

TRIBUNALE DI LUCCA

Liquidazione Giudiziale società

abbreviabile in

R.F. N° 60/2024.

Giudice Delegato: Dott. Carmine Capozzi.

Curatore: Dott. Comm. Leonardo Miccoli.

Oggetto: Relazione descrittiva di stima.

Lo scrivente Geom. Fabio Dinelli, con studio in Lucca, viale San Concordio n. 996/a, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n. 1846 e nei ruoli dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lucca, veniva incaricato dal Curatore della Procedura di Liquidazione Giudiziale della società

abbreviabile in

con sede in

, p.IVA

di procedere alla valutazione dei beni immobili di proprietà della società stessa.

Accettato l'incarico venivano eseguite le ricerche a livello nazionale su tutte le Conservatorie Immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate, individuati i beni la ricerca è proseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Sezione Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, al fine di identificare ed individuare i beni.

Esperate tali ricerche le operazioni continuavano con il sopralluogo agli stessi, per valutarne l'effettiva consistenza e lo stato di conservazione.

Effettuati tutti gli accertamenti in loco, si provvedeva quindi ad eseguire le indagini anche presso gli Uffici Tecnici del Comune di Lucca.

A conclusione di quanto sopra, dopo l'analisi dei dati e delle notizie raccolte si è a riferire quanto appresso.

RELAZIONE

LOTTO UNICO: unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale, posta in Comune di Lucca, frazione Ponte a Moriano, via Raffaello Fambrini s.n.c..

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE:

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su fondo ad uso laboratorio artigianale ubicato al solo piano terra, facente parte di un complesso immobiliare di maggiore mole elevato su due piani fuori terra compreso il terrestre, libero su quattro lati, posto il tutto in Comune di Lucca, frazione Ponte a Moriano, via Raffaello Fambrini s.n.c..

Il laboratorio artigianale ha una superficie commerciale pari a circa mq. 115 , ubicato al solo piano terra è composto da numero due ampi locali ad uso laboratorio artigianale, anti-bagno e bagno; correda l'unità resede esclusiva gravata da servitù di passo sui lati nord ed est del fabbricato stesso.

Il bene non è dotato di comunanze, anche se l'intero edificio è composto da numero due unità immobiliari indipendenti tra loro; si accede all'immobile direttamente dalla via Raffaello Fambrini, attraverso la resede privata che immette in detta strada.

L'unità ha una superficie netta a pavimento di circa mq. 107 ed altezza interna libera di circa ml. 3,50.

Trattasi di complesso immobiliare posto in zona pianeggiante, a destinazione mista residenziale ed artigianale-industriale, ed avente tutte le infrastrutture principali poste nelle immediate vicinanze; il bene dista circa Km 10 da Lucca e dalle principali arterie autostradali.

Considerando il generale stato di conservazione, l'intero fabbricato si presenta in normali condizioni di manutenzione, l'immobile non presenta problemi di stabilità, infatti da un primo esame sommario sia le murature portanti sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere.

Internamente, invece, il laboratorio artigianale si presenta in pessime condizioni di manutenzione, in completo stato di abbandono, vuoto e libero da oggetti ed arredi; sono presenti evidenti fenomeni di umidità di risalita sulle murature verticali interne, con conseguente ammaloramento sia della tinteggiatura sia del sottostante intonaco.

Dall'analisi della documentazione edilizia e da quanto potuto accertare durante il sopralluogo, si può desumere che l'immobile, nella sua interezza, è stato costruito con struttura mista in muratura e cemento armato, i solai interni, si presume, siano in latero-cemento, la copertura è del tipo a padiglione con manto in tegole di cotto.

Esternamente il fabbricato si presenta tinteggiato ed intonacato in normali condizioni di manutenzione, la resede esclusiva di corredo dell'unità parte è a terreno vegetale e parte risulta essere asfaltata; relativamente alla resede si vuole precisare che una parte della stessa è stata inglobata assieme alla resede dell'altra unità immobiliare presente nel fabbricato, mappale 546 sub. 2 foglio 27 di Lucca.

In particolare si fa riferimento alla porzione fronteggiante la via Raffaello Fambrini, in pratica la linea catastale che delimita le resedi delle due unità è all'incirca perpendicolare alla via comunale, mentre l'esistente recinzione in pali e

rete metallica (vedasi foto n. 2, 3 e 4 dell'allegato n. 7), ha un andamento “curvo” che di fatto ha inglobato una porzione di terreno di corredo al bene oggetto di stima, alla resede dell'altra unità del complesso immobiliare.

Le finestre esterne, sono in metallo dotate di vetro semplice ed inferriate di sicurezza; l'ingresso principale presenta un infisso in metallo con vetro semplice corredato da serranda di sicurezza in metallo.

Inoltre è presente un accesso di tipo carrabile corredato da serranda metallica ed ulteriore porta di ingresso sempre in metallo.

Internamente è presente, in tutti i locali, pavimento in mattonelle tipo klinker, nell'anti-bagno e bagno è presente un rivestimento di ceramica.

La porta interna che immette nell'anti-bagno è del tipo taglia-fuoco mentre quella per l'accesso al bagno è in legno tamburato.

A livello impiantistico si fa presente:

- a)- in zona è presente la fognatura pubblica, pertanto si presume che l'unità sia allacciata alla stessa. Si specifica, causa le condizioni di manutenzione del bene, che non è stato possibile accertare quanto sopra riferito;
- b)- in zona è presente la rete di gas, ma il bene non risulta allacciato detta fornitura;
- c)- l'approvvigionamento idrico avviene tramite il pubblico acquedotto passante in zona, si specifica, causa le condizioni di manutenzione del bene, non è stato possibile accertare quanto sopra riferito
- d)- non è presente impianto termico per il riscaldamento per i locali;
- e)-l'impianto elettrico parte è sotto traccia e parte è esterno in canaletta, alla data del sopralluogo lo stesso non era funzionante e necessitante di interventi di riparazione. Si precisa che per detto impianto non sono state rinvenute le relative

certificazioni di conformità, ad oggi lo stesso non è norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario.

Infine si precisa che sulla resede esclusiva sono presenti dei materiali vari ed un rimorchio, per i quali non è stato possibile appurare se sono di proprietà della società in Liquidazione o di terze persone.

CONFINI:

Il bene confina nel complesso a nord con la via Raffaello Fambrini; ad ovest con beni di cui al mappale 546 sub. 2; a sud con beni di cui ai mappali 546 sub. 2 e 112; ad est con beni di cui ai mappali 114 e 510, tutti del foglio 27 di Lucca, salvo se altri o meglio di fatto.

STATO DI POSSESSO:

Il bene oggetto di stima alla data del sopralluogo eseguito nell'anno 2025, risultava libero da locazioni, vuoto privo di materiali e di mobilia all'interno del fabbricato, ma con la presenza sulla resede esclusiva di quanto sopra segnalato, nella disponibilità del curatore della procedura.

REFERENZE CATASTALI:

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, al giusto conto di

sede in p.IVA per i diritti

di 1/1 di proprietà, come segue:

- **foglio 27 mappale 546 sub. 1** categoria C/3, classe 9, consistenza mq. 111, Superficie Catastale Totale: 101 mq., Rendita € 624,86.

Dati derivanti da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie; precedente variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario e variazione d'ufficio del 09/02/1987 in atti dal 23/10/1999 classamento n. 598.1/1987. L'unità proviene dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

La planimetria catastale agli atti non è conforme con lo stato dei luoghi, infatti l'apertura tra i due locali ad uso laboratorio artigianale risulta essere più grande rispetto a quanto graficamente riportato, inoltre l'altezza interna dichiarata è di ml. 3,20 anziché dei rilevati ml. 3,50.

Pertanto visto quanto sopra, resterà a cura e spese dell'aggiudicatario la regolarizzazione della planimetria catastale tramite la presentazione di variazione per esatta rappresentazione grafica con metodologia DOCFA.

Ai fini della cronistoria al Catasto Terreni si precisa che il mappale 546 ente urbano di mq. 1.230 deriva dalla fusione del mappale 546 di mq. 600 e mappale 547 di mq. 630, giusto Tipo Mappale del 02/02/2010 Pratica n. LU0016437 in atti dal 02/02/2010 T.M. n. 598 del 09.02.87 – IST. 11251/2010 n. 20.1/2010.

Il mappale 546 di mq. 600 deriva da porzione del mappale 111 di mq. 920 frazionamento in atti dal 20/12/1988 D.V. 4839/88 n. 83.1/1987; mentre il mappale 547 di mq. 630 da porzione del mappale 112 di mq. 940, frazionamento in atti dal 20/12/1988 D.V. 4839/88 n. 83.2/1987.

I mappali 111 e 112 provengono entrambi dall'impianto meccanografico del 13/09/1974.

DOTAZIONI COMUNI:

Lucca, viale San Concordio n. 996/a – cell. 335 62777837 e-mail fabdine@gmail.com

Il fabbricato oggetto di stima non è dotato di parti comuni tra le due unità che lo compongono, infatti nell'ultimo elaborato planimetrico agli del 09/02/1987 si evince che l'intero fabbricato è costituito da due unità indipendenti tra loro, senza comunanze.

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO:

I diritti dell'intera piena proprietà del bene sopra riferito sono pervenuti alla società _____ con sede in _____

p.IVA _____ per atto di compravendita Notaio Domenico Costantino del 27/03/1987 repertorio n. 8855 trascritto a Lucca il 02/04/1987 al n. 2341 di reg. part., da potere della società _____ con sede in _____

p.IVA _____

Ai fini della cronistoria nei passaggi del ventennio si precisa che il bene sopra riferito era pervenuto alla società _____ con sede in _____

p.IVA _____ per atto di vendita Notaio Renzo Lazzareschi del 28/04/1982 repertorio n.138394 trascritto a Lucca il 10/05/1982 al n. 4039 di reg. part., da potere della società _____ già _____

con sede in _____

p.IVA _____

VINCOLI E SERVITÙ:

L'area dove è posto l'immobile oggetto di stima non è sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica e/o storico-artistica che siano involgenti i beni in modo peculiare e specifico, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e

norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.

Appare opportuno segnalare, vista la natura condominiale del fabbricato di cui è parte l'unità oggetto di stima, che la stessa risulta sottoposta agli obblighi condominiali nascenti dalle vigenti norme in materia e del regolamento condominiale, se esistente.

Inoltre si fa presente, vista la natura condominiale del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima, che le opere relative alle condutture della varie utenze, scarichi e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che dell'intero complesso immobiliare, potrebbero essere state realizzate con criterio unitario e quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

Si precisa inoltre che bene risulta gravato da servitù di passo lungo tutto il confine est a favore dei terreni della società _____ per la larghezza di ml. 4,00 fino a quando non sarà realizzata la strada di P.R.G.C. che disimpegnerà direttamente i fondi della società sopra riferita.

Il sottoscritto Esperto stimatore vuole precisare che la viabilità in progetto di P.R.G.C. del Comune di Lucca partiva dalla via Raffaello Fambrini e disimpegnava la zona industriale fino alla viale S.Gemignano, come ben visibile dall'allegata foto aerea, se paragoniamo la stessa con l'estratto dalla tavola di P.R.G.C. detta viabilità nella sua parte finale non è stata mai realizzata, pertanto si ritiene che la resede del bene oggetto di valutazione sia ancora gravata da detta

servitù, infatti sul confine sud del mappale 546 sub. 1 con il mappale 112 è presente cancello carrabile di accesso al sopra detto terreno (mappale 112).

Inoltre è presente lungo l'esistente recinzione che delimita il confine ovest tra il mappale 546 sub. 1 e mappale 546 sub. 2 (vedi foto n. 7 – 8 dell'Allegato n. 7) cancello di tipo pedonale per il quale non si è trovato specifico riferimento ne negli atti di provenienza ne in eventuali altre trascrizioni.

CERTIFICAZIONI:

Si precisa che l'unità immobiliare non è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica e non sono state reperite le certificazioni degli impianti presenti in loco.

SITUAZIONE EDILIZIA:

Si premette che, per gli interventi eseguiti con, eventuali, Denuncia Inizio Attività, S.C.I.A., C.I.L.A. o di qualsiasi asseverazione in genere, lo scrivente non ha effettuato il controllo di conformità degli asseveramenti, già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante e NON è stato verificato l'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio e/o calcestruzzo armato ed il Certificato di Collaudo delle strutture, salvo quanto reperito nel fascicolo del titolo abilitativo Comunale.

Inoltre si precisa che non è stata effettuata la verifica plano-volumetrica del fabbricato, del posizionamento dello stesso e dell'effettiva superficie dei lotti di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti, il rispetto della verifica della permeabilità dell'area, dei requisiti acustici passivi degli edifici, oltre a quella sugli impianti, nonché indagini geologiche,

geotecniche e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o similari.

Il sottoscritto Esperto stimatore ha eseguito tutti i necessari accertamenti presso gli archivi del Comune di Lucca, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio e relativamente alla situazione edilizia relazionata quanto sotto.

Si fa presente che il Comune di Lucca ha informatizzato tutte le pratiche edilizie, il sottoscritto Esperto stimatore non ha potuto fisicamente visionare il fascicolo, pertanto non si può escludere che vi siano documenti che non sono stati inviati a seguito della richiesta formulata.

Nel caso specifico, il rapporto di valutazione è stato redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici; pertanto il tecnico estimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione errata, carente o non aggiornata.

Da quanto potuto accertare, l'unità è dotata del Certificato di Abitabilità/Agibilità, il tutto come da dichiarazione rilasciata ai sensi dell'art. 35 comma 14 della Legge 47/85, il tutto come allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3164 del 29/11/2000; si specifica infine che per gli impianti presenti non sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte.

Come dichiarato nei titoli di provenienza e dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Lucca, ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, il complesso immobiliare al cui interno è posta

l'unità oggetto di stima è stato edificato su terreno edificabile in forza dei seguenti titoli:

- 1)- Concessione Edilizia n. 515 del 28/12/1978 rilasciata al conto della società
a seguito della domanda n. 357 del 07/06/1978, concessione per la costruzione di un fabbricato per autorimessa a corredo di un esistente fabbricato industriale. Dall'analisi dei documenti inviati risulta che i lavori sono iniziati in data 02/01/1980, ma non è presente agli atti la relativa comunicazione;
- 2)- Concessione Edilizia n. 170 del 23/04/1981 rilasciata al conto della società
a seguito della domanda n. 361 del 12/07/1980, concessione per la costruzione di un fabbricato ad uso officina ed uffici a corredo di un esistente fabbricato industriale variante alla C.E. n. 515 del 1978. Concessione volturata al conto della società Atto di Voltura
del Comune di Lucca n. 6678/82 del 24/01/1983.

Si precisa che all'interno dei fascicoli inviati al sottoscritto Esperto stimatore, da parte del Comune di Lucca, inerenti le sopra citate C.E. non è presente la comunicazione di fine lavori né il deposito all'ex Ufficio del Genio Civile per quelle parti in cemento armato che si trovano all'interno del fabbricato.

In seguito per opere realizzate senza la dovuta autorizzazione consistenti nel cambio di destinazione d'uso del piano 1° da artigianale a civile abitazione, modifiche prospettiche e variata la distribuzione degli spazi interni, la società
ha presentato ai sensi della Legge 47/85
Domanda di Condonio Edilizio in data 28/02/1985 Prot. Gen. n. 15728; istanza definita con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3164 del 29/11/2000.

- 3)- S.C.I.A. n. 1002 del 06/09/2011 presentata dalla sig.ra e dalla
società per la demolizione

Lucca, viale San Concordio n. 996/a – cell. 335 62777837 e-mail fabdine@gmail.com

del manto di copertura in eternit e sostituzione con manto in laterizio oltre ad altri interventi di corredo l'abitazione di cui al mappale 546 sub. 2 del foglio 27 di Lucca (bene non oggetto di valutazione).

Si precisa che all'interno del fascicolo, non è presente né la comunicazione di fine lavori né il certificato di conformità dell'opera.

Si fa presente che la verifica urbanistica è stata eseguita esclusivamente sul bene oggetto di stima e NON sulle parti a comune del fabbricato, in quanto una eventuale sanatoria sulle stesse, se necessaria, è di tipo condominiale.

Relativamente al laboratorio artigianale di proprietà della società _____ con sede in _____ p.IVA

_____ in riferimento agli elaborati grafici di cui ai titoli sopra detti, con particolare riferimento a quelli della concessione edilizia in sanatoria rilasciata, paragonato con lo stato attuale dei luoghi, non ha fatto rilevare sostanziali differenze ad eccezione di:

- 1)- internamente ed esternamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che dette differenze rientrano nella tolleranza di Legge;
- 2)- modifica del vano porta di collegamento tra i due laboratori artigianali, l'ampliamento dello stesso è stato eseguito mediante l'eliminazione dell'infisso e l'apposizione di una longherina in ferro come architrave.

A livello prospettico non si sono evidenziate particolari difformità, ad eccezione del diverso andamento della recinzione in pali di legno e rete metallica che di fatto ha annesso alla resede privata del mappale 546 sub. 2 una porzione della resede del del bene di cui al mappale 546 sub. 1 oggetto di valutazione.

Si precisa comunque che non sono stati rintracciati atti autorizzativi inerenti le sistemazioni esterne lungo i confini di proprietà del complesso immobiliare di cui al mappale 546, comprese le varie recinzioni presenti.

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

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto stimatore sostituirsi a quello che compete per Legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri e spese per la regolarizzazione, in parte con rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali coperture in eternit, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore di stima a metro quadro.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli eventuali importi

economici, in indirizzo prudenziale, cioè al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

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

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate, il futuro aggiudicatario dovrà presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di diniego procedere, a propria cura e spesa, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

Il sottoscritto Esperto stimatore ritiene che l'ampliamento del vano porta di collegamento tra i laboratori artigianali sia un'opera edile che interessa la parte strutturale dell'edificio, non è stato possibile determinare se detto intervento sia stato realizzato prima o dopo 23 ottobre 2005, data dell'entrata in vigore della nuova normativa sismica, pertanto l'eventuale sanatoria dovrà tenere di conto anche dell'eventuale regolarizzazione dal punto di vista statico.

PRECISAZIONI ED ASSUNZIONI:

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto Esperto stimatore fa presente che nello svolgimento dell'incarico sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti (altre limitazioni potrebbero essere contenute nei capoversi specifici), che si evidenziano in appresso:

Lucca, viale San Concordio n. 996/a – cell. 335 62777837 e-mail fabdine@gmail.com

1)- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;

2)- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche :

- verifica plano-volumetrica e del posizionamento sul lotto degli immobili, così come l'effettiva superficie dei lotti di terreno a corredo e la verifica delle relative superfici permeabili;

- verifica della superficie effettiva dei terreni e del posizionamento sul posto dei confini, compresa la verifica delle dimensioni delle colture rispetto a quanto segnalato sulla visura catastale;

-verifica dei confini e delle distanze dalle costruzioni limitrofi e/o antistanti;

- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;

- indagini mirate ad accertare la presenza di materiali contenenti amianto o similari che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;

- 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, che possano

comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

- indagini mirate a verificare la presenza di attrezzature interrato quali cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;

- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

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

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto si ignora la conformità;

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

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine alla presenza dell'eventuale deposito al competente

Ufficio Regionale del Genio Civile e del Certificato di Collaudo delle strutture;

Lucca, viale San Concordio n. 996/a – cell. 335 62777837 e-mail fabdine@gmail.com

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminati delle quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sull'immobile, 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;
- verifiche specifiche circa la distanza dai confini di tutte le tubazioni, interrato, inglobate nella muratura e/o a vista del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa la distanza dai confini delle canne fumarie e relativi comignoli del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il censimento/denuncia o l'autorizzazione di pozzi artesiani per l'adduzione di acqua e le relative verifiche di potabilità della stessa, se esistente del quale, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche circa i permessi per il tombamento delle fosse/canali, compresi gli attraversamenti sia pedonali che carrabili del quale, pertanto, si ignora la conformità.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Dalle verifiche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 29/01/2025, l'immobile di proprietà della società

con sede in p.IVA , risultano gravate dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione n. 160 del 25/01/1988:

Reg. Part. n. 160 del 25/01/1988 iscrizione di ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo condizionato, atto del Notaio Renzo Lazzareschi del 20/01/1988 repertorio n. 184507, a favore della

con sede in p.IVA contro
con sede in p.IVA

gravante sui diritti dell'intera piena proprietà (1/1) sul bene distinto all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Lucca foglio 27 mappale 546 sub. 1. Ipoteca iscritta per la somma complessiva di £. 120.000.000. Si precisa che a margine della nota non sono presenti annotazioni, in particolare la rinnovazione dell'ipoteca stessa in quanto decorsi oltre 20 anni dalla prima iscrizione; si ritiene pertanto che l'ipoteca sia estinta in quanto non rinnovata, però presso il competente Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta sempre presente la relativa nota di iscrizione;

- Trascrizione n. 15413 del 03/12/2024:

Reg. Part. n. 15413 del 03/12/2024 trascrizione del decreto di apertura della sentenza Liquidazione Giudiziale atto del Tribunale di Lucca del 24/09/2024 repertorio n. 60/2024, a favore della _____ contro _____ con sede in _____ p.IVA _____ gravante sui diritti dell'intera piena proprietà (1/1) del bene distinto all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Lucca foglio 24 mappale 546 sub. 1. A margine della nota non sono presenti annotazioni.

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:

Per la determinazione della “Superficie Commerciale” il sottoscritto Esperto stimatore ha ritenuto corretto utilizzare come criterio di misurazione la “Superficie Esterna Lorda” (SEL), per la quale si intende l'area di una unità immobiliare misurata lungo il perimetro esterno del muro perimetrale per ciascun piano fuori terra od entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di ml. 1,50 del piano del pavimento, la quale include lo spessore dei muri e tramezzi interni, pilastri e colonne, lo spazio interno di circolazione (scale, ascensore ecc.), condotti verticali. I principi teorici che saranno utilizzati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell'estimo inteso come quell'unione di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali,

verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: comparabili simili, ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta). Si precisa che trattasi di bene immobile da assoggettarsi a vendita, per l'effettuazione della quale è necessario fissare il prezzo di vendita, e pertanto il criterio di stima che verrà utilizzato è quello del valore venale, detto anche "valore più probabile di mercato". Tale valore è, per definizione, quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi del libero mercato ricavati con la teoria dell'ordinarietà ed il bene oggetto di stima.

SVILUPPO E STIMA:

LOTTO UNICO: unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale, posta in Comune di Lucca, frazione Ponte a Moriano, via Raffaello Fambrini s.n.c...

Purtroppo la tipologia di destinazione non è molta diffusa nella zona dove è posto il bene oggetto della presente relazione, le destinazioni prevalente sono quelle abitative ed industriali, comunque il sottoscritto Esperto stimatore, sempre inerente alla zona limitrofa di ubicazione del bene, è riuscito ad individuare i seguenti comparabili:

1)- trascrizione del 2021 n. 13856 di reg. part. unità di categoria C/3 superficie circa 208 mq., in via Ludovica n. 415, Ponte a Moriano, Lucca, superficie commerciale circa mq. 239,20 , valore di compravendita € 78.000,00 prezzo medio €/mq. 326,09;

2)- annuncio immobiliare aggiornato al 25/10/2023 capannone artigianale di circa mq. 200 , richiesti € 119.000,00 prezzo al €/mq. 595,00;

Lucca, viale San Concordio n. 996/a – cell. 335 62777837 e-mail fabdine@gmail.com

3)- annuncio immobiliare aggiornato al 14/01/2025 capannone di circa mq. 345 ,
richiesti € 240.000,00 prezzo al €/mq. 348,00;

Il sottoscritto Esperto in base agli elementi esposti, visti i comparabili ed annunci immobiliari rintracciati in zona sopra riportati, considerati i valori unitari assunti presso colleghi, agenzie immobiliari, tenuto conto anche delle attuali condizioni del mercato, dell'ubicazione del bene, del suo livello di piano, delle sue condizioni manutentive e dimensioni, della dissomiglianza ai comparabili rintracciati, apportando i giusti correttivi, ritiene che immobili delle stesse caratteristiche e condizioni di cui sopra, vengono offerti sul mercato, tenendo conto anche di quanto sopra rilevato e come pervenuto alla società

con sede in p.IVA dai

titoli di provenienza, a prezzi che oscillano intorno a € 400,00 / € 600,00 al mq., detto prezzo unitario comprende l'incidenza della resede esclusiva e tiene di conto di tutto quanto sopra rilevato dal sottoscritto Esperto stimatore.

LOTTO UNICO: unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale, posto in Comune di Lucca, frazione Ponte a Moriano, via Raffaello Fambrini s.n.c..

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
Piano Terra	mq. 115	100%	mq. 115
Totale superficie			mq. 115

mq. 115 x 500,00 €/mq. = € 57.500,00

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI:

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione del bene deve avvenire in un'ottica prettamente liquidatoria, pertanto emerge la necessità di determinare anche il valore di cessione più coerente con detta modalità operativa; tale valore può essere approssimato applicando, anche in ragione di mancanza di garanzia per vizi occulti, una riduzione del 20% sul valore sopra stimato.

LOTTO UNICO: unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale, posta in Comune di Lucca, frazione Ponte a Moriano, via Raffaello Fambrini s.n.c.:

€. 57.500,00 - 20% = **€. 46.000,00 (Euro quarantaseimila/00).**

CONCLUSIONI:

Alla presente relazione, la quale consta di ventitre fogli scritti su ventitre pagine, si allega la seguente documentazione che ne costituisce parte integrante:

- Allegato n. 1. Estratto mappa catastale;
- Allegato n. 2 Estratto da foto satellitare e dal P.R.G.C.;
- Allegato n. 3 Visura catastale;
- Allegato n. 4 Planimetria catastale;
- Allegato n. 5 Elaborato planimetrico;
- Allegato n. 6 Fotografie interne del bene;
- Allegato n. 7 Fotografie esterne del bene;
- Allegato n. 8 Atti di provenienza;

Avendo espletato completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Studio Tecnico
Geom. Fabio Dinelli

Lucca, 30 gennaio 2025

L'Esperto stimatore

Geom. Fabio Dinelli

