sono stati eseguiti.

All.2.B.44 - **Autorizzazione Paesaggistica semplificata ai sensi dell'art.146 del D.Lgs. n.42/04 N. 16/17 (Pratica Edilizia n.39/17)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*installazione canna fumaria ad unità immobiliare ad uso commerciale*", da installarsi sulla facciata nord-ovest del fabbricato ad uso centro commerciale per installare un forno a legna nei locali al piano terra, presentata il 24/02/2017 con il n. 2962 di protocollo, **rilasciata il 28/03/2017**, relativa al mapp.832 sub.44.

Progettista: Geom. Federico Tomei.

All.2.B.46 - **Autorizzazione Paesaggistica semplificata ai sensi dell'art.146 del D.Lgs.42/04 N. 3/2020 (Pratica Edilizia n.266/19)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*spostamento di un insegna di esercizio supermercato Conad*", presentata il 19/11/2019 con il n. 16676 di protocollo, **rilasciata il 16/01/2020**, relativa al mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1.

Progettista: Arch. Alessio Galardi.

All.2.B.46 - **Comunicazione inizio esecuzione opere prive di rilevanza ai sensi dell'art.137 L.R.T. 65/2014 c.1, lett.d N. 10/2020 (Pratica edilizia n.266/19)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*spostamento dell'insegna di esercizio del negozio "CONAD CITY"*", **presentata il 23/06/2020** con il n. 7192 di protocollo, relativa al mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1.

Progettista: Arch. Alessio Galardi.

PRATICHE EDILIZIE INERENTI ESCLUSIVAMENTE I BENI OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO E DEL LOTTO 8

Dalle ricerche eseguite presso il Comune di Bagni di Lucca sono state reperite le seguenti ulteriori pratiche edilizie relative esclusivamente ai beni oggetto del presente lotto e del lotto 8:

All.2.B.23 - **Condono L.724/94 N. 199 (Pratica Edilizia n.555/95)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variazione di destinazione da negozio e magazzino commerciale ad ufficio per la sanità*" in difformità dalla C.E. n.20/93, presentata il 31/03/1995 con il n. 6832 di protocollo, **rilasciata il 21/12/1999**, relativa a porzione dell'attuale mapp.832 sub.51 (ex mapp.832 sub.24). Tipologia di abuso: 4.

Tecnico rilevatore: Geom. Fabio Scarpellini.

All.2.B.31 - **D.I.A. N. 129/03 (Pratica Edilizia n.333/03)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria inerenti la realizzazione di opere interne, **presentata il 25/09/2003** con il n. 20473 di protocollo, relativa al mapp.832 sub.24-25-26 (oggi mapp.832 sub.50 e sub.51).

Si riporta un estratto della relazione tecnica: *"le opere in progetto riguarderanno semplicemente l'installazione o spostamento di pannelli divisorii, in maniera tale da suddividere gli spazi in base alle esigenze attuali dello svolgimento dell'attività nonché l'apertura di un vano porta su muratura portante ed ulteriore apertura per mettere in comunicazione diretta le due palestre, il tutto per una riorganizzazione funzionale degli spazi interni. [...] Contestualmente verranno realizzate tutte quelle opere necessarie per l'adeguamento degli impianti elettrico ed idrico (con installazione di lavabo a comando non manuale negli ambienti destinati a studio medico), nonché altri interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come ripresa degli intonaci e tinteggiature dei locali, necessari per l'ultimazione delle sopraelencate opere.*

Ad ultimazione dei lavori, che comporteranno la fusione delle varie porzioni commerciali in un unico ambiente, i locali saranno destinati, come già peraltro, avviene attualmente, all'attività di fisioterapia (denominato "centro medico di fisioterapia) in cui verrà svolta in correlazione palestra rieducativa, massaggi, terapie, oltre alle aree destinate all'uso di ufficio ed archivio, nonché due vani adibiti a studio medico."

Progettista e D.L.: Geom. Daniele Zerbini.

Stato finale ai sensi dell'art.7 c.10 L.R.T. 52/99 presentato in data 26/05/2004 prot. n.12482

All.2.B.32 - **Agibilità n.09/04 (Pratica Edilizia n.238/04)** prot. 13137 **del 04/06/2004 Ultimazione lavori – certificato di conformità – certificato di agibilità** ai sensi dell'art.11 della L.R. 52/1999, relativo alla Pratica SUAP 20378/107/03 (DIA n.129/03) e seguente stato finale dei lavori ai sensi dell'art.7 c.10 L.R. 52/99, a firma del Geom. Daniele Zerbini, relativo all'unità immobiliare mapp.832 sub.42 (oggi mapp.832 sub.50 e sub.51) da destinarsi a centro medico.

Denuncia dei lavori ai sensi della L.64/74, L.R.T. 88/82 e D.M. 16/01/1996 presso il Genio Civile di Lucca in data 13/10/2003 prot. n.13988 registrata al n.46 O.P.C.M. 3274 del 20/03/2003, relativa in particolare a n°2 aperture su muratura portante.

Integrazione in data 25/11/2003 prot. n.17593 il Sig. *** DATO OSCURATO *** in qualità di legale rappresentante della ditta " *** DATO OSCURATO *** " dichiara di avvalersi della facoltà di continuare ad applicare la classificazione sismica e le norme tecniche vigenti prima dell'entrata in vigore dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n°3274 del 20 marzo 2003.

All.2.B.42 - **S.C.I.A. N. 5/14 (Pratica Edilizia n.41/14)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di *"divisione di porzione di fabbricato in due unità immobiliari"*, presentata il 14/02/2014 con il n. 3754 di protocollo, relativa al mapp.842 sub.42, che è stato frazionato in due unità immobiliari (mapp.832 sub.50 e mapp.832 sub.51).

Progettista: Geom. Marcello Marchi.

All.2.B.43 - Ultimazione dei lavori - certificato di conformità - **certificato di agibilità n.6/14 (Pratica Edilizia n.253/14) del 18/07/2014** prot. n.13789 a firma del Geom. Marcello Marchi, relativa al mapp.832 sub.50 da destinarsi a studio veterinario.

All.2.B.45 - **C.I.L.A. N. 19/18 (Pratica Edilizia n.54/18)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di *"manutenzione straordinaria"*, **presentata il 16/03/2018** con il n. 4344 di protocollo, relativa al mapp.832 sub.51.

Progettista: Geom. Daniele Zerbini.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 19/03/2012 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 18 del 02/05/2012 e successiva Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 11/06/2018 e pubblicata sul B.U.R.T. n. 25 del 20/06/2018:

- il **mapp.1457** del fg.99 ricade in zona “*P - aree per parcheggio privato esistenti*” (art.52 N.T.A.),
- il **mapp.832** del fg.99 ricade in parte in “*P - aree per parcheggio privato esistenti*” (art.52 N.T.A.), in parte in “*Ce – Insediamenti commerciali esistenti*” (art.43 N.T.A), in parte in “*Centro Matrice Antica*” (art.13-14 N.T.A.) ed in parte in “*Alveo Fluviale*” (art.125 N.T.A.),
- il **mapp.872** ricade in “*Alveo Fluviale*” (art.125 N.T.A.).

Inoltre si segnala che l’edificio di cui fanno parte i beni di cui al presente lotto ricade in “*edilizia di base, palazzi, palazzetti e ville*” (art.19-20 N.T.A.).

Piano Operativo adottato con Delibera del C.C. n.17 del 22/04/2022:

- il **mapp.1457** del fg.99 ricade in “*strada*”;
- il **mapp.832** del fg.99 ricade:
 - in parte in “*strada*”,
 - in parte in “*parcheggi privati esistenti*” (art. 103 N.T.A.),
 - in parte in “*D2 – Ambiti Commerciali*” (art.36 N.T.A.),
 - in parte in “*B1 – Ambiti recenti prevalentemente residenziali*” (art. 29 N.T.A.),
 - in parte in “*parcheggi pubblici esistenti*” (art.102 N.T.A.),
 - in parte in “*parcheggi privati esistenti*” (art. 103 N.T.A.) e in “*Contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.),
 - in parte in “*strada*” ed in “*Contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.),
 - in parte in “*D2 – Ambiti Commerciali*” (art.36 N.T.A.) ed in “*Contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.),
 - in parte in “*E4 – Pertinenze dell’edificato*” (art.56 N.T.A.) ed in “*Contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.),
- il **mapp.872** del fg.99 ricade:
 - in parte in “*strada*”,
 - in parte in “*parcheggi privati esistenti*” (art. 103 N.T.A.),
 - in parte in “*parcheggi privati esistenti*” (art. 103 N.T.A.) ed in “*Contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.),
 - in parte in “*strada*” ed in “*Contesti fluviali in ambito urbano*” (art.88 N.T.A.).

Inoltre si segnala che l’edificio di cui fanno parte i beni di cui al presente lotto ricade in classe 3 “*edifici di valore storico-architettonico e tipologico*” (art.13.3).

Piano Strutturale Intercomunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.68 del 18/12/2019, e successiva Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 22/05/2020 “*rettifica errori materiali del Piano Strutturale Intercomunale*”, pubblicata sul B.U.R.T. n. 29 del 15/07/2020.

Si rimanda altresì al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Bagni di Lucca in data 03/04/2024 (All.1_2.C).

Vincoli paesaggistici:

Dalla cartografia (integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana), l'intero complesso immobiliare posto in viale Roma oggetto di esecuzione immobiliare risulta assoggettato al vincolo:

- di cui all'**art.142 del D.Lgs.42/2004 "Aree tutelate per legge"**, ed in particolare:
 - art.142 lett.c): “*I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua*”,
- di cui all'**art.136 del D.lgs.42/2004 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico"**, ed in

particolare:

- “*Due zone site nell’ambito dei comuni di Bagni di Lucca e Borgo a Mozzano (Vallata del Lima e zone collinari limitrofe)*” Istituito con D.M. 25/05/1955 (G.U. 130 del 1955) lett.c e d.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie della resede e/o dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti. A tal proposito si precisa che ogni eventuale azione di rettifica di confini che dovesse risultare necessaria è posta a carico dell'aggiudicatario;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui;
- verifiche inerenti il rispetto di normative riguardanti l'impermeabilizzazione dei suoli;
- verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5/12/1997 e s.m.i. e alle norme UNI emanate in materia;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinarne il funzionamento e la conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 09/01/1989 n.13 e del Regolamento di attuazione dell'art.37, comma 2, lett.g) e comma 3 della L.R.T. n.1 del 03/01/2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;
- 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;
- verifiche specifiche 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 asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine, nonché delle finalità dell'incarico conferito, la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo per le implicazioni dovute anche alle interpretazioni da parte degli Uffici competenti delle innumerevoli normative vigenti.
- Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e

pagamenti e per la determinazione dei quali è necessaria un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario;

- verifiche specifiche in merito ai requisiti igienico-sanitari. A tal proposito si precisa che eventuali indicazioni non possono essere considerate esaustive ed eventuali oneri di adeguamento, devono essere considerati e rimarranno, qualunque essi siano, a carico dell'aggiudicatario;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica. A tal proposito si precisa che i riferimenti agli aspetti strutturali indicati nella presente relazione, non possono essere considerati esaustivi e che pertanto eventuali oneri di adeguamento strutturale, devono essere considerati e rimarranno, in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

8.1.1 DIFFORMITÀ DI CARATTERE URBANISTICO/EDILIZIO RELATIVE AI SOLI BENI OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO:

Dal confronto dello stato dei luoghi con la pianta del piano terra relativa allo stato modificato rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla C.I.L.A. n.19/2018 sono state riscontrate le seguenti difformità di carattere urbanistico/edilizio:

- non è stata realizzata la porta di collegamento tra il vano a nord della porzione "B" ed il disimpegno della porzione "A" prevista nella C.I.L.A. n.19/2018;
- è stata tamponata l'apertura di comunicazione tra la porzione "A" e la porzione "C";
- per quanto sopra indicato, nella configurazione attuale l'u.i. oggetto del presente lotto risulta costituita da tre porzioni con accesso indipendente dall'esterno e non comunicanti tra loro internamente;
- lievi spostamenti di pareti divisorie;
- è stato realizzato, in assenza di titolo, un porticato in struttura metallica e copertura leggera posto in corrispondenza della resede esclusiva lato Lima.

In merito alla destinazione d'uso ed alle altezze interne si precisa quanto segue.

Nella C.E. n.20/93 erano previste tre unità immobiliari ad uso commerciale (ex mapp.832 sub.4, 5 e 6), corrispondenti complessivamente agli attuali mapp.832 sub.50 e sub.51.

Con Condono n.199 rilasciato il 21/12/1999 è stata condonata la variazione di destinazione d'uso da negozio e magazzino commerciale ad "ufficio per la sanità" dell'ex mapp.832 sub.4 (oggi porzione del mapp.832 sub.51, corrispondente alla porzione "C" e parte della porzione "B").

L'altezza interna, sia nella C.E. n.20/93, che nel Condono n.199/99 era indicata in 300 cm.

Con DIA n.129/2003 sono state fuse le tre unità immobiliari (ex mapp.832 sub.4, 5 e 6, divenuti rispettivamente sub.24, 25 e 26) in un'unica unità immobiliare ad uso di "centro medico di fisioterapia" (mapp.832 sub.42), cui fece seguito l'agibilità 09/04 relativa all'attuale mapp.832 sub.50 e sub.51.

Con SCIA n.5/2014 venne frazionato l'ex mapp.832 sub.42 in due unità immobiliari (mapp.832 sub.50 e 51), cui fece seguito l'agibilità n.6/2014 relativa al solo mapp.832 sub.50 (oggetto del lotto

8).

Infine con CILA n.19/2018 furono effettuati lavori di manutenzione straordinaria, per “*rinnovare i locali ed approntarli per lo svolgimento di una nuova attività dopo un decennio di mancato utilizzo*” che prevedeva anche l’installazione di un controsoffitto (indicato sia in relazione che nell’elaborato grafico). Nella tabella riepilogativa dei parametri igienico-sanitari riportata nell’elaborato grafico allegato alla CILA n.19/2018 risulta indicata un’altezza di cm 300 in tutti i vani, fatta eccezione per l’ingresso per il quale risulta indicata un’altezza >270cm.

Dai rilievi effettuati risulta effettivamente presente un controsoffitto in tutti i vani attualmente utilizzati come centro estetico (porzione "C"), ad eccezione dell’antibagno e del bagno. L’altezza utile interna rilevata all’intradosso del controsoffitto risulta pari a circa 284cm, salvo la zona dell’ingresso e del disimpegno dove vi sono zone maggiormente ribassate, ma comunque maggiori od uguali a 270cm.

Si precisa che nel Piano Operativo adottato, elaborato QP.I_b “*La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*”, tabella art.2 – USI:

- i “*centri fisioterapici*” risultano inseriti in categoria funzionale e.8 “*servizi privati e pubblici*”,
- gli “*estetisti*” risultano inseriti in categoria funzionale b.4 “*artigianale di servizio*”

Negli Indirizzi Tecnici di Igiene Edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro, approvati con Delibera n.211 del 28/02/2022,

- i “*Laboratori e locali adibiti ad attività lavorativa (ambienti a destinazione d’uso industriale, artigianale, commerciale, produttivo o di servizio non ricompresi nei locali di cui alla categoria 2)*”, rientrano nei locali di categoria 1, per i quali è prescritta un’altezza utile minima pari a 300 cm;
- i “*Laboratori artigianali che si insediano in edifici esistenti (con esclusione delle zone industriali ed artigianali) con numero addetti complessivi inferiore a cinque con attività o ciclo di lavoro che non preveda la presenza di agenti nocivi*”, rientrano nei locali di categoria 2, per i quali è prescritta un’altezza utile minima pari a 270 cm.

Pertanto si ritiene che la destinazione d’uso legittima dell’u.i. oggetto del presente lotto sia “centro medico di fisioterapia”, che prevede, per i locali di categoria 1, un’altezza minima pari a 300cm (maggiore di quella rilevata pari a circa 284cm).

Altresì dallo studio delle pratiche edilizie che hanno interessato le unità immobiliari oggetto del presente lotto sono state riscontrate le seguenti incongruenze:

- nella DIA 129/03, la pianta del piano terra relativa allo stato attuale, risulta difforme rispetto a quanto precedentemente concesso (con C.E. 20/93 e Condono n.199/99). Tra altro si segnala in particolare:
 - diversa configurazione della rampa di accesso lato Lima (oggi resede esclusiva del mapp.832 sub.51), già rappresentata nel Condono n.199/99, ma non oggetto del Condono;
 - spostamento paretina divisoria tra ingresso lato Lima e disimpegno;
 - apertura di porta di collegamento tra il vano 1B ed il vano 2B, che comunque oggi risulta essere tamponata;
 - creazione di nicchia nella muratura portante esterna nel vano 1B;
 - modifica delle misure interne/spostamento pareti interne. Ad esempio la larghezza dei vani 1B e 2B nella DIA 129/03 è quotata rispettivamente 560cm e 570cm, mentre nella C.E. 20/93 tali quote sono rispettivamente 545cm e 600cm.

Ipotesi di regolarizzazione delle difformità riscontrate relative ai soli beni oggetto del presente lotto:

Si ritiene che le difformità riscontrate possano essere regolarizzate mediante:

- realizzazione della porta nella parete in cartongesso prevista nella C.I.L.A. 19/2018 e rimozione del tamponamento in cartongesso realizzato in assenza di titolo in corrispondenza dell'apertura tra la porzione "A" e la porzione "C", in modo da ricollegare internamente le tre porzioni di immobile;
- rimozione del controsoffitto nei locali di categoria 1 per i quali è prescritta un'altezza minima di 3,00m. Si precisa che, a causa della presenza del controsoffitto, non è stato possibile rilevare l'altezza dal pavimento finito all'intradosso del solaio tra p.t. e 1°p., pertanto non è stato possibile verificare l'effettiva altezza utile che sarà presente a seguito della rimozione del controsoffitto stesso. Eventualmente in caso di mancato rispetto dell'altezza utile, anche a seguito della rimozione del controsoffitto, potrà essere valutata dall'aggiudicatario la possibilità di richiedere una deroga;
- presentazione di istanza di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art.209 della L.R.T. 65/2014 ed ai sensi dell'art.182. In particolare si segnala che, poiché l'abuso di carattere strutturale risulta presente nello stato attuale della DIA 129/03, si presume che lo stesso sia stato realizzato antecedentemente al 23/10/2005 (data di entrata in vigore dell'O.P.C.M. n.3274 del 20/03/2003 a seguito della quale il comune di Bagni di Lucca è stato classificato in zona sismica) e pertanto si ritiene di poter procedere ai sensi del comma 4 dell'art.182 che prevede che per le opere realizzate nei comuni anteriormente alla classificazione sismica degli stessi, l'interessato trasmette al Comune il certificato di idoneità statica, rilasciato da professionista abilitato (se rilasciabile). In alternativa si dovrà procedere alla remissione in pristino stato.

Per quanto riguarda la realizzazione del porticato insistente sulla resede esclusiva mapp.832 sub.51, considerate le caratteristiche, si ritiene necessaria la remissione in pristino stato.

Per quanto riguarda le difformità inerenti la modifica della resede del mapp.832 sub.51 si ritiene che le stesse possano essere sanate mediante la sanatoria della resede comune (mapp.832 sub.52) a tutto il complesso immobiliare.

Costi di regolarizzazione relative ai soli beni oggetto del presente lotto:

Si ritiene che le spese per la regolarizzazione delle difformità riscontrate (spese tecniche per rilievi e restituzione grafica e presentazione pratiche, sanzioni, diritti di presentazione pratiche, esecuzione di aperture di porte in pareti di cartongesso, remissione in pristino stato relativa al porticato presente nella resede esclusiva del mapp.832 sub.51), possano essere ragionevolmente valutate in circa € 7.000,00.

Nell'importo sopra valutato non sono comprese le spese relative alla regolarizzazione della resede esclusiva, in quanto tali spese vengono valutate complessivamente nel paragrafo relativo alle difformità della resede comune sub.52 (punto 8.1.3 della presente relazione).

Nell'importo sopra valutato non sono compresi eventuali ulteriori oneri derivanti dal mancato rispetto dell'altezza minima di 300 cm nei locali di categoria 1, a seguito della rimozione del controsoffitto. Tali oneri rimarranno in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

8.1.2 DIFFORMITÀ DI CARATTERE URBANISTICO/EDILIZIO RELATIVE ALL'INVOLUCRO DEL FABBRICATO DEL QUALE FANNO PARTE I LOTTI 2-3-4-7-8-9: MODIFICHE DI ALTEZZA, VOLUMETRIA COMPLESSIVA, SUPERFICIE COPERTA, SAGOMA, PROSPETTI

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati allegati alle pratiche che hanno interessato il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto sono state rilevate difformità inerenti modifiche di altezza, volumetria complessiva, superficie coperta, sagoma e prospetti.

Preliminarmente si segnala che, nel caso in oggetto, il rilievo di eventuali difformità inerenti modifiche di altezza, volumetria complessiva, superficie coperta e sagoma, non rientranti nelle tolleranze di costruzione di cui all'art.198 della L.R.T. 65/2014 è risultato particolarmente complesso per i motivi di seguito esposti.

La ricostruzione dello stato legittimo del fabbricato è un'operazione che presenta varie difficoltà, soprattutto in caso di mancanza di quote negli elaborati grafici ed in caso di incongruenze grafiche, come riscontrato per il fabbricato in oggetto.

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si segnala la seguente incongruenza relativa all'altezza utile interna del secondo piano.

Infatti:

- nella sezione C-C e nella sezione D-D della tav. 4 "stato modificato - sezioni" allegata alla C.E. n.51/92, l'altezza utile della porzione sud-ovest del 2° piano (oggi mapp.832 sub.32 e sub.33) è stata quotata 320cm;
- nella successiva C.E. n.20/93, nell'elaborato grafico tav. 4 "stato modificato - sezioni", l'altezza utile nella sez.C-C è rimasta invariata (320 cm), mentre nella sez. D-D la medesima altezza è stata quotata pari a 300 cm.

Incongruenze del tipo sopra riportato comportano la difficoltà di individuare in modo univoco la geometria concessionata.

La ricostruzione dell'attuale involucro, nonché la determinazione della superficie coperta e della volumetria complessiva del fabbricato è un'operazione altrettanto complessa.

Il fabbricato è infatti composto da più corpi di fabbrica aventi differente altezza e geometria irregolare e necessiterebbe di un rilievo strumentale e molto accurato, nonché di saggi, che esulano dall'incarico ricevuto.

Inoltre si precisa che il sottotetto posto in corrispondenza del sub.32-33-35, nonché il sottotetto della porzione a nord-est non risultano accessibili, pertanto il rilievo effettuato è affetto da un'ulteriore approssimazione.

Lo stato legittimo del fabbricato, relativamente alle dimensioni dell'involucro, è stato determinato, con le approssimazioni del caso, prendendo a base la documentazione grafica della C.E. n.91/90 e della successiva variante C.E. n.51/92 con la quale sono state autorizzate modifiche di volume, nonché dell'ulteriore variante C.E. n.20/93 (che non ha interessato modifiche di volume).

Dal confronto dello stato dei luoghi con lo stato legittimo così ricostruito, sono state rilevate le seguenti difformità:

- **modifiche delle altezze sottogronda.** Preliminarmente si rileva che la tipologia della gronda concessionata risulta diversa dalla tipologia della gronda effettivamente realizzata. In corrispondenza del corpo di fabbrica a nord-est costituito al p.t. da una porzione del ristorante ed al piano primo da una porzione del supermercato si è riscontrato che l'altezza sottogronda (misurata dall'estradosso della pavimentazione esterna all'intradosso della tavella di gronda), è stata rilevata pari a circa 893cm. Di contro l'altezza in gronda (misurata tra l'estradosso della pavimentazione esterna e l'intradosso della gronda) è stata concessionata pari a 820cm (si veda in particolare la sez.A-A della tav.4 "stato modificato" allegata alla C.E. n.20/93). Si precisa che tale differenza macroscopica (73 cm) risulta in parte assorbita dalla diversa tipologia della gronda esistente rispetto alla tipologia della gronda rappresentata negli elaborati grafici e quindi concessionata. Si precisa altresì che il sottotetto non risulta accessibile, pertanto non è stato possibile effettuare rilievi in tale zona;
- **aumento di superficie coperta** calcolata ai sensi dell'art.15 del D.P.G.R. n.39/R del

24/07/2018, che risulta essere pari a circa il 2,3%. **Preme ribadire che, come già precisato, l'incremento effettivo di superficie coperta dovrà essere oggetto di ulteriore accurato rilievo che dovrà essere effettuato con spese a carico degli aggiudicatari di tutti i lotti facenti parte dell'intero fabbricato di cui trattasi** ;

- **aumento di volumetria complessiva** calcolata ai sensi dell'art.22 del D.P.G.R. n.39/R del 24/07/2018. Considerando concessionata un'altezza utile della porzione sud-ovest del 2° piano (oggi mapp.832 sub.32 e sub.33) pari a 300 cm, in prima approssimazione, si è valutato un aumento di volumetria complessiva pari a circa il 3,5% ovvero pari a circa 250mc. **Preme ribadire che, come già precisato, l'incremento effettivo di volumetria complessiva dovrà essere oggetto di ulteriore accurato rilievo che dovrà essere effettuato con spese a carico degli aggiudicatari di tutti i lotti facenti parte dell'intero fabbricato di cui trattasi** .

Si precisa che nella determinazione della volumetria complessiva non è stato considerato il porticato insistente sulla resede esclusiva mapp.832 sub.51, per il quale si ritiene necessaria la remissione in pristino stato, mentre è stato considerato il porticato che insiste sulla resede esclusiva del mapp.832 sub.23, in corrispondenza della porta principale di accesso alla zona di vendita del supermercato, che peraltro risulta essere stato realizzato di maggiori dimensioni rispetto a quanto concessionato. In merito alla volumetria si segnala altresì una modifica delle altezze utili interne non rientrante nelle tolleranze di costruzione di cui all'art.198 della L.R.T. n.65/2014. In particolare nell'u.i. mapp.832 sub.34 è stata rilevata un'altezza utile massima in colmo pari a circa 321/324cm ed un'altezza utile minima pari a 225/227cm ed a 215cm nel vano 7 (dovuta ad un minor spessore della muratura), mentre, sia nella sez.E-E della tav.4 "stato modificato" allegata alla C.E. n.20/93, che nella sez. B.B della tav.4 "stato modificato" allegata alla C.E. 51/92, è stata indicata un'altezza utile massima in colmo pari a 310cm ed un'altezza utile minima pari a 230cm. Si segnala che nella sez.E-E rappresentata nella Tav.1 del Condo Edilizio n.161/1999 è stata indicata un'altezza utile massima pari a 319cm ed un'altezza utile minima pari a 222cm. Si ritiene comunque che tale indicazione non abbia potere sanante in quanto non indicata in relazione e non rientrante nella tipologia indicata nel Condo (tipologia 4: *opere realizzate in difformità della Licenza Edilizia o Concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito*). Altresì nella porzione sud-ovest del 2°p. (in corrispondenza dei sub.33, 34 e 35) è stata rilevata un'altezza variabile da 307 a 310cm da pavimento finito ad intradosso solaio grezzo. In tali zone non è chiaro se l'altezza concessionata sia 300cm oppure 320cm, per quanto già precedentemente precisato.

- **modifiche di sagoma** conseguenti all'aumento di superficie coperta e di volumetria complessiva.

Relativamente ai **prospetti del fabbricato** di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto si segnalano le seguenti principali difformità:

- modifica della tipologia della gronda rispetto alla rappresentazione grafica riportata nelle tavole di progetto (si segnala comunque che nella C.E. n.91/90 è stata reperita una nota della Commissione Intercomunale Beni Ambientali zona n.5 – Media Valle del Serchio prot. n.22912/23228 del 20/11/1990 nella quale era indicato che "*le gronde dovranno conservare la struttura, la forma e la finitura attuale*" e che la gronda attuale risulta effettivamente rispecchiare quella rilevabile dalle foto dell'epoca);
- lievi spostamenti delle aperture che, a parere della scrivente, rientrano nelle tolleranze di costruzione di cui all'art.198 della L.R.T. 65/2014;
- modifiche di prospetto nel vano scala/ascensore: sono state realizzate due luci circolari sul prospetto sud-ovest e sono state modificate le altre finestre continue, in difformità dalla C.E. n.20/93;
- realizzazione di una ringhiera metallica costituente il parapetto della copertura piana al piano secondo, in difformità dalla C.E. n.20/93;
- variazione del disegno del parapetto in corrispondenza dell'ingresso del magazzino del

- supermercato;
- installazione di unità esterne relative ad impianti di climatizzazione, in assenza di titolo;
 - installazione di parabole, in assenza di titolo;
 - realizzazione, nella muratura perimetrale del vano scala/ascensore, di una porta per l'accesso alla copertura piana, in assenza di titolo. In merito alla data di realizzazione di tale abuso, si segnala che tale porta risulta presente nell'accatastamento del 27/11/1997;
 - installazione canne fumarie e comignoli (di cui uno a servizio del caminetto dell'u.i. mapp.832 sub.34) in assenza di titolo e spostamento della canna fumaria a servizio del ristorante in difformità dalla DIA n.337/95;
 - realizzazione, in assenza di titolo, di una pensilina a sbalzo di protezione della porta di accesso alla cucina del ristorante (dall'attuale mapp.832 sub.48 all'attuale mapp.832 sub.44). Tale pensilina risulta visibile nella documentazione fotografica allegata all'Autorizzazione Paesaggistica presentata in data 24/02/2017, pertanto si rileva che la stessa è stata realizzata antecedentemente a tale data;
 - realizzazione di un porticato in struttura metallica e copertura leggera in corrispondenza della resede esclusiva del mapp.832 sub.51 lato Lima.

Ipotesi di regolarizzazione delle difformità riscontrate relative al fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto

Il fabbricato in oggetto ricade negli ambiti commerciali D2 disciplinati dall'art.36 del Piano Operativo adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 in data 22/04/2022, non ancora approvato. In tale zona sono consentiti interventi di ristrutturazione di tipo RC1, RC2 e di ristrutturazione tipo RR3 e RR4.

Nel Piano Operativo Adottato il fabbricato è classificato in classe 3 “*edifici di valore storico-architettonico e tipologico*” per i quali sono consentiti gli interventi di conservazione C o di ristrutturazione RC1 e RC2. Eventuali deroghe sono consentite nell'ambito di un piano di recupero.

Altresì si segnala che il fabbricato ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs.42/2004 e che ai sensi dell'art.167 c.4 (così come modificato dal D.Lgs.157/2006 entrato in vigore il 15/05/2006) la possibilità di accertamento di compatibilità paesaggistica non è previsto per lavori che abbiano comportato aumento di superfici utili o volumi rispetto a quelli legittimamente realizzati.

A fronte di quanto sopra esposto si ritiene che, alla data odierna, non sia percorribile la possibilità di sanatoria ordinaria, bensì si ritiene possibile la valutazione d'intervento ai sensi dell'art.206 della L.R.T. 65/2014 che prevede la remissione in pristino stato oppure l'applicazione di una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, in misura non inferiore ad €. 1.000,00 “*qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità*”.

Per quanto riguarda invece le modifiche di prospetto si ritiene necessario presentare un'istanza di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.209 e art.182 della L.R.T. 65/2014, il cui ottenimento è subordinato al rilascio dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.167 del D.Lgs.42/2004. In caso di mancato ottenimento si dovrà procedere alla remissione in pristino stato degli abusi.

Relativamente al porticato posto in corrispondenza della resede esclusiva del mapp.832 sub.51 lato Lima, considerate le caratteristiche dello stesso, si ritiene necessaria o comunque economicamente più conveniente la remissione in pristino stato.

In merito alle difformità di carattere strutturale si segnala la necessità di ottenere anche l'accertamento di conformità in sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità ai sensi dell'art.182 della L.R.T. 65/2014, precisando quanto segue:

- nel caso in cui le opere difformi siano state realizzate anteriormente alla classificazione sismica del Comune di Bagni di Lucca, dovrà essere verificata l'idoneità statica se possibile e

dovrà essere trasmesso al Comune il certificato di idoneità statica, ai sensi della L.R.T. 65/2014 art.182 c.5;

- in alternativa (ovvero nel caso in cui le opere difformi siano state realizzate posteriormente alla classificazione sismica del Comune di Bagni di Lucca), si dovrà procedere ai sensi della L.R.T.65/2014 art.182 c.1, verificando la rispondenza delle opere alla normativa tecnica vigente, sia al momento della realizzazione delle opere stesse, sia al momento della presentazione dell'istanza. Qualora le opere non risultino conformi alla normativa tecnica si dovrà procedere, se possibile, all'adeguamento delle stesse;
- in ultima ipotesi, qualora non fosse possibile l'adeguamento, si dovrà procedere alla remissione in pristino stato.

Si precisa che il Comune di Bagni di Lucca è stato classificato in zona sismica 3 con O.P.C.M. n.3274 del 20/03/2003 Del. G.R.T. n.604 del 16/06/2003, entrata in vigore definitivamente (a seguito di varie proroghe) in data 23/10/2005.

Valutazione dei costi di regolarizzazione dell'involucro del fabbricato condominiale del quale fanno parte i lotti 2-3-4-7-8-9

Nell'ipotesi di applicazione della sanzione ai sensi dell'art.206 L.R.T. 65/2014 per l'aumento di volumetria complessiva, superficie coperta, altezze e modifica di sagoma, demolizione del porticato insistente sulla resede esclusiva mapp.832 sub.51, rilascio di sanatoria ordinaria ai sensi dell'art.209 della L.R.T. 65/2014 e Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.167 del D.Lgs.42/2004 per le ulteriori modifiche di prospetto del fabbricato condominiale, si ritiene che le spese di regolarizzazione delle difformità riscontrate inerenti l'involucro del fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto (modifiche della superficie coperta, altezze, volumetria complessiva, sagoma e modifiche di prospetto) che rimarranno a carico degli aggiudicatari dei lotti 2-3-4-7-8-9 (spese tecniche per rilievi e restituzione grafica e presentazione pratiche, sanzioni, indennità risarcitoria ai sensi dell'art.167 del D.Lgs.42/2004, diritti di presentazione pratiche e remissione in pristino relativa al porticato insistente sulla resede esclusiva del mapp.832 sub.51) possano essere ragionevolmente valutate in circa €. 140.000.

Tali spese in prima approssimazione vengono considerate a carico degli aggiudicatari dei lotti 2, 3, 4, 7, 8 e 9 e ripartite proporzionalmente al valore di mercato di ogni singolo lotto. Tenuto conto di tale ripartizione si ritiene congruo decurtare il valore di mercato dei lotti 2, 3, 4, 7, 8 e 9 del 10%.

Si precisa che l'effettiva ripartizione delle quote di competenza di ciascun aggiudicatario dei lotti 2, 3, 4, 7, 8 e 9 dovrà essere effettuata a seguito della costituzione del condominio.

In merito all'importo della sanzione, si precisa che ai sensi dell'art.206 della L.R.T. 65/2014 “ *qualora sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00*”.

I criteri per la determinazione della sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente la realizzazione delle opere abusive di cui all'art.206 della L.R.T. 65/2014 sono indicati nel Regolamento per la determinazione delle sanzioni del Comune di Bagni di Lucca approvato con Deliberazione C.C. n.21 del 26/05/2016 modificato con Deliberazione C.C. n.35 del 06/10/2017.

8.1.3 DIFFORMITÀ DI CARATTERE URBANISTICO/EDILIZIO RELATIVE ALLA RESEDE (MAPP.832 SUB.52) E DELLA CABINA ELETTRICA (MAPP.832 SUB.41) COMUNI AI LOTTI DA 2 A 9

Difformità relative alla resede comune (mapp.832 sub.52) ai lotti da 2 a 9

Dal confronto dello stato dei luoghi relativo alla resede comune (mapp.832 sub.52), con l'elaborato grafico (tav.1 – planimetria generale dell'intervento) allegato alla C.E. n.128/91 integrata anche con le ulteriori pratiche successive, sono state rilevate le seguenti difformità:

- modifica delle pavimentazioni e delle zone a verde, tra cui si evidenzia in particolare la modifica della pavimentazione delle zone destinate a parcheggio che era prevista in blocchetti in cls con differenziazione degli spazi di sosta in colorazione diversificata, mentre attualmente tali zone risultano asfaltate.
- nella resede comune (oggi sub.52) in prossimità del locale tecnico (oggi sub.49 facente parte del lotto 7) a servizio del ristorante lato Lima, è stato realizzato un cancello metallico e sono stati installati impianti in assenza di titolo.

Difformità relative alla cabina elettrica (mapp.832 sub.41) bene comune ai lotti da 2 a 9

Si precisa che non è stato possibile accedere al locale cabina elettrica e trasformazione e pertanto non sono state effettuate verifiche di conformità relative a tale locale.

Dal confronto dello stato dei luoghi relativo alla sala contatori e sala trasformazione privata (mapp.832 sub.41 b.c.c.) con l'elaborato grafico (tav. unica) allegato alla C.E. n.103/93, sono state riscontrate alcune difformità nelle misure in pianta ed in altezza, altresì è stata realizzata una spalletta tra la sala trasformatori e la sala contatori.

Inoltre non è stata rispettata la prescrizione speciale della C.E. n.103/93, che prevedeva il rivestimento della struttura in mattoni faccia vista.

Ipotesi di regolarizzazione delle difformità riscontrate relative alla resede (mapp.832 sub.52) e della cabina elettrica (mapp.832 sub.41) comuni ai lotti da 2 a 9

Al fine di regolarizzare le difformità rilevate relative alla resede ed alla cabina elettrica comuni ai lotti da 2 a 9, si ritiene necessario presentare un'istanza di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.209 della L.R.T. 65/2014, il cui ottenimento è subordinato al rilascio dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.167 del D.Lgs.42/2004. In caso di mancato ottenimento si dovrà procedere alla remissione in pristino stato.

Altresì dovrà essere eseguito il rivestimento della struttura in mattoni faccia vista così come previsto nelle prescrizioni speciali della C.E. n.103/93.

Si segnala che dovrà essere verificato, qualora necessario, il principio di invarianza idraulica con il reperimento di eventuali vasche di compensazione qualora necessarie.

Valutazione dei costi di regolarizzazione della resede (mapp.832 sub.52) e della cabina elettrica (mapp.832 sub.41) comuni ai lotti da 2 a 9

Si ritiene che, nell'ipotesi di ottenimento della sanatoria, le spese di regolarizzazione delle difformità riscontrate inerenti la resede comune mapp.832 sub.52 e la cabina elettrica mapp.832 sub.41, comuni ai lotti da 2 a 9 (spese tecniche per rilievi e restituzione grafica e presentazione pratiche, sanzioni, indennità risarcitoria prevista dall'art.167 del D.Lgs.42/2004, diritti di presentazione pratiche e realizzazione di rivestimento della struttura della cabina elettrica in mattoni faccia vista), possano essere ragionevolmente valutate in circa €. 15.000,00.

Tali spese in prima approssimazione vengono ripartite proporzionalmente al valore di mercato dei lotti da 2 a 9. Tenuto conto di tale ripartizione si ritiene congruo decurtare il valore di mercato dei lotti da 2 a 9 del 1%.

Restano escluse dalla precedente valutazione le spese necessarie per eventuali lavori di adeguamento alle normative di settore e le eventuali spese inerenti il rispetto del criterio dell'invarianza idraulica, che rimarranno in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi, anche tenuto conto delle opere indicate ai fini della regolarizzazione edilizia/urbanistica, pertanto dovrà essere presentata una pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale.

Costi di regolarizzazione:

Si ritiene che le spese per la regolarizzazione catastale (spese tecniche escluso rilievo e restituzione grafica, già conteggiate nella valutazione dei costi di regolarizzazione delle difformità urbanistiche/edilizie e spese di presentazione) possano essere ragionevolmente valutate in circa €. 1.800.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

vedi punto 8.1 della presente relazione.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Non sono state effettuate verifiche di conformità inerenti gli impianti.

BENI IN BAGNI DI LUCCA VIALE ROMA 9

EX CENTRO MEDICO DI FISIOTERAPIA

DI CUI AL PUNTO A

Unità immobiliare ad uso direzionale e di servizio (ex centro medico di fisioterapia) ubicato in Comune di BAGNI DI LUCCA viale Roma n.9, della **superficie commerciale netta di circa 164 mq**, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), posta al piano terreno di un più ampio fabbricato elevato in parte a due ed in parte a tre piani.

L'unità immobiliare è attualmente composta da tre porzioni adiacenti, ma non comunicanti tra loro e con ingresso indipendente:

- **porzione "A"** attualmente inutilizzata con accesso da viale Roma, attraverso strada asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1457 (facente parte del presente lotto per i diritti di 1/8) e resede comune mapp.832 sub.52 (lato Lima). La porzione "A" è composta da: un vano, disimpegno, spogliatoio, antibagno e bagno;
- **porzione "B"** attualmente inutilizzata con accesso da viale Roma, attraverso strada asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1457 (facente parte del presente lotto per i diritti di 1/8), resede comune (mapp.832 sub.52), scale comuni (mapp.832 sub.31) e resede comune (mapp.832 sub.30). La porzione "B" è composta da due vani;
- **porzione "C"** attualmente adibita a centro estetico con doppio accesso: uno da viale Roma, attraverso strada asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1457 (facente parte del presente lotto per i diritti di 1/8), resede comune (mapp.832 sub.52) e resede esclusiva lato Lima (mapp.832 sub.51), e l'altro da viale Roma, attraverso strada asfaltata descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1457 (facente parte del presente lotto per i diritti di 1/8), resede comune (mapp.832 sub.52), scale comuni (mapp.832 sub.31) e resede esclusiva (mapp.832 sub.30). La porzione "C" è composta da: ingresso, disimpegno, 4 cabine, cabina solarium e due bagni.

Corredata da:

- **resede esclusiva** lato Lima (mapp.832 sub.51);

- **diritti di comproprietà sulla resede (bene comune non censibile - mapp.832 sub.30)** a comune con il mapp.832 sub.27, 46, 50 e 51;
- **diritti di comproprietà sulla scala e sottoscala (bene comune non censibile - mapp.832 sub.31)** a comune con il mapp.832 sub.27, 46, 50 e 51;
- **diritti di comproprietà sulla resede (bene comune non censibile - mapp.832 sub.52)** a comune con tutti i subalterni del mapp.832;
- **diritti di comproprietà sulla cabina elettrica (bene comune censibile - mapp.832 sub.41)** a comune con tutti i subalterni del mapp.832;
- **diritti di 1/8 di piena proprietà su strada privata** asfaltata descritta al **C.T.** del Comune di Bagni di Lucca nel **fg.99 mapp.1457**.

Identificazione catastale:

- **foglio 99 particella 832 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria D/8**, rendita 1.864,00 Euro, indirizzo catastale: viale Roma snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/05/2015 Pratica n. LU0041328 in atti dal 26/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10854.1/2015). Precedentemente: DIVISIONE del 13/06/2014 Pratica n. LU0051696 in atti dal 13/06/2014 DIVISIONE (n. 12302.1/2014).
- **diritti di 1/8 di proprietà foglio 99 particella 1457 (catasto terreni)**, qualità SEMINATIVO classe 2, superficie 422 mq, reddito dominicale 1,42 Euro, reddito agrario 1,20 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 07/12/1990 (n.2240.1/1990).

Confini:

- L'unità immobiliare mapp.832 sub.51 confina con: mapp.832 sub.50, resede comune (mapp.832 sub.30, b.c.n.c.), mapp.832 sub.23, resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.), vano scala/ascensore (mapp.832 sub.36, b.c.n.c.), s.s.a. e più recenti confini.
- Il mapp.1457 confina con: viale Roma, resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.), resede comune (mapp.832 sub.39, b.c.n.c.), mapp.1458, mapp.824, s.s.a. e più recenti confini.

Continuità storico-catastale:

Ai soli fini della continuità storico catastale si precisa quanto segue:

Catasto Terreni:

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 5289 mq) deriva dalla fusione del mapp.832 (di 3798 mq) con il mapp.1725 (di 1491 mq) come da Tipo Mappale del 17/02/2012 Pratica n. LU0020756 in atti dal 17/02/2012 presentato il 17/02/2012 (n. 20756.1/2012).

Il mapp.1725 (di 1491 mq) deriva dal mapp.1320 (di 1570 mq) come da FRAZIONAMENTO del 19/03/2004 Pratica n. LU0006089 in atti dal 19/03/2004 (n. 6089.1/2004).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 3798 mq) deriva dalla fusione del mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq), mapp.1456 (di 1484 mq) e mapp.1502 (di 130 mq) come da TIPO MAPPALE del 06/06/1997 Pratica n. 156080 in atti dal 09/07/2003 (n. 129996.1/1997).

Il mapp.1502 (ENTE URBANO di 130mq) comprende il mapp.776 (ENTE URBANO di 80 mq) ed il mapp.777 (ENTE URBANO di 50 mq), come da Tipo Mappale n.5192/1999 approvato il 24/09/1999 in atti dal 24/09/1999 ATTO IN DEROGA (denuncia di cambiamento n.798 presentata il 17/01/1994).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq) deriva da mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq), come da TIPO MAPPALE del 06/09/1993 Pratica n.154981 in atti dal 08/07/2003 (n. 4262.1/1993).

Il mapp.832 (ENTE URBANO di 2184 mq) deriva da mapp.832 (ENTE URBANO di 1610 mq), mapp.829 (di 100 mq), mapp.830 (di 340 mq), mapp.831 (di 120 mq), mapp.833 (di 14 mq), come da

TIPO MAPPALE del 12/02/1991 Pratica n. 154805 in atti dal 08/07/2003 (n. 540.1/1991).

Il mapp.1456 (di 1484 mq) e mapp.1457 (di 422 mq) deriva dal mapp.827 (di 2150 mq), come da Tipo di Frazionamento n.2240/1990 approvato il 05/12/1990, in atti dal 07/12/1990.

Il mapp.776 (di 80 mq) ed il mapp.1320 (di 1570 mq) derivano dal mapp.776 (di 1650 mq) come da Tipo di Frazionamento n.12/84 (n.8.1/1999) in atti dal 24/09/1999.

Catasto Fabbricati

Il mapp.832 sub.52 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.40 come da Pratica n. LU0062438 del 06/10/2022 in atti dal 06/10/2022 AMPLIAMENTO RESEDE COMUNE BCNC (n.62438.1/2022). Si precisa che con T.M. del 2012 è stato fuso il mapp.1725 (di 1491 mq) al mapp.832 (di 3798 mq) creando il nuovo mapp.832 (di 5289 mq). Detta porzione (ex mapp.1725) non era stata rappresentata al Catasto Fabbricati pertanto si è proceduto con la nuova dichiarazione (pratica Docfa) in data 06/10/2022 alla soppressione dell'ex mapp.832 sub.40 che ha originato il mapp.832 sub.52 per ampliamento della resede comune.

I mapp.832 sub.50 e 51 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.42, come da DIVISIONE del 13/06/2014 Pratica n. LU0051696 in atti dal 13/06/2014 DIVISIONE (n. 12302.1/2014).

Il mapp.832 sub.34 è stato modificato con variazione DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/02/2014 Pratica n. LU0012020 in atti dal 07/02/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.2571.1/2014).

I mapp.832 sub.44, 45, 46, 47, 48, e 49 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.27 (erroneamente soppresso), 28 e 29, come da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 06/05/2009 Pratica n.LU0078461 in atti dal 06/05/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6342.1/2009).

Il mapp.832 sub.27 è stato ricostituito in data 05/10/2022 Pratica n.LU0062251 in atti da 06/10/2022 COSTITUZIONE (n.62251.1/2022).

Il mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1 (cat. D/8) è stato modificato con variazione del 20/10/2008 Pratica n. LU0216513 in atti dal 20/10/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.14055.1/2008).

Il mapp.832 sub.43 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.37, come da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/02/2007 Pratica n. LU0040959 in atti dal 28/02/2007 NEGOZIO-STUDIO PRIVATO (n. 3332.1/2007).

Il mapp.832 sub.42 deriva dalla soppressione dei mapp.832 sub.24, 25 e 26, come da FUSIONE del 25/05/2004 Pratica n. LU0091410 in atti dal 25/05/2004 FUSIONE (n. 5808.1/2004).

Il mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1 (cat. D/8) ed i mappali 832 subalterni dal 24 al 41 derivano dalla soppressione del mapp.832 sub.3 graffato al mapp.872 sub.1, dei mapp.832 sub.4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22, e dei mapp.1502 sub.1 e 2, come da VARIAZIONE del 27/11/1997 in atti dal 27/11/1997 AMPL. FUS. DIV. INT. PARZ. VAR. DESTINAZIONE (n.B02504.1/1997).

Il mapp.832 sub.22 deriva dalla soppressione dei mapp.832 sub.9 e 10, come da VARIAZIONE del 12/09/1995 in atti dal 03/11/1997 FUSIONE (n. 5404.1/1995).

Si precisa che nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni del 12/09/1995 risulta soppresso anche il sub.20 (b.c.n.c. ai sub.9 e 10), ma nella visura del mapp.832 sub.20 tale subalterno risulta soppresso con variazione del 27/11/1997.

Il mapp. 1502 sub.1 (cat.C/1 di 37 mq) deriva dal mapp.1502 (cat.C/1 di 37 mq) VARIAZIONE del 10/03/1994 in atti dal 21/10/1994 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 1165/1994).

Il mapp.1502 sub.2 (cat.A/10 di 2,5 vani) deriva da COSTITUZIONE del 10/03/1994 in atti dal 21/10/1994 (n.1166/1994).

Si precisa che nell'elaborato planimetrico del 10/03/1994 era presente anche il mapp.1502 sub.3 resede bene non censibile comune ai sub.1 e 2. Tale mapp.1502 sub.3 non risulta presente agli atti.

Il mapp.1502 (cat.C/1 di 37 mq) deriva da COSTITUZIONE del 20/01/1994 in atti dal 08/02/1994 (n.210/1994).

I mappali 832 subalterni dal 3 al 21 derivano dalla soppressione del mappale 832 sub.2 e del mappale 832 sub.1, graffiato ai mappali 735 e 872, come da VARIAZIONE del 06/09/1993 in atti dal 03/11/1997 FRAZIONAMENTO (n. 4262.1/1993) e COSTITUZIONE del 06/09/1993 in atti dal 03/11/1997 UNITA' AFFERENTE (n.4263.1/1993)

Il mapp.832 sub.2 (cat.A/4 5 vani) è stato modificato con VARIAZIONE del 12/02/1991 in atti dal 03/11/1997 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n.541.1/1991).

Il mapp.832 sub.1 graffiato ai mappali 735 e 872 deriva dalla soppressione del mapp.832 sub.1, graffiato ai mapp. 829, 830, 831, 833, 872 e 735 tutti graffiati, come da VARIAZIONE del 12/02/1991 in atti dal 03/11/1997 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n.540.1/1991).

Il mapp.832 sub.1, graffiato ai mapp. 829, 830, 831, 833, 872 e 735 (cat.D/1) ed il mapp.832 sub.2 (cat.A/4 5 vani) derivano da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Immobile totalmente ristrutturato nell'anno 1993.

La porzione "C" dell'u.i. oggetto del presente lotto è stata oggetto di manutenzione straordinaria nell'anno 2018.



interno porzione "B"



interno porzione "C"

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale , i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Immagine aerea estratta da Geoscopio - Regione Toscana



Vista complesso immobiliare da sud ed individuazione lotto 9

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 60 km (Galileo Galilei di Pisa)
 aeroporto distante 30 km (Tassignano)
 autostrada distante 28 km (Casello Lucca est)

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante 4 km (stazione FS di Bagni di Lucca)

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si segnala:

- la presenza di lesioni sulle murature portanti del fabbricato,
- la presenza di macchie di muffa, e deterioramento di intonaco presumibilmente dovuto ad infiltrazioni/umidità di risalita sulle pareti esterne del fabbricato.

Delle Componenti Edilizie:

rivestimento esterno: le pareti esterne del fabbricato sono in parte in mattoni facciavista ed in parte intonacate e tinteggiate.

al di sotto della media



pavimentazione esterna: la strada privata mapp.1457 è asfaltata. La pavimentazione della resede comune (mapp.832 sub.52) è prevalentemente asfaltata, in piccola parte a verde e pavimentata. La resede comune mapp.832 sub.30 è pavimentata con autobloccanti.

al di sotto della media



pavimentazione interna: mattonelle quadrate di colore chiaro.

nella media



rivestimento interno: le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate. Le pareti dei servizi igienici sono parzialmente rivestite con piastrelle di materiale ceramico di colore blu. La porzione di immobile attualmente adibita a centro estetico (porzione "C") presenta rivestimenti interni in buono stato di manutenzione, mentre le pareti della porzione di immobile "A" e "B" attualmente libere presentano macchie di muffa e deterioramenti di intonaco. Una parte delle pareti della porzione "A", attualmente libera, sono rivestiti con pannelli di legno di colore bianco anch'essi deteriorati a causa dell'umidità. I soffitti sono in parte intonacati e tinteggiati di colore bianco, in parte solo tinteggiati ed in parte controsoffittati (porzione "C", fatta eccezione per i servizi igienici).

buono



infissi esterni: porte finestre con telaio in alluminio di colore marrone.

nella media



Il telaio della finestra della porzione "A" è in alluminio di colore marrone.

Si segnala che nella porzione "B" risulta mancante una porzione di vetro della portafinestra.

I telai delle finestre della porzione di immobile attualmente adibita a centro estetico porzione "C" sono in legno.

infissi interni: nella porzione di immobile attualmente adibita a centro estetico (porzione "C") sono presenti pareti divisorie in alluminio. Le porte interne sono in parte in alluminio, in parte in

nella media



legno tamburato di colore marrone ed in parte laccate di colore bianco.

Nella porzione "A", le porte interne sono in parte in legno tamburato di colore marrone ed in parte laccate di colore bianco.

Nella porzione "B" non sono presenti infissi interni.

Degli Impianti:

termico: conformità: non rilevabile. è presente una caldaia a gas metano posta nel servizio igienico della porzione di immobile attualmente adibita a centro estetico (porzione "C"). E' altresì presente una predisposizione per un'ulteriore caldaia nell'ingresso della porzione "A". Sono presenti radiatori in alluminio di colore bianco. All'interno dell'agibilità n.9/04 è stata reperita la dichiarazione di conformità relativa all'ampliamento dell'impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda sanitaria rilasciata dalla ditta "Idrotec s.n.c." in data 16/12/2003 (relativo agli attuali sub.50 e 51 che all'epoca costituivano un'unica unità immobiliare). Nell'APE redatto in data 14/12/2017 dal Geom. Federico Tomei è indicata la presenza di una caldaia a condensazione installata nell'anno 2017, per la produzione dell'acqua calda sanitaria e per la climatizzazione invernale.



elettrico: in parte in canalina ed in parte in traccia. All'interno dell'agibilità n.9/04, è stata reperita la dichiarazione di conformità relativa alla realizzazione di nuovo impianto rilasciato dalla ditta "B.L. di Bacci G. & Lucchesi S. & C. S.a.s." rilasciato in data 17/05/2004 (relativa agli attuali sub.50 e 51 che all'epoca costituivano un'unica unità immobiliare).



condizionamento: conformità: non rilevabile. Nella porzione "C" è presente uno split a soffitto con unità esterna.



fognatura: conformità: non rilevabile. Si segnala che, nella DIA n.101/08 (relativa al lotto 2) è stato reperito uno schema dello smaltimento dei liquami del fabbricato (si veda la tav.2 "schema smaltimento liquami"), nella quale si rileva la presenza di fosse biologiche tricamerale, fossa biologica Imhof e stazioni di sollevamento che conducono i reflui alla fognatura comunale in viale Roma.



idrico: l'impianto è allacciato all'acquedotto comunale. All'interno dell'agibilità n.9/04 è stata reperita la dichiarazione di conformità relativa all'ampliamento dell'impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda sanitaria rilasciata dalla ditta "Idrotec s.n.c." in data 16/12/2003 (relativo



agli attuali sub.50 e 51 che all'epoca costituivano un'unica unità immobiliare). Si segnala altresì la presenza di un pozzo nella resede comune (mapp.832 sub.52) (si vedano precisazioni indicate al punto 5 "altre informazioni per l'acquirente" della presente relazione).

Delle Strutture:

strutture verticali: il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto presenta struttura verticale in parte in muratura ed in parte con telai in c.a.



copertura: il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto presenta copertura in parte a capanna, in parte a padiglione, in parte a lastrico solare. Dagli elaborati grafici delle strutture depositati al Genio Civile si rileva che la porzione di copertura a capanna a vista era prevista con solai in latero cemento, mentre i solai orizzontali tra 2°p. e sottotetto erano previsti in c.a..



solai: dagli elaborati grafici delle strutture depositati al Genio Civile si rileva che i solai di piano del fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente lotto erano previsti in parte in cemento armato ed in parte in latero-cemento.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano 1A porzione "A" (h=297 cm)	10,82	x	100 %	=	10,82
disimpegno porzione "A" (h= 300 cm)	10,82	x	100 %	=	10,82
spogliatoio porzione "A" (h=299cm)	3,88	x	100 %	=	3,88
antibagno porzione "A"	2,26	x	100 %	=	2,26
bagno porzione "A" (h=299 cm)	2,47	x	100 %	=	2,47
vano 1B porzione "B" (h=299 cm)	26,11	x	100 %	=	26,11
vano 2B porzione "B" (h=297cm)	20,08	x	100 %	=	20,08
ingresso porzione "C" (hcontrosoffitto= 284/270 cm)	13,26	x	100 %	=	13,26
disimpegno porzione "C"	18,49	x	100 %	=	18,49
cabina 1 porzione "C"	8,97	x	100 %	=	8,97
cabina 2 porzione "C"	7,80	x	100 %	=	7,80

cabina 3 porzione "C"	15,21	x	100 %	=	15,21
bagno porzione "C" (h=294 cm)	2,99	x	100 %	=	2,99
bagno porzione "C" (h= 293cm)	5,12	x	100 %	=	5,12
cabina 4 porzione "C"	8,96	x	100 %	=	8,96
cabina solarium porzione "C"	4,65	x	100 %	=	4,65
resede esclusiva porzione "C" (superficie indicativa da elaborato planimetrico)	24,72	x	10 %	=	2,47
Totale:	186,61				164,36



rilievo stato attuale pianta p.t. - individuazione u.i. oggetto del presente lotto 9

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/03/2021

Fonte di informazione: Liquidatore Giudiziale Dott. Andrea Murri

Descrizione: negozio posto al p.t. di immobile costruito all'inizio del '900, della sup. utile di circa 138 mq e altezza 5,5m e ripostiglio sottoscala corredato da piccola resede esclusiva. cat.C/1

Indirizzo: viale Roma n.15-17-19, comune di Bagni di Lucca (LU)

Superfici principali e secondarie: 138

Superfici accessorie:

Prezzo: 26.600,00 pari a 192,75 Euro/mq

Valore Ctu: 105.000,00 pari a: 760,87 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/02/2021

Fonte di informazione: Liquidatore Giudiziale Dott. Andrea Murri

Descrizione: fondo ad uso esposizione con sup. utile di circa 190mq e h al controsoffitto di circa

3,05m, costituito da ampio vano e servizi igienici con antibagno. In normali condizioni di manutenzione. cat.C/1

Indirizzo: viale Roma n.23B, comune di Bagni di Lucca (LU)

Superfici principali e secondarie: 190

Superfici accessorie:

Prezzo: 43.600,00 pari a 229,47 Euro/mq

Valore Ctu: 170.000,00 pari a: 894,74 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/04/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it rif.: 25921 - 23/04/2024

Descrizione: ufficio all'interno di un complesso a destinazione direzionale, con accesso indipendente e sviluppato su 2 livelli, collegati internamente tramite scala, per un totale di 210 mq. Corredato da posto auto coperto di 38mq e area pertinenziale di 250mq

Indirizzo: via Giuliano Tovani n.18/A, Fornoli, Bagni di Lucca (LU)

Superfici principali e secondarie: 239

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 669,46 Euro/mq

Distanza: 3,300.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/06/2022

Fonte di informazione: Conservatoria RR.II. di Lucca

Descrizione: u.i. ad uso ufficio posta al 1°p. del fabbricato che prospetta su VialeRoma, alla quale si perviene mediante poca resede e vano d'ingr. esc. al p.t., composta da 4 vani (di cui 3 uffici e 1 archivio), dis. e bagno. Costruita nel 1959. Sup. cat. 138mq

Indirizzo: viale Roma n.55, Bagni di Lucca

Superfici principali e secondarie: 138

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 652,17 Euro/mq

Distanza: 350.00 m

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 05/07/2021

Fonte di informazione: Conservatoria RR.II. Lucca

Descrizione: fondo commerciale al p.t., composto da: salone per acconciatura, rip., 2 bagni di cui uno con antibagno, magazzino/rip., rip/guardaroba, archivio, 2 cabine di lavoro, vano uso negozio con antibagno e bagno. Sup. catastale tot 178mq.Resede esc. 180mq.

Indirizzo: viale Casinò Municipale n.16-18-20, fraz. Ponte a Serraglio, Bagni di Lucca (LU)

Superfici principali e secondarie: 214

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 654,21 Euro/mq

Distanza: 1,400.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia delle Entrate - Anno 2023 2° semestre

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Comune di Bagni di Lucca - Zona B1: Centrale/CAPOLUOGO, BAGNI CALDI, PONTE A SERRAGLIO.
Destinazione: Terziaria. Tipologia: Uffici. Stato conservativo: normale. Superficie lorda.

Borsino Immobiliare (22/04/2024)

Valore minimo: 796,00

Valore massimo: 1.126,00

Note: Comune Bagni di Lucca - Zona: Capoluogo, Bagni Caldi, Ponte a Serraglio. Destinazione: uffici.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'u.i. oggetto del presente lotto di vendita, si ritiene che il metodo più idoneo sia quello della stima diretta o commerciale per comparazione con immobili simili e/o assimilabili.

Ai fini della stima del valore unitario da applicare alla superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima si è tenuto conto: dell'epoca di costruzione e di ristrutturazione del fabbricato, del tipo di costruzione, della sua ubicazione, dell'esposizione, della viabilità di accesso, delle caratteristiche e della destinazione d'uso dell'immobile, della qualità dei materiali impiegati, dello stato di manutenzione, della situazione urbanistico-edilizia, della situazione impiantistica esistente, delle servitù, dei diritti di proprietà sulla resede comune (b.c.n.c. mapp.832 sub.52) della superficie di circa 3800 mq, sulla cabina elettrica (b.c.c. mapp.832 sub.41), sulla resede comune (b.c.n.c. mapp.832 sub.30), sulla scala e sottoscala (b.c.n.c. mapp.832 sub.31), nonché dei diritti sulla strada privata asfaltata di accesso (mapp.1457) della superficie catastale di circa 422 mq.

E' stata determinata la superficie interna netta commerciale dell'u.i. oggetto del presente lotto che risulta di circa 164 mq e la corrispondente superficie lorda che risulta pari a circa 202 mq.

E' stata determinata la superficie interna netta commerciale delle porzione "A" e "B", in scarse condizioni di manutenzione che risulta di circa 76 mq e la corrispondente superficie lorda che risulta pari a circa 95 mq.

E' stata determinata la superficie interna netta commerciale della porzione "C", in buone condizioni di manutenzione, comprensiva dell'incidenza della resede esclusiva, che risulta di circa 88 mq e la corrispondente superficie lorda commerciale che risulta pari a circa 107 mq.

E' stata consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate della Provincia di Lucca - Comune di Bagni di Lucca, per la specifica zona, con riferimento al 2°Semestre 2023, che, per unità immobiliari a destinazione ufficio, in condizioni di manutenzione normale, riporta valori oscillanti tra 800,00 e 1.500,00 €/mq di superficie lorda commerciale.

E' stato consultato il Borsino immobiliare per la specifica zona, alla data del 22/04/2024, che per unità immobiliari ad uso ufficio e studio privato, riporta valori oscillanti tra 796,00 e 1.126,00 €/mq di superficie.

Sono state effettuate indagini presso le agenzie immobiliari on-line e presso la Conservatoria RR.II. di Lucca per reperire rispettivamente annunci immobiliari e atti di compravendita di immobili comparabili.

Tenuto conto che attualmente la pozione "C" dell'immobile risulta occupato dalla “ *** DATO OSCURATO *** ” in forza del contratto di locazione 6+6 (indicato al punto 3 della presente relazione) stipulato in data 15/12/2017, scaduto il 31/12/2023 e che il canone attualmente versato dal conduttore risulta pari a 647,86 €/mese corrispondente ad 7.774,32 €/anno.

Considerate le condizioni negative dell'attuale mercato immobiliare, tenuto conto dei criteri

prudenziali, che, nelle stime di questo genere, si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, si è ottenuto il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, che potrebbero avere i beni oggetto di esecuzione a seguito di una libera contrattazione, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, utilizzando il valore a metro quadro della superficie interna netta commerciale solo come parametro di riferimento. Detto valore può essere quantificato per le porzioni "A" e "B" e per la porzione "C", rispettivamente in 750,00 e 850,00 € al mq di superficie interna netta commerciale, corrispondente a circa 600,00 e 700,00 € al mq di superficie lorda commerciale.

Considerando i suddetti valori, si è ottenuto il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del presente lotto che risulta pari a: $750,00 \text{ €/mq} \times 76 \text{ mq} + 850,00 \text{ €/mq} \times 88 \text{ mq} = 131.800,00 \text{ €}$.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **131.800,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione forfettaria del 10% del valore di mercato per tener conto delle spese di regolarizzazione inerenti l'involucro del fabbricato di cui fanno parte i lotti 2, 3, 4, 7, 8 e 9	-13.180,00
decurtazione forfettaria dell'1% del valore di mercato per tener conto delle spese di regolarizzazione inerenti la resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.) e la cabina elettrica comune (mapp.832 sub.41, b.c.c.) di cui fanno parte i lotti da 2 a 9	-1.318,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 117.302,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 117.302,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Ex centro medico di fisioterapia	164,36	0,00	117.302,00	117.302,00
				117.302,00 €	117.302,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 108.502,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 21.700,40**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 86.801,60**

data 03/05/2024

il tecnico incaricato
Ing. Elisa D'Angina