

ISTANZA N. 016
08/08/2025

Descrizione: Deposito perizia di stima dei beni immobili

Procedura: 55/2024 Nr

Tipologia Procedura: Concordato preventivo liquidatorio

Giudice Delegato: Dott.ssa Giorgia Maria Ricotti

Commissario Giudiziale: Dott. Massimo De Gaetani

TRIBUNALE DI LUCCA
SEZIONE CRISI D'IMPRESA E DELL'INSOLVENZA

Procedura: **Concordato Preventivo**
C.P.L. n.155-2/2024

Giudice Delegato: Dott.ssa Giorgia Maria Ricotti
Commissario Giudiziale: Dott. Massimo De Gaetani
Tecnico Incaricato: Geom. Giovanni Leonardi

SOMMARIO

Incarico	3
Descrizione e Formazione lotti	3
Lotto n°1	3
Caratteristiche e finiture	3
Titolarietà	4
Confini	4
Dati Catastali - Catasto Fabbricati Comune di Pescaglia	4
Cronistoria dati Catastali	4
Corrispondenza Catastale	4
Parti comuni.....	4
Consistenza	4
Stato di occupazione/Possesso.....	5
Provenienze ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	5
Normativa urbanistica.....	5
Regolarità edilizia.....	6
Stima	7
Criteri estimativi	7
Sviluppo valutazione	7
Lotto n°2	9
Caratteristiche e finiture.....	9
Titolarietà	9
Confini	9
Dati Catastali.....	9
Cronistoria dati Catastali	10
Corrispondenza Catastale	10
Consistenza	10
Stato di occupazione/Possesso.....	10
Provenienze ventennali	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	16
Stima	17
Criteri estimativi	17
Sviluppo valutazione	18
Riserve e particolarità da segnalare	19

INCARICO

Il sottoscritto Geom. Giovanni Leonardi, iscritto al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lucca al n. 674 e nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lucca al n.315, con studio in Viale Regina Margherita n.121 - 55100 - Lucca (LU), Tel. 0583493649, email st.leonardigiovanni@gmail.com, PEC giovanni.leonardi@geopec.it, con provvedimento del Giudice Delegato in data 7 aprile 2025, veniva incaricato di svolgere l'attività di accertamento e stima della consistenza immobiliare intestata alla

peritale redatto secondo i canoni individuati dalle *best practices* in materia.

Accettato l'incarico venivano eseguite le visure presso l'Agenzia del Territorio, Sezione Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare di Lucca e le indagini presso l'Ufficio Tecnico dei Comuni di Lucca e Pescaglia (LU), per verificare la regolarità edilizia dei fabbricati e la destinazione urbanistica dei terreni.

Esperate tali ricerche le operazioni continuavano con il sopralluogo ai beni, per valutarne l'effettiva consistenza e lo stato di conservazione. A conclusione di quanto sopra, dopo studio dei dati e delle notizie raccolte è a riferire quanto appreso.

DESCRIZIONE E FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di "due Lotti", di cui il "**Lotto n°1**" costituito da capannone artigianale, posto nel Comune di Pescaglia, frazione Monsagrati, località Poderone n.1 e il "**Lotto n°2**" formato da vari manufatti, con annesso terreno limitrofo, posto nel Comune di Lucca, frazione S.Angelo in Campo, Via dei Silleri s.n.c.

LOTTO N°1

La piena proprietà su capannone finale, lato est, del complesso costituito (secondo l' ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI) da tre capannoni per laboratorio artigianale, un magazzino, uffici ed una abitazione, posto nel Comune di Pescaglia, frazione Monsagrati, località Poderone n.1 (Ripresa satellitare "A" - Allegato n°1).

Il fabbricato, ad uso laboratorio artigianale, attualmente locato per attività di autocarrozzeria, è composto da ampio locale per laboratorio, con altezza minima di circa ml. 5,00 e massima di circa ml. 5,70 e di circa ml. 4,40 sotto la trave; all'interno, in angolo nord-ovest, si trova piccola struttura con altezza di circa ml. 2,20, al piano terra con vano utilizzato come ufficio, antibagno e servizio igienico con sanitari e doccia, intonaci del tipo civile tinteggiati, con copertura piana praticabile e ringhiera in metallo, indicata negli elaborati progettuali e nella planimetria catastale come piano primo "terrazza", utilizzata come deposito, raggiungibile da scala in metallo ad una rampa; in aderenza sul lato nord, sempre del capannone, insiste una struttura metallica, con altezza minima di circa ml. 3,20 e massima di circa ml. 3,95, con tamponature in muratura con soprastante finestrate in metallo e lastre ondulate in vetroresina, in parte destinata a magazzino ed in parte dove è alloggiato il forno per carrozzeria (Foto dal n°1 al n°15).

In aderenza sul lato est del capannone, si trova piccolo manufatto in blocchi di calcestruzzo, per ricovero compressori (Foto n°16) con copertura in lastre ondulate contenenti amianto.

Lo corredano resede esclusiva sui lati nord e sud ed in parte sul lato est.

CARATTERISTICHE E FINITURE

Il fabbricato si eleva con struttura portante in cemento armato e tamponature in pannelli prefabbricati in cemento armato precompresso, copertura a capanna e manto in lastre ondulate contenenti amianto, canale di gronda in lamiera, pluviali in pvc, pavimento del tipo industriale, infissi in ferro, portone di ingresso in metallo scorrevole, protetto da pensilina.

Precisazioni

Si evidenzia che la Società conduttrice attualmente utilizza il terreno limitrofo di proprietà di terzi, recintato su due lati, senza delimitazione del confine con la proprietà in oggetto.

TITOLARIETÀ

La _____ è piena proprietaria dell'immobile oggetto del presente Lotto, a seguito dei titoli infra riportati al Punto "PROVENIENZE VENTENNALI".

CONFINI

Nel complesso con Via Poderone, particella 123 subalterno 11, particelle 523, 133 e 138, salvo se altri o come meglio di fatto.

DATI CATASTALI - CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PESCAGLIA

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Superf. catastale	Rendita	Piano
68	123	13	C/3	5	mq. 575	Totale mq.630	€. 1.128,46	T-1 Località Poderone n. 1

Tutto al giusto conto della _____ sede in Lucca, codice fiscale _____ (Allegato n°2),

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ai fini della continuità catastale si precisa che al Catasto Fabbricati del Comune di Pescaglia, la particella 123 subalterno 13, del foglio 68, deriva dalla soppressione dei subalterni 1 e 9, della stessa particella e foglio, a seguito VARIAZIONE del 23 agosto 2024 Pratica n.LU0084691 in atti da pari data per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.84691.1/2044).

CORRISPONDENZA CATASTALE

La planimetria catastale a VARIAZIONE per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 23 agosto 2024 Pratica n.LU0084691 in atti da pari data (Allegato n°3), (n.84691.1/2024) rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e distribuzione, ad eccezione di differenze nelle altezze riportate; l'antibagno e bagno, rappresentati nella planimetria come disimpegno e ripostiglio; non è riportato il piccolo manufatto in blocchi di calcestruzzo per ricovero compressori. L'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è corredata dai diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1117 e seguenti codice civile.

Nell'elaborato planimetrico presentato in data 23 agosto 2024 Protocollo n.LU0084691 (Allegato n°4), non risultano beni comuni non censibili, comuni all'unità immobiliare in oggetto e alle altre unità immobiliari.

CONSISTENZA

Metodologia per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare

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

Destinazione	Superficie Catastale	Superficie Esterna Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Part.123 sub.13 Laboratorio artigianale	Consistenza mq. 575,00 Sup.Catastale Totale mq. 630,00	mq. 590,00	1,00	mq. 590,00	Terra
Totale superficie convenzionale:				mq. 590,00	

In detto valore è ricompresa l'incidenza della resede esclusiva, antistante i lati est ed ovest, e parte lato nord del fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO

L'immobile ad uso laboratorio artigianale, corredato da resede esclusiva, è stato locato dall'impresa Edile Paoli Oriano, alla

con contratto stipulato in data 1° febbraio 1989, registrato all'Ufficio del Registro di Lucca il 2 febbraio 1989, al n. 5074 serie III (Allegato n°5).

Il contratto di locazione, ai sensi della Legge 392/78, ha durata di anni sei ed inizio dal 1° febbraio 1989, rinnovabile tacitamente di sei anni in sei anni qualora non intervenga disdetta da una delle parti all'altra, a mezzo lettera raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza originaria o delle successive scadenze di rinnovo.

Il canone annuo di locazione è stato stabilito in lire 14.400.000 (quattordicimilioniquattrocentomila) pari ad euro 7.436,98 (settemilaquattrocentotrentasei/98), da pagarsi in rate mensili anticipate.

Con atto ai rogiti del Notaio Nicola Lucchesi del 15 novembre 2023 repertorio n. 8676, l'azienda della

PROVENIENZE VENTENNALI

La piena proprietà sul capannone è pervenuta nella Società dal codice fiscale , per conferimento in società, con verbale di assemblea generale straordinaria dei soci, ricevuto dal Notaio Massimo Barsanti di Lucca in data 26 settembre 1997 repertorio n. 56024, trascritto a Lucca in data 8 ottobre 1997 al n. 8110 di formalità e successiva rettifica, trascritta a Lucca in data 9 luglio 2004 al n. 10127 di formalità.

Nel Signor la piena proprietà, sulla porzione di terreno con sopra di sé un cadente inagibile fabbricato colonico, corredato da tettoia ad uso stalla e fienile, rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pietrasanta, nel foglio 68, particella 28 di mq. 810, particella 123 di mq. 1.270, particella 255 di mq. 760 e complessivamente mq. 2.840 (oggi particella 123 di mq. 2.840), era pervenuta per acquisto fattone dal Signor con atto ai rogiti del Notaio Massimo Barsanti di Lucca, del 19 maggio 1979 repertorio n. 3134/1192, trascritto a Lucca in data 20 maggio 1979 al n. 4115 di formalità.

Per la continuità catastale si rinvia al Punto "CRONISTORIA DATI CATASTALI".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca, aggiornate al **12 giugno 2025**, l'immobile in oggetto risulta gravato dalla:

Trascrizione n. 5549 del 6 maggio 2025

Decreto di apertura di Concordato preventivo emesso dal Tribunale di Lucca in data 21 marzo 2025 repertorio n. 155/2024, a favore della "MASSA DEI CREDITORI CONCORDATO PREVENTIVO

, contro " gravante i diritti di 1/1 della piena proprietà sull'immobile rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescaglia, nel foglio 68, particella 123 subalterno 13.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal **Certificato di Destinazione Urbanistica**, rilasciato dal Comune di Pescaglia in data 12 maggio 2025 (Allegato n°6), il lotto di terreno rappresentato nel **foglio 68** dalla **particella 123**, ha la seguente destinazione urbanistica:

-nel vigente Regolamento Urbanistico:

- ricade in zona denominata “Dp2 - Aree produttive artigianali e/o industriali di saturazione (Art.56)”;

-nel Piano Strutturale Intercomunale approvato con D.C.C. nr. 63 del 27 dicembre 2019 e con D.C.C. nr. 18 del 28 maggio 2020 efficace a partire dal 15 luglio 2020 data di pubblicazione sul B.U.R.T. Regione Toscana:

- ricade nell’U.T.O.E. nr. 22 “fondovalle del torrente Freddana”;
- ricade ai sensi dell’art. 4 della L.R. 65/2014 all’interno del perimetro del Territorio Urbanizzato.

Il terreno sopracitato non ricade all’interno della perimetrazione degli incendi approvata dall’Unione dei Comuni Media Valle del Serchio con relative Determine Dirigenziali ai sensi della L. n. 353 del 21 novembre 2000 “Legge-quadro in materia di incendi boschivi”.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Pratiche Edilizie

L’immobile è stato interessato dai seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Pescaglia:

- **Concessione Edilizia n. 1102/252** rilasciata in data **27 febbraio 1980** a Paoli Oriano, per “Costruzione di capannone in cemento armato e demolizione manufatto esistente”;
- **Autorizzazione di agibilità del 7 marzo 1982** (pratica n. 1102/252 del 10 maggio 1980)-non rintracciato;
- **Domanda di Condono Edilizio n. 1707.877.47** presentata in data **1 aprile 1986**, ai sensi della Legge 47/1985, cui ha fatto seguito la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 145 del 24 novembre 1995**, rilasciata a Paoli Oriano per “Tettoia metallica”;
- **Permesso di abitabilità del 24 novembre 1995**, per gli interventi oggetto della detta Domanda di Condono Edilizio n. 1707.877.47 presentata in data 1 aprile 1986;
- **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 484/2024**, rilasciato in data **7 agosto 2024** alla Società , per “Modifiche a fabbricato ad uso laboratorio artigianale ad uso carrozzeria”.

Conformità Edilizia

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 484/2024 e alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 145/1995, sono state rilevate le seguenti difformità:

- a.Cambio di destinazione al piano terra del vano utilizzato come ufficio, antibagno e servizio igienico con sanitari e doccia, anziché locale deposito, disimpegno e ripostiglio;
- b.Realizzazione all’esterno di manufatto in blocchi di calcestruzzo, per ricovero compressori, con copertura in lastre ondulate contenenti amianto, posto sul lato est del fabbricato;
- c. Installazione di pensilina sopra il portone di ingresso;
- d.Differenze nelle misure plano-volumetriche, che si ritiene possano rientrare nelle “Tolleranze di costruzione” richiamate all’articolo 198 della Legge Regionale Toscana n. 47 del 1° dicembre 2021 e successivamente dal Decreto Legge n. 69/2024 cosiddetto “Salva casa”, convertito nella legge n. 105 del 24 luglio 2024, pubblicata in Gazzetta Ufficiale n. 175v del 27 luglio 2024, recante “Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”, con modifiche al Testo Unico sull’Edilizia (DPR 380/2001).

Per le opere non autorizzate, o realizzate in difformità al titolo edilizio, l’aggiudicatario dovrà presentare, a propria cura e spese, Domanda di Sanatoria Edilizia ai sensi della vigente normativa, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di diniego, procedere con la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

Si sottolinea che non è stata effettuata la verifica della legittimità dei titoli edilizi.

Si sottolinea che non è stata effettuata la verifica della legittimità dei titoli edilizi rilasciati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e NON è stato verificato l’eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle

strutture. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate secondo le notizie acquisite al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Per gli impianti non sono state prodotte e rintracciate le certificazioni degli impianti e l'Attestato di Prestazione Energetica, quindi si ritiene che l'immobile ne sia sprovvisto.

STIMA

CRITERI ESTIMATIVI

I procedimenti di valutazione, riconosciuti a livello internazionale, per determinare il valore di mercato di un immobile sono:

- i) il metodo del confronto di mercato,
- ii) metodo finanziario
- iii) metodo dei costi.

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

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

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

Ricerca comparabili

E' stata svolta una ricerca di beni comparabili mediante accessi ai dati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, al fine di ottenere il dato immobiliare certo, basato su compravendite realmente perfezionate nella zona dell'oggetto di stima, ma lo scrivente non ha trovato transazioni nell'ultimo biennio che avessero avuto per oggetto unità immobiliari **con le stesse caratteristiche, simile consistenza e stesso segmento di mercato** con il "subject".

I valori di riferimento sono stati attinti dal mercato immobiliare, utilizzando i principali prezzari a disposizione ed attraverso operatori del settore, oltre alla fonte specializzata **"Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate" aggiornata al 2° semestre 2024**, con i seguenti risultati:

Comune di Pescaglia

Fascia/zona: Suburbana/VALFREDDANA-MONSAGRATI-S.MARTINO-FREDDANA

Codice di Zona: "E6"

Microzona: "1"

Tipologia prevalente: "Abitazioni civili"

Destinazione: "Residenziale"

Stato di conservazione: "Normale"

Superficie: "Lorda"

Tipologia:

-**"Capannoni industriali"**

Valore Mercato (€/mq.) minimo €300 - massimo €600;

-**"Capannoni tipici"**

Valore Mercato (€/mq.) minimo €320 - massimo €640.

SVILUPPO VALUTAZIONE

Gli elementi che intervengono e che, in quanto tali, sono presi in considerazione nella determinazione del più

probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive e stato di conservazione, destinazione urbanistica, possibilità di ristrutturazione, situazione di mercato (rapporto domanda offerta).

In base agli elementi esposti, sono stati fatti i necessari aggiustamenti, sono stati apportati ulteriori adeguamenti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, dei presumibili costi che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario per rendere urbanisticamente conforme l'immobile in oggetto, per il deposito del **Certificato di Abitabilità/Agibilità**, attestato da professionista abilitato, con allegata la documentazione, unitamente alla conformità con le norme igienico-sanitarie e alle conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, nonché, per la rimessione in pristino, in caso di diniego della sanatoria, delle porzioni difformi degli immobili e smaltimento della copertura in lastre ondulate contenenti amianto, che non potendosi quantificare in modo dettagliato, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore a metro quadro utilizzato per la valutazione, nonché è stato tenuto conto dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene e quindi è stato assunto un valore a metro quadro pari ad €320,00 (euro trecentoventi/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Identificativo corpo	Superficie Convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
I diritti di 1/1 della piena proprietà, su capannone ad uso laboratorio artigianale, corredato da resede esclusiva	mq. 590,00	€/mq. 320,00=	€ 188.800,00=	100%	€ 188.800,00=
				Valore di stima:	€ 188.800,00=

Valore di stima dei diritti di 1/1 della piena proprietà
€ 188.800,00= (euro centottantottomilaottocento/00).

Deprezzamenti

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente l'immobile si trova, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni o ragioni, vincoli e quanto stabilito nei titoli di provenienza, utilizzando solo come parametro di riferimento la **superficie commerciale**, oltre a quanto riportato al punto "Criteri estimativi", si è adottata un'ulteriore riduzione del **prezzo base d'asta**, che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 25% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra, applicando una riduzione del valore del 20%, che si ritiene equa e congrua, è stato accertato che il più probabile valore di mercato, ricomprendendo l'incidenza della resede esclusiva, può essere

quantificato come segue:

Tipologia deprezzamento	%	Valore Deprezzato
Tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, con una riduzione del 20% si ha: €. 188.800,00 x 0,80 = €. 151.040,00= (euro centocinquantunomilaquaranta/00).	20,00	€. 151.040,00=

Valore proposto a base d'asta in c.t. per i diritti di 1/1 della piena proprietà:
€. 150.000,00= (euro centocinquantamila/00).

LOTTO N°2

La piena proprietà su piccolo compendio immobiliare, ad un solo piano fuori terra, corredato da resede esclusiva, costituito da un manufatto a forma di "L", diviso in due vani ad uso magazzino, altro manufatto a forma rettangolare, ad uso magazzino, due piccoli manufatti per ripostiglio e w.c. con soprastante tettoia.

Il tutto posto nel Comune di Lucca, frazione S. Angelo in Campo, Via dei Sillori s.n.c., oggi Via di Casali o Sillori, in prossimità del sito per compostaggio di rifiuti solidi urbani e sede dell'ex inceneritore (Ripresa satellitare "B"- Allegato n°7 Foto dal n°17 al n°34),

CARATTERISTICHE E FINITURE

I manufatti con tamponature in parte con murature in blocchi di calcestruzzo, in parte con lastre ondulate in lamiera ed in parte in lastre ondulate e coperture contenenti amianto, in parte crollate, sono in pessime condizioni statiche, bisognosi di completa ristrutturazione, con smaltimento delle lastre ondulate e degli altri materiali contenenti amianto. Il piccolo manufatto di forma quadrata è realizzato con pannelli prefabbricati in cemento armato precompresso, coperture in lastre ondulate contenenti amianto.

La resede è completamente recintata con muretto e soprastanti pali in ferro e rete metallica a maglia sciolta, con tre accessi carrai, il principale con cancello in ferro a battente che immette su via dei Sillori, gli altri con ingresso dalla strada vicinale, tramite cancello scorrevole.

TITOLARIETÀ

La Società _____ è piena proprietaria degli immobili oggetto del presente Lotto, a seguito dei titoli infra riportati al Punto "PROVENIENZE VENTENNALI".

CONFINI

Nel complesso con Via dei Sillori, particelle 4899, 4898, 4841, 788 e 767, salvo se altri o come meglio di fatto.

DATI CATASTALI

Foglio	Part.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. catastale	Rendita	Reddito Domin.	Reddito Agrario	Piano
119 C.F.	4482	C/2	8	mq. 213	mq. 247	€. 637,03			T Via dei Sillori n. 545
119 C.T.	4483		2		mq. 1.091		€. 7,51	€. 4,51	Resede esclusiva
119 C.T.	785		2		mq. 1.750		€. 12,05	€. 7,23	Resede esclusiva

Tutto al giusto conto della
n°10),

sede in Lucca, codice fiscale

(Allegato dal n°8 al

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ai fini della continuità catastale si precisa che al Catasto Terreni del Comune di Lucca le particelle 4482 e 4483, derivano dalla soppressione della particella 786, a seguito FRAZIONAMENTO del 28 marzo 1998 in atti da pari data (n.957.1/1998).

CORRISPONDENZA CATASTALE

La planimetria catastale presentata di COSTITUZIONE del 28 marzo 1998^(Allegato n°11), in atti da pari data, (n.A00904.1/1998), rappresenta le unità immobiliari nell'attuale consistenza e distribuzione.

CONSISTENZA

Metodologia per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare

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

Per i terreni è stata assunta la superficie catastale.

In detto valore è ricompresa l'incidenza della resede esclusiva.

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO

I manufatti e il terreno limitrofo sono nel possesso della Società ricorrente.

PROVENIENZE VENTENNALI

La piena proprietà sugli immobili del presente Lotto è pervenuta nella Società _____ come segue:

1. Quanto ai diritti di 1/2 della piena proprietà, dei manufatti rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel foglio 119, particella 4482 e il terreno rappresentato al Catasto Terreni del medesimo Comune e foglio dalla particella 4483 di mq. 1091, per acquisto fattone dai Signori _____ e _____ con atto ai rogiti del Notaio Francesca De Santis di Lucca, del 7 dicembre 2005 repertorio n. 4781/3171, trascritto a Lucca in data 30 dicembre 2005 al n. 14969 di formalità.

Precedenti proprietari: nei venditori, i diritti di 1/2 della piena proprietà, erano pervenuti per acquisto con atto ai rogiti del Notaio Massimo Barsanti di Lucca dell'8 maggio 1986 repertorio n. 20121, registrato a Lucca il 16 maggio 1986 al n. 2821, ivi trascritto in data 12 maggio 1986 al n. 3976 di formalità.

2. Quanto ai restanti diritti di 8/16 (1/2) della piena proprietà, dei manufatti rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel foglio 119, particella 4482 e il terreno rappresentato al Catasto Terreni del medesimo Comune e foglio dalla particella 4483 di mq. 1.091, per acquisto fattone dai Signori _____, con atto ai rogiti del Notaio Massimo Barsanti di Lucca del 20 febbraio 2017 repertorio n. 78711/28517, trascritto a Lucca in data 21 marzo 2017 al n.2842 di formalità.

Precedenti proprietari: nei venditori, i diritti di 8/16 della piena proprietà, erano pervenuti come segue:

a) Quanto ai diritti di 6/16 nella Signora _____ con atto ai rogiti del Notaio Massimo Barsanti di Lucca del 9 febbraio 1977 repertorio n. 6, registrato a Lucca il 15 febbraio 1977 al n. 711, per successione in morte del marito signor Teani Ivano nato il 9 febbraio 1933 a Lucca, ivi deceduto l'8 ottobre 2013, come risulta dalla dichiarazione di successione n. 1.694 del volume 9.990, registrata a Lucca in data 17 settembre 2015, lasciando a succedergli la _____ ed i _____ e _____ (il di lui _____ era premorto in data 13 luglio 2011), e per successione in morte del signor _____ a Lucca, ivi apertasi in data 16 maggio 2015, come risulta dalla dichiarazione di successione n. 1.695 del volume 9.990, registrata a Lucca in data 17 settembre 2015, lasciando a succedergli la _____ e la sorella _____ stante la rinuncia alla sua eredità effettuata dalla _____ con atto ai rogiti del notaio Domenico Costantino in data 15 luglio 2015, n. 105.037 di repertorio,

registrato a Lucca in data 17 settembre 2015 al n. 4.668;

b) quanto ai diritti di 1/16 ciascuno nei signori signora

per successione in morte della apertasi a Camaione il 28 ottobre 2015, come

risulta dalla dichiarazione di successione n. 1.379 del volume 9.990, registrata a Lucca in data 12 luglio 2016, stante la rinuncia alla sua eredità effettuata dal marito signor

3. Quanto al terreno rappresentato nel foglio 119 dalla particella 785, per acquisto fattone dal con atto ai rogiti del Notaio Massimo Barsanti del 5 marzo 2003 repertorio n.66526/19589, trascritto a Lucca in data 1 aprile 2003 al n. 3844 di formalità.

Precedente proprietario: nel , la piena proprietà era pervenuta con atto ai rogiti del Notaio Francesco Raspini dell'11 settembre 1989 repertorio n. 125635, registrato a Lucca il 26 settembre 1989 al n. 2781, ivi trascritto in data 22 settembre 1989 al n. 9789 di formalità.

Per la continuità catastale si rinvia al Punto "CRONISTORIA DATI CATASTALI".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Lucca**, aggiornate al **12 giugno 2025**, gli immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. Iscrizione n. 478 del 1 marzo 2022

Ipoteca **Concessione Amministrativa/Riscossione**, di Euro 1.379.474,62, a garanzia della somma di Euro 689.737,31, derivante da "RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO" emesso dalla "AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE" in data 28 febbraio 2022 repertorio n.1498/6222, a favore di "AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE" con sede in Roma, contro gravante i diritti di 1/1 della piena proprietà sugli immobili rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio 119 dalla particella 4482 e al Catasto Terreni del medesimo Comune e foglio dalle particelle 4483 e 785.

2. Trascrizione n. 5549 del 6 maggio 2025

Decreto di apertura di Concordato Preventivo emesso dal Tribunale di Lucca in data 21 marzo 2025 repertorio n. 155/2024, a favore della "MASSA DEI CREDITORI CONCORDATO PREVENTIVO", contro gravante i diritti di 1/1 della piena proprietà sugli immobili rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio 119 dalla particella 4482 e al Catasto Terreni del medesimo Comune e foglio dalle particelle 4483 e 785.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato dal Comune di Lucca in data 19 maggio 2025^(Allegato n°12), i lotti di terreno, secondo il Piano Strutturale approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 39 del 24 aprile 2017, pubblicato sul BURT n° 26 del 28 Giugno 2017 e il Piano Operativo approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 109 del 15 Ottobre 2024, pubblicato sul BURT n° 46 del 13 novembre 2024, hanno la seguente destinazione urbanistica:

-il terreno contraddistinto al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Lucca

al foglio 119 dal mappale: 4483 ricade ai sensi del Piano Operativo vigente per superficie parziale in zona urbanistica:

-Art. 69. Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4)

1. Definizione. Comprendono le zone esistenti e/o di nuova previsione destinate a servizi pubblici, attrezzature e spazi per la comunità, ovvero gli edifici e gli spazi aperti di pertinenza, destinati alle attrezzature amministrative, religiose, sociali, culturali, associative ed aggregative, sanitarie, assistenziali, ricreative e, in generale, le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, corrispondenti a quelle indicate con la lettera b) dell'articolo 3 dal D.M. 1444/1968.

2. Modalità di intervento e disposizioni generali. Per queste zone il PO, oltre all'attività edilizia libera, prevede:

• la manutenzione, il recupero, la ristrutturazione e, più in generale, la riqualificazione funzionale e tipologica delle aree e degli spazi esistenti (previsioni esistenti) e gli ampliamenti funzionali attraverso interventi di

nuova edificazione per le aree identificate nelle cartografie del quadro progettuale con codice alfanumerico di colore nero;

- la nuova edificazione per le aree e gli spazi di nuova previsione, sottoposti a vincolo espropriativo, identificati nelle cartografie del quadro progettuale con codice alfanumerico di colore rosso. Le opere sugli immobili esistenti possono essere realizzate mediante intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica e, per gli immobili in proprietà privata o dati in concessione, privata.

Nei casi di nuova previsione o di ampliamento funzionale delle zone esistenti i parametri edilizi ed urbanistici per la definizione degli interventi e delle opere nelle diverse zone saranno stabiliti in sede di progetto di opera pubblica sulla base delle esigenze funzionali, amministrative e di programmazione, secondo quanto disposto dalle eventuali specifiche norme legislative e regolamentari vigenti in materia.

Le nuove previsioni possono essere realizzate anche mediante iniziativa privata previa formazione di titoli abilitativi convenzionati, ferma restando, in questo caso, la garanzia di mantenimento dell'uso pubblico: la convenzione prevede in particolare l'erogazione di specifici servizi di uso pubblico e le modalità, le condizioni e la frequenza temporale mediante le quali è assicurato l'uso pubblico degli impianti e delle strutture.

3. Categorie di intervento. Disposizioni di dettaglio. Per gli edifici ed i manufatti esistenti ricadenti in queste zone, oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme e fermo restando le specifiche di cui al comma 10 del medesimo articolo, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

a) per gli edifici esistenti appositamente indentificati nella cartografia di quadro progettuale e classificati di "impianto storico":

- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- gli "interventi pertinenziali";

b) per gli altri edifici esistenti appositamente indentificati nella cartografia di quadro progettuale e classificati di "recente formazione", oltre agli interventi indicati alla precedente lettera a) sono ammessi:

- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";
- le "addizioni volumetriche" realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie coperta, o in alternativa della Superficie edificabile (o edificata) non superiore al 50% di quella esistente, ovvero fino al soddisfacimento delle esigenze di incremento prestazionale, funzionale e dotazionale;
- la "sostituzione edilizia", alternativa alle addizioni volumetriche di cui al precedente punto, anche con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per gli interventi di "addizioni volumetriche" di cui al precedente punto;

E' sempre ammessa la realizzazione di strutture, manufatti e spazi di servizio alle attrezzature, di aree di sosta e parcheggio, di magazzini, spazi variamente attrezzati, comunque funzionali al miglioramento e alla qualificazione dei servizi generali e di interesse collettivo, ovvero di uso pubblico, che si intendono erogare.

Per le eventuali aree di nuova previsione, da attuarsi e realizzarsi esclusivamente mediante progetto di opera pubblica, sono altresì ammessi gli interventi di "nuova edificazione" secondo quanto indicato al precedente comma 2 e comunque in grado di assicurare gli standard minimi prestazioni per il servizio collettivo e di interesse generale che deve essere erogato.

In queste "Zone" possono anche realizzate, in regime di proprietà pubblica o privata, in questo caso previa convenzione che assicuri il mantenimento della destinazione d'uso e previa verifica del rispetto degli standards urbanistici previsti per legge e dal PS per le singole UTOE, opere, manufatti ed edifici aventi finalità sociali comprensivi di quelle destinate all'emergenza abitativa e la residenza pubblica quali ad esempio, case parcheggio, case volano, residenze sociali, residenze assistite, progetto "dopo di noi", in applicazione delle disposizioni di cui alla L. 244/2007 (articoli 258 e 259).

4. Disciplina delle funzioni. Fatto salvo quanto disposto al successivo comma 5, le categorie funzionali ammesse sono:

e) direzionale e di servizio, limitatamente alle sub categorie funzionali e.b. 2; e.b.3; e.b.4.; e.b.5; e.b.8. Restano altresì salve le categorie funzionali di cui al precedente comma 3.

5. Ulteriori prescrizioni e condizioni. In deroga a quanto disposto al precedente comma 4, ed esclusivamente per gli edifici dismessi o comunque ritenuti non più idonei ai fini del soddisfacimento dei requisiti di funzionalità circa l'uso cui sono preposti, è ammesso il riutilizzo con altre funzioni pubbliche e di interesse generale compatibili con le condizioni degli immobili.

È inoltre ammesso, senza che questo comporti variante al PO, previa verifica del rispetto degli standard urbanistici minimi previsti per legge pari alla dotazione minima, inderogabile, di 18 mq/ab. per gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, ai sensi del D.M. 1444/1968) e del perseguimento degli obiettivi previsti dal PS per le singole UTOE: - la realizzazione di interventi finalizzati al recupero di spazi per l'edilizia residenziale pubblica e sociale che, indipendentemente dal soggetto attuatore, rimangono equiparati a standard urbanistici, ai sensi dell'art. 63 della LR 65/2014 e pertanto risultano vincolati alla sub-categoria funzionale a.1 limitatamente all'edilizia residenziale pubblica e sociale;

- la dismissione e/o il mutamento della destinazione d'uso in altre categorie funzionali purché compatibili con quelle del relativo ambito urbano di appartenenza, ovvero quelle assimilabili alle categorie funzionali ammesse nelle zone contermini ed adiacenti e in tal caso acquisisce la disciplina del tessuto medesimo.

I proventi che perverranno al Comune dalla realizzazione degli interventi precedentemente elencati sono obbligatoriamente impiegati dal Comune medesimo per la costruzione di nuove attrezzature pubbliche o di interesse generale o per l'adeguamento o l'ampliamento di quelle esistenti.

-Art. 96. Aree per l'ampliamento di attrezzature e servizi in territorio rurale

-Scheda - Norma Fa. 1

Aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica dei servizi intercomunali a Sant'Angelo in Campo

1. Definizione. Comprendono le previsioni di trasformazione del PO ricadenti nei casi di esclusione ai sensi dell'art. 25 comma 2 della L.R. 65/2014, e comunque poste all'attenzione della

Copianificazione, che concorrono alla declinazione e attuazione di ulteriori disposizioni applicative di dettaglio degli "Ambiti delle Urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista" (con riferimento agli insediamenti del territorio urbanizzato) e degli "Ambiti dei Nuclei rurali di impianto storico", ovvero degli "Ambiti dei Nuclei rurali di matrice storica" (con riferimento agli insediamenti del territorio rurale) del PS.

In particolare il PO, in esito alla Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 85 delle presenti Norme, individua le seguenti "Zone":

- Fa.1- Aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica dei servizi intercomunali a Sant'Angelo in Campo;
- Fa.2- Ampliamento delle aree sportive in adiacenza all'istituto scolastico Chelini a San Vito;
- Fa.3- Ampliamento delle attrezzature scolastiche e servizi di sosta e parcheggio a Picciorana; - Fa.4- Ampliamento delle attrezzature scolastiche e servizi di sosta e parcheggio a Monte San Quirico;
- Fa.5- Ampliamento delle attrezzature scolastiche e servizi di sosta e parcheggio a San Lorenzo di Moriano;
- Fa.6- Ampliamento delle attrezzature scolastiche e servizi di sosta e parcheggio a Saltocchio; - Fa.8- Parco lineare di riconversione ciclo - pedonale ex ferrovia Lucca - Pontedera a Mugnano. Per la natura stessa delle previsioni, aventi per oggetto l'integrazione e il potenziamento dell'offerta di attrezzature, servizi e dotazioni di livello territoriale, queste "Zone", in base alle previsioni del PS, sono considerate ai fini degli standard urbanistici.

2. Disposizioni generali e strumenti attuativi. Per queste "Zone" il PO prevede interventi edilizi di "nuova edificazione" concernenti l'ampliamento funzionale di "Opere di Urbanizzazione secondaria", da realizzarsi mediante intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica e pertanto sono "Zone" sottoposte a vincolo

espropriativo, di cui all'elaborato QP.IVc "Elenco beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi". Le previsioni possono essere realizzate anche mediante interventi ed opere di iniziativa privata previa concessione delle aree e degli spazi qualora pubblici e rilascio di un Permesso di Costruire (PdC) Convenzionato. In particolare la durata della concessione alla gestione degli spazi è determinata dal Comune caso per caso in relazione all'interesse comune e generale, alle modalità di impiego, manutenzione e utilizzazione dei diversi spazi e delle attrezzature in esse realizzate.

3. Disposizioni di dettaglio. Rinvio alle "schede - norma". Per ogni "Zona", contraddistinta con apposita simbologia e con codice identificativo univoco alfanumerico, il PO definisce mediante le apposite "schede - norma" di dettaglio di cui all'elaborato QP.IVb "Disciplina delle trasformazioni. Schede - norma delle Nuove previsioni urbanistiche", facente parte integrante e sostanziale delle presenti Norme, specifiche disposizioni attuative ed operative per la formazione dei progetti e la definizione dei Titoli abilitativi. In particolare nelle "schede - norma" sono riportate e individuate: a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione, comprendente:

- Inquadramento geografico;
- Identificazione catastale;
- Riferimenti catastali;
- Indicazioni localizzative di dettaglio del PO.

b) Le ulteriori indicazioni di riferimento per l'attuazione della previsione, comprendente:

- Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi
- Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento
- Dimensionamento e parametri urbanistico - edilizi
- Eventuali "Beni paesaggistici" interessati (rinvio al rispetto delle relative prescrizioni)

Ai fini della corretta identificazione della previsione nel caso di differenze tra quanto rappresentato nella cartografia generale di PO e quanto rappresentato nelle cartografie delle singole "schede - norma" prevale la rappresentazione contenuta in queste ultime. Nel caso di differenze tra la perimetrazione riportata su base CTR e la perimetrazione riportata su base catastale prevale quest'ultima, tenendo conto in questo caso degli specifici "Riferimenti catastali" sempre indicati nella stessa scheda - norma. È comunque fatto salvo quanto disposto all'art. 84 comma 5.

4. Ulteriori disposizioni attuative ed operative. Fermo restando quanto indicato in ogni singola "scheda - norma" di cui al precedente comma 3, le categorie di intervento ammesse dal PO e le modalità di attuazione delle previsioni, secondo la differente classificazione di attrezzature e servizi indicata in ogni singola "scheda - Norma", sono quelle delle analoghe "Zone" per caratteristiche di standard urbanistico, di cui al D.M. 1444/1968, di cui al precedente Titolo V, Capo I delle presenti Norme. In particolare:

- Per le nuove previsioni di ampliamento di "Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1)", si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 66;
- Per le nuove previsioni di ampliamento di "Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (F2)", si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 67;
- Per le nuove previsioni di ampliamento di "Aree, spazi e attrezzature per l'istruzione e l'educazione (F3)", si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 68;
- Per le nuove previsioni di ampliamento di "Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4)", si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 69.

5. Disciplina delle funzioni. Le categorie funzionali ammesse sono:

e) direzionale e di servizio, limitatamente alla sub-categoria e.b) "di Servizio", con le seguenti limitazioni:

- Per le nuove previsioni di ampliamento di "Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1)", si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 66 comma 4;
- Per le nuove previsioni di ampliamento di "Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (F2)", si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 67 comma 3;

- Per le nuove previsioni di ampliamento di "Aree, spazi e attrezzature per l'istruzione e l'educazione (F3)", si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 68 comma 4; - Per le nuove previsioni di ampliamento di "Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4)", si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 69 comma 4.

6. Disposizioni transitorie e di decadenza. La disciplina di cui ai precedenti commi è da intendersi vincolante e prescrittiva per la formazione dei titoli abilitativi e per la realizzazione degli interventi e delle opere da essi previsti. Alla scadenza di validità quinquennale della previsione, ai sensi dell'art.

95 comma 8 della L.R. 65/2014, si attuano le disposizioni di cui al successivo art. 108. Successivamente all'attuazione della previsione si applicano invece le disposizioni di cui al precedente comma 4.

In mancanza di attivazione della scheda - norma, oltre all'attività edilizia libera, è ammessa la sola "manutenzione straordinaria", senza cambio di destinazione d'uso delle aree, degli immobili e degli spazi;

- il terreno contraddistinto al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Lucca al foglio 119 dai mappali: 785-4482 ricade ai sensi del Piano Operativo vigente per superficie parziale in zona urbanistica:

-Art. 69. Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4)

-Art. 96. Aree per l'ampliamento di attrezzature e servizi in territorio rurale

-Scheda – Norma Fa. 1

Aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica dei servizi intercomunali a Sant'Angelo in Campo

-Art. 77. Rete viaria e assi di collegamento di area vasta e locali (I1)

1. Definizione. Comprende gli immobili qualificati dal PS come "Determinazioni spaziali della rete infrastrutturale e della mobilità" corrispondenti, in particolare, alla "Rete viaria" del PS. Il PO individua con specifica simbologia grafica, in ragione della gerarchia definita dagli strumenti di pianificazione territoriale:

- Autostrade A12 e A11 e relativi caselli e aree di servizio;

- Rete viaria e assi di collegamento principali e locali pubblici o di uso pubblico.

Il PO distingue inoltre la rete viaria e gli assi di collegamento principali e locali esistenti (identificati con tratto nero con fondo bianco) da quelli di progetto (identificati con tratto rosso con fondo arancio ed eventualmente sottoposti a vincolo espropriativo di cui all'elaborato QP.IVc "Elenco beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi"), sia di nuovo impianto, sia di integrazione, che di ampliamento, ristrutturazione o miglioramento prestazionale e funzionale (sottopassi, spartitraffico e piattaforme) dei tracciati esistenti.

2. Categorie e modalità di intervento. Disposizioni generali. Per queste "Zone" e comunque per la viabilità esistente pubblica o di uso pubblico di qualsiasi rango, il PO prevede:

- la manutenzione, la riqualificazione funzionale, infrastrutturale e tipologica, della viabilità esistente appositamente identificata nelle cartografie del Quadro Progettuale;

- la nuova edificazione per le viabilità di progetto (nuove previsioni), in questo caso eventualmente sottoposte a vincolo espropriativo, appositamente identificate nelle cartografie del Quadro Progettuale.

I parametri e le caratteristiche tecnici e prestazionali per la definizione degli interventi sono stabiliti in sede di progetto di opera pubblica sulla base della legislazione e regolamentazione vigente in materia, nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione. I progetti devono comunque considerare i caratteri dei contesti territoriali ed urbani attraversati dalla nuova viabilità e le funzioni insediate nelle zone contermini, prevedendo, laddove possibile, complementari spazi a parcheggio.

Per le aree identificate come "di progetto" negli elaborati di Quadro Progettuale, anche in caso di mancata realizzazione della previsione di progetto, oltre all'attività edilizia libera, sono comunque ammesse le categorie di intervento di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei

disabili”, “manutenzione straordinaria”, senza cambio di destinazione d’uso delle aree, degli immobili e degli spazi.

È altresì sempre ammessa dal PO la realizzazione di nuovi manufatti e volumi tecnici, nonché di strutture tecniche e tecnologiche di servizio connesse esclusivamente alla distribuzione e gestione delle linee e delle reti di cui all’art. 71 delle presenti Norme.

3. Fasce di rispetto e vincoli sovraordinati. Il PO riporta con valore ricognitivo nell’elaborato Quadro Conoscitivo QC.VI “Vincoli Ambientali e Igienico – sanitari” (cartografie in scala 1: 10.000) di cui al precedente art. 3 comma 3, le indicazioni tecniche per il calcolo e la verifica delle fasce di rispetto stradale secondo quanto disposto dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia, dai piani e regolamenti comunali e dai criteri applicativi eventualmente determinati dai preposti uffici comunali. Per le suddette fasce si applicano i limiti ed i vincoli all’edificabilità e alla trasformazione secondo quanto disposto dal Codice della Strada (di cui D.Lgs. 285/1992, come da ultimo modificato dalla L. 145/2018) e dal relativo Regolamento di attuazione (di cui al D.P.R. 495/1992 e s.m.i.).

4. Fasce di rispetto. Ulteriori previsioni del PO. Le fasce di rispetto stradali - previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione, nonché dai piani e regolamenti comunali di Settore, costituiscono le porzioni di territorio suscettibili di trasformazione e utilizzazione ai fini dell’adeguamento infrastrutturale dei tracciati viari, ovvero per la realizzazione di opere di mitigazione degli effetti e/o corretta ambientazione paesaggistica. A tal fine nelle fasce di rispetto stradale sono ammissibili le trasformazioni fisiche volte a realizzare:

- adeguamenti stradali ed opere infrastrutturali di interesse pubblico a servizio dell’edificato posto all’esterno della fascia di rispetto;
 - adeguamenti delle opere infrastrutturali di raccordo o di integrazione delle intersezioni tra i diversi tracciati viari;
 - percorsi ed itinerari di viabilità lenta (ciclo - pedonale), opere di mitigazione del traffico e di riqualificazione della viabilità esistente;
 - reti e dotazioni tecnologiche e di servizio agli insediamenti (acquedotti, fognature, metanodotti, elettrodotti, linee telefoniche e di trasferimento di dati);
 - sostegni, cabine, armadi, stazioni di supporto e gestione delle suddette reti;
 - canalizzazioni irrigue e altre sistemazioni idrauliche o di gestione del reticolo superficiale; - recinzioni, aiuole, siepi, alberature segnaletiche ed altri allineamenti arborei funzionali e complementari alla viabilità pubblica.
- Per le “Aree di salvaguardia infrastrutturale per la viabilità di progetto” ricomprese nel perimetro del territorio urbanizzato si fa salvo quanto disposto al successivo art. 99.

5. Disciplina delle funzioni. La sola categoria funzionale ammessa è:

e) “Direzionale e di servizio”, limitatamente alle sub-categorie funzionali e.b.9; e.b.10; e.b.11. Il mutamento di destinazione d’uso urbanisticamente rilevante non è ammesso -

-Viabilità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Pratiche Edilizie

L’immobile è stato interessato dai seguenti titoli edilizi rintracciati presso il Comune di Lucca:

-**Domanda di Condono Edilizio**, ai sensi della Legge 47/1985, **protocollo generale n. 40749** presentata in data **29 settembre 1986**, per “costruzione di n. 3 manufatti ad uso magazzino e di un manufatto ad uso ripostiglio e servizi igienici”, cui ha fatto seguito la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3258 del 9 gennaio 2001**, rilasciata al _____, con rispetto dell’impegno assunto con atto d’obbligo unilaterale del 6 giugno 2000 registrato a Lucca il 16 giugno 2000 al n. 644, ivi trascritto in data 20 giugno 2000 al n. 6180 di formalità^(Allegato n°13), infra riportato.

-**Denuncia di Inizio Attività** presentata in data **16 dicembre 2004** con **protocollo e numero pratica n. 2927** dalla _____, per “Realizzazione di una recinzione a corredo di un lotto di terreno

Ricerca comparabili

E' stata svolta una ricerca di beni comparabili mediante accessi ai dati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, al fine di ottenere il dato immobiliare certo, basato su compravendite realmente perfezionate nella zona dell'oggetto di stima, ma lo scrivente non ha trovato transazioni nell'ultimo biennio che avessero avuto per oggetto unità immobiliari **con le stesse caratteristiche, simile consistenza e stesso segmento di mercato** con il "subject".

I valori di riferimento sono stati attinti dal mercato immobiliare, utilizzando i principali prezzari a disposizione ed attraverso operatori del settore, oltre alla fonte specializzata "**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate**" aggiornata al 2° semestre 2024, con i seguenti risultati:

Comune di Lucca

Fascia/zona: Periferica/ANTRACCOLI-TEMPAGNANO-S.VITO-SS.ANNUNZIATA-S.CASSIANO-S.P.A.VICO-NAVE-S.MARCO-S.CONCORDIO-M.S.QUIRICO-S.ALESSIO

Codice di Zona: "D1"

Microzona: "2"

Tipologia prevalente: "Abitazioni civili"

Destinazione: "Residenziale"

Stato di conservazione: "Normale"

Superficie: "Lorda"

Tipologia:

- "**Capannoni industriali**"

Valore Mercato (€/mq.) minimo €380 - massimo €750;

- "**Capannoni tipici**"

Valore Mercato (€/mq.) minimo €400 - massimo €800;

- "**Laboratori**"

Valore Mercato (€/mq.) minimo €450 - massimo €900.

SVILUPPO VALUTAZIONE

Gli elementi che intervengono e che, in quanto tali, sono presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive e stato di conservazione, destinazione urbanistica, possibilità di ristrutturazione, situazione di mercato (rapporto domanda offerta).

In base agli elementi esposti, sono stati fatti i necessari aggiustamenti, sono stati apportati ulteriori adeguamenti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei manufatti, dei presumibili costi che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario per rendere urbanisticamente conforme l'immobile in oggetto, per il deposito del **Certificato di Abitabilità/Agibilità**, attestato da professionista abilitato, con allegata la documentazione, unitamente alla conformità con le norme igienico-sanitarie e alle conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, nonché, per la rimessione in pristino, in caso di diniego della sanatoria, delle porzioni difformi degli immobili e smaltimento delle lastre ondulate contenenti amianto, che non potendosi quantificare in modo dettagliato, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore a metro quadro utilizzato per la valutazione, è stato tenuto conto dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene e quindi, per i manufatti è stato assunto un valore a metro quadro pari ad €. 150,00 (euro centocinquanta/00) e per i terreni pari ad €. 10,00 (euro dieci/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Identificativo corpo	Superficie convvenz. o catastale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
I diritti di 1/1 della piena proprietà, su manufatti particella 4482, corredato da resede esclusiva, del foglio 119.	mq.240	€/mq.150,00=	€36.000,00=	100,00%	€36.000,00=

I diritti di 1/1 della piena proprietà, su terreno confinante, foglio 119, particella 4483, con la superficie catastale di mq.1.091.	mq.1.091	€/mq.10,00=	€10.910,00=	100,00%	€10.910,00=
I diritti di 1/1 della piena proprietà, su terreno confinante, foglio 119, particella 785, con la superficie catastale di mq.1.750.	mq.1.750	€/mq.10,00=	€17.500,00=	100,00%	€17.500,00=
				Valore di stima:	€ 64.410,00=

Valore di stima dei diritti di 1/1 della piena proprietà

€ 64.410,00= (euro sessantaquattromilaquattrocentodieci/00).

Deprezzamenti

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente l'immobile si trova, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni o ragioni, vincoli e quanto stabilito nei titoli di provenienza, utilizzando solo come parametro di riferimento la **superficie commerciale**, oltre a quanto riportato al punto "Criteri estimativi", si è adottata un'ulteriore riduzione del **prezzo base d'asta**, che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 25% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra, applicando una riduzione del valore del 20%, è stato accertato che il più probabile valore di mercato, ricomprendendo l'incidenza della resede esclusiva a giardino, può essere quantificato come segue:

Tipologia deprezzamento	%	Valore deprezzato
Tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, con una riduzione del 20% si ha: €64.410,00 x 0.80 = €51.528,00= (euro cinquantunomilacinquecentoventotto/00).	20,00	€ 51.528,00=

Valore proposto a base d'asta in c.t. per i diritti di 1/1 della piena proprietà:

€50.000,00= (euro cinquantamila/00).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Limiti ed assunzioni

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

della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.

- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni, salvo il riscontro di quelle riportate nella relazione.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) dei fabbricati.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

INOLTRE:

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

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il sottoscritto ritiene con la presente consulenza che si compone di venti (20) pagine, con due (2) riprese satellitari, trentaquattro (34) fotografie e numero tredici (13) allegati, di aver adempiuto al gradito incarico ricevuto e la deposita in cancelleria.

Lucca, 11 giugno 2025

Il C.T.U.
Geom. Giovanni Leonardi

