

TRIBUNALE DI LUCCA

Fallimento - R.F. n. 8232/2012.

Giudice Delegato: Dott.ssa Cecilia Ciolfi.

Curatore: Dott. Andrea Panattoni.

Oggetto: Relazione di stima immobiliare.

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 Fallimentare della Società _____, con sede in _____, C.F. p.IVA _____ di procedere alla valutazione del compendio immobiliare di proprietà della società, ubicato in Comune di Lucca, Provincia di Lucca.

Accettato l'incarico venivano eseguite le visure presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare, al fine di identificare i beni.

Esperate tali ricerche le operazioni continuavano con vari sopralluoghi allo stesso, necessari per valutarne l'effettiva consistenza e lo stato di conservazione.

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

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE E CONSISTENZA:

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su un compendio immobiliare industriale di grandi dimensioni, ad oggi dismesso, sul quale una volta era presente il "*Pastificio*

”, oggi trasferitosi in altra sede, composto da vecchio fabbricato a destinazione industriale ampliato nel tempo ed attraversato da via pubblica, ubicato in Comune di Lucca, frazione di Ponte a Moriano, Via Lodovica angolo via di Mastiano e Gugliano.



Estratto da foto satellitare

Il compendio immobiliare, composto da un unico grande corpo di fabbrica, è identificabile come segue:

A)- Fabbricato sito sull'area identificata al Catasto Fabbricati di Lucca foglio 26 mappali 479, 480, 486, 487, 489, 490, 491, 492 sub. 1 graffati e mappale 492 sub. 4 (velato in colore arancio nella planimetria di cui all'Allegato n. 2).

Trattasi di un fabbricato di vecchia costruzione costituito da vari corpi di fabbrica di diversa origine, ampliati più volte nel tempo, i quali erano destinati, nel loro complesso in parte ad attività industriale oggi dismessa ed in parte a destinazione abitativa.

Il bene è elevato in parte a tre, in parte a quattro ed in parte a cinque piani, i quali sono separati, tra loro, al solo piano terreno da una via pubblica, od oggi difatti inglobata all'interno della struttura, mentre i piani sovrastanti risultano collegati tra loro da strutture a ponte; il tutto è corredato da poca resede esclusiva sul lato sud ed est.

L'unità immobiliare ad uso industriale è costituita al piano terreno di una antico fabbricato in muratura di pietrame elevato su tre piani fuori terra compreso il terrestre affacciato direttamente sulla via Lodovica, al quale è stato addossato in direzione ovest una seconda ed una terza struttura realizzata, si presume in cemento armato, le quali sono elevate complessivamente fino a cinque piani e collegate tra loro con passerelle di servizio che scavalcano la via pubblica che ad oggi risulta essere inglobata nel corpo di fabbrica del complesso industriale, al cui interno una volta era presente l'attività del Pastificio oggi trasferito, corredato da poca resede esclusiva sui lati sud ed est.

La porzione ad uso abitativo è ubicata ai piani primo e secondo del corpo di fabbricati antica costruzione realizzato in muratura di pietrame, i piani sono collegati tra loro da scala interna.

Si accede al compendio immobiliare direttamente dalla via Lodovica o dalla via di Mastiano e Gugliano.

Per una più puntuale identificazione del complesso edilizio si rimanda all'allegata planimetria catastale (Allegato n. 4).

Causa le pessime condizioni di manutenzione del fabbricato e la parziale messa in sicurezza eseguita dal Comune di Lucca, non è stato possibile al sottoscritto Esperto stimatore eseguire un sopralluogo all'interno dell'immobile in quanto non

sono attualmente presenti le minime condizioni di sicurezza per una ricognizione interna.

Pertanto la descrizione sopra riferita è stata elaborata sulla base di quanto visto esternamente sul posto e dalle planimetrie catastali agli atti dell'Ufficio del Territorio di Lucca.

B)- Fabbricato sito sull'area identificata al Catasto Fabbricati di Lucca foglio 26 mappali 484 sub. 2 e 485 sub. 2 graffati e mappali 484 sub. 1 e 485. sub. 1 graffati (velato in colore verde nella planimetria di cui all'Allegato n. 2).

Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione adibito parte a civile abitazione e parte ad uso laboratorio, da terra a tetto, confinante, su un lato, con il complesso immobiliare descritto al punto A), elevato su tre piani fuori terra oltre al piano soffitta a tetto; l'abitazione, posta al piano primo, secondo e sottotetto è composta al piano primo da quattro locali ed ampia terrazza; al piano secondo quattro locali oltre w.c.; al piano sottotetto da soffitta. Tutti i piani sono collegati tra loro da vano scala interno.

Si accede al bene direttamente dal viottolo comunale posto sul retro del fabbricato dove è presente un piccola scala in muratura.

Il laboratorio è posto al solo piano terra, non è direttamente collegato con la zona abitativa ed è composto da tre locali oltre reseda esclusiva posta sul lato est.

Si accede ai beni direttamente dalla via Lodovica attraverso la resede che corre da l'unità.

Per una più puntuale identificazione del complesso edilizio si rimanda all'allegata planimetria catastale (Allegato n. 5).

Causa le pessime condizioni di manutenzione del fabbricato, non è stato possibile al sottoscritto Esperto stimatore eseguire un sopralluogo all'interno dell'immobile in quanto non sono attualmente presenti le minime condizioni di sicurezza per una ricognizione interna.

Pertanto la descrizione sopra riferita è stata elaborata sulla base di quanto visto esternamente sul posto e dalle planimetrie catastali agli atti dell'Ufficio del Territorio di Lucca.

DESCRIZIONE STRUTTURE E FINITURE:

Gli immobili alla data del sopralluogo si presentano come sotto descritto:

1)- Fabbricato descritto al punto A):

Il corpo di fabbrica che confina direttamente con la via Lodovica, elevato su tre piani parte ad uso industriale e parte ad uso abitativo, è realizzato in muratura di pietrame, il bene verte nel complesso in fatiscente stato di conservazione e manutenzione.

Da quanto potuto visionare il fabbricato in parte è tinteggiato ed intonacato ed in parte è privo di intonacato, le porte di accesso al piano terra sono state parzialmente murate, è presente "mantovana" di sicurezza per impedire la caduta di materiale sulla via Lodovica.

Gli infissi sono in legno e vetro semplice; la copertura è del tipo a padiglione parte con tegole di cotto e parte in lamiera; si presume che tutti gli impianti presenti siano in fatiscenti condizioni di manutenzione e non funzionanti.

La superficie esterna lorda dell'unità immobiliare ad uso industriale posta al solo piano terra è pari a circa mq. 160; mentre l'unità ad uso abitativo posta ai piani

primo e secondo è pari a circa mq. 290 , il tutto come desunto dalle planimetrie catastali agli atti.

La struttura posta ad est di più recente costruzione elevata fino a cinque piani è realizzata con struttura portante, si presume, di cemento armato, vista la tipologia ed altezza dell'unità, la stessa è parzialmente tinteggiata ed intonacata.

I fabbricati, nel loro complesso, si trovano in fatiscente stato di conservazione e manutenzione, si presume che gli impianti e servizi all'interno, se presenti, siano in fatiscenti condizioni di manutenzione; il complesso presenta infissi esterni in ferro e vetro in parte danneggianti ed in parte completamente mancanti.

La copertura parte è a terrazze piane e parte del tipo a padiglione con sovrastante manto in eternit.

La superficie esterna lorda della zona prettamente a destinazione industriale è pari a circa mq. 2.000 con l'esclusione delle piccole resedi esterne e terrazze di pertinenza, il tutto come desunto dalle planimetrie catastali agli atti.

2)- Fabbricato descritto al punto B):

La parte con destinazione abitativa posta al piano primo, secondo e sottotetto di remota costruzione a schiera per un lato con il fabbricato descritto al punto A) è realizzato in muratura di pietrame, il bene verte nel complesso in fatiscente stato di conservazione e manutenzione.

Da quanto potuto visionare il fabbricato in parte è tinteggiato ed intonacato ed in parte è privo di intonacato; gli infissi sono in legno e vetro semplice; la copertura è del tipo a capanna con tegole; si presume che tutti gli impianti presenti siano in fatiscenti condizioni di manutenzione e non funzionanti.

La superficie esterna lorda dell'unità immobiliare sopra detta è pari a complessivi circa mq. 90 per la parte abitabile, corredata da circa mq. 28 di terrazza e circa mq. 42 di sottotetto, il tutto come desunto dalle planimetrie catastali agli atti.

La zona ad uso laboratorio posta al solo piano terra, che è sottostante la terrazza e l'abitazione sopra detta, si presenta in fatiscenti condizioni di conservazione e manutenzione, da quanto potuto visionare il fabbricato è privo di intonaco; il portone di accesso è in metallo; si presume che tutti gli impianti presenti siano in fatiscenti condizioni di manutenzione e non funzionanti.

La superficie esterna lorda dell'unità immobiliare sopra detta è pari a complessivi circa mq. 72 , corredata da circa mq. 39 di resede esclusiva, il tutto come desunto dalle planimetrie catastali agli atti.

In linea generale il sottoscritto Esperto stimatore vuole precisare che l'intero complesso immobiliare è in pessime condizioni di manutenzione, necessitante di importanti lavori edili, impiantistici e sulle rifiniture in generale.

L'intero complesso industriale si trova all'interno del nucleo storico della frazione di Ponte a Moriano, è privo di una esistete propria zona a parcheggio e si ritiene che ad oggi non sia più idoneo ad una attività industriale, ma debba essere riconvertita l'area come da disposizioni del nuovo Piano Operativo Comunale.

CONFINI:

L'intero complesso edilizio composto dalle unità di cui al punto A) e punto B) confinano nel complesso a nord con beni di cui ai mappali 482 e 483, via per Mastiano e Gugliano; ad ovest con beni di cui ai mappali 1011 e con viottolo

comunale; a sud con beni di cui ai mappali 481 e con viottolo comunale; ad est con la via Lodovica, tutti del foglio 26 di Lucca, salvo se altri o meglio di fatto.

STATO DI POSSESSO:

Il compendio immobiliare risulta libero da locazioni, pertanto lo stesso, è nel possesso della procedura fallimentare.

REFERENZE CATASTALI:

I beni sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, al giusto conto della società p.IVA

come segue:

Fabbricato descritto al punto A):

- **foglio 26 mappali 479, 480, 486, 487, 489, 490, 491, 492 sub. 1 graffiati**
categoria D/1 rendita € 7.540,27.

Dati attribuiti a seguito di variazione del 20/02/2025 Pratica n. LU0018863 in atti dal 20/02/2025 aggiornamento planimetrico n. 18863.1/2025; precedente variazione del 30/04/2013 Pratica n. LU0095776 in atti dal 30/04/2013 variazione di toponomastica n. 61542.1/2013; variazione del 12/03/2001 Pratica n. 72535 in atti dal 12/03/2001 rettifica errato classamento impianto n. 1926.1/2001; variazione nel reddito in atti dal 11/03/1994 D.M. del 20 gennaio 1990.

Il fabbricato con l'attuale consistenza proviene dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'ultima planimetria agli atti è quella depositata in data 31/12/1970, si ricorda che non avendo potuto accedere all'interno della proprietà il sottoscritto Esperto stimatore non ha la possibilità di valutare se detto documento a conforme allo stato

dei luoghi, pertanto l'onere ed il costo di un eventuale aggiornamento resta a carico del futuro aggiudicatario, se necessario.

- **foglio 26 mappale 492 sub. 4** categoria A/3 classe 5 consistenza vani 13,5 , Superficie Catastale Totale 284 mq. Totale escluse aree scoperte 281 mq., rendita € 557,77.

Dati derivanti da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie; variazione del 10/10/2012 Pratica n. LU0172321 in atti dal 10/10/2012 G.A.F codifica piano incoerente n. 49103.1/2012.

Il fabbricato con l'attuale consistenza proviene dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'ultima planimetria agli atti è quella depositata in data 26/09/1946, si ricorda che non avendo potuto accedere all'interno della proprietà il sottoscritto Esperto stimatore non ha la possibilità di valutare se detto documento a conforme allo stato dei luoghi, pertanto l'onere ed il costo di un eventuale aggiornamento resta a carico del futuro aggiudicatario, se necessario.

Fabbricato descritto al punto B):

- **foglio 26 mappale 484 sub. 2 e mappale 485 sub. 2 graffiati** categoria A/4 classe 5 consistenza vani 7 , Superficie Catastale Totale 127 mq. Totale escluse aree scoperte 119 mq., rendita € 278,37.

Dati derivanti da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie; variazione del 10/10/2012 Pratica n. LU0172330 in atti dal 10/10/2012 G.A.F codifica piano incoerente n. 49110.1/2012.

Il fabbricato con l'attuale consistenza proviene dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'ultima planimetria agli atti è quella depositata in data 30/12/1939, si ricorda che non avendo potuto accedere all'interno della proprietà il sottoscritto Esperto stimatore non ha la possibilità di valutare se detto documento a conforme allo stato dei luoghi, pertanto l'onere ed il costo di un eventuale aggiornamento resta a carico del futuro aggiudicatario, se necessario.

- foglio 26 mappale 484 sub. 1 e mappale 485 sub. 1 graffiati categoria C/3 classe 4 consistenza mq. 67 , Superficie Catastale Totale 78 mq., rendita € 169,55.

Dati derivanti da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie; variazione toponomastica del 30/04/2013 Pratica n. LU0095613 in atti dal 30/04/2013 n. 61378.1/2013.

Il fabbricato con l'attuale consistenza proviene dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'ultima planimetria agli atti è quella depositata in data 30/12/1939, si ricorda che non avendo potuto accedere all'interno della proprietà il sottoscritto Esperto stimatore non ha la possibilità di valutare se detto documento a conforme allo stato dei luoghi, pertanto l'onere ed il costo di un eventuale aggiornamento resta a carico del futuro aggiudicatario, se necessario.

Ai fini della cronistoria al Catasto Terreni si precisa che i mappali 479, 480, 486, 487, 489, 490, 491, 492, 484 e 485 provengono dall'impianto meccanografico del 13/09/1974.

Si vuole evidenziare però che la mappa denominata “wegis” non corrisponde con lo stato dei luoghi relativamente al solo mappale 489, in quanto in mappa è presente una porzione di fabbricato che sul posto non è più presente, pertanto l'onere ed il costo dell'aggiornamento resta a carico del futuro aggiudicatario.

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO:

I diritti dell'intera piena proprietà sull'immobile oggetto di stima, sono pervenuti alla società _____ sede in _____ p.IVA _____ per atto di compravendita Notaio Marzio Villari del 13/07/2006 repertorio n. 46118 registrato a Pietrasanta il 14/07/2006 al n. 939 serie 1T e trascritto a Lucca il 15/07/2006 al n. 9141 di reg. part., da potere di _____ nato a _____ il _____ nato a _____ il _____ nato a _____ il _____, _____ nata a _____ il _____ nata a _____ il _____ e _____ nata a _____ il _____

I beni erano pervenuti ai signori _____ sopra detti per i diritti di 1/8 ciascuno di proprietà per successione legittima del padre _____ nato a _____ il _____ e deceduto il _____ denuncia di successione n. 18 vol. 1407 registrata a Lucca il 14/04/1994 ed ivi trascritta il 17/05/1994 al n. 5378.

Si precisa che il coniuge del de cuius sig.ra _____ ha rinunciato all'eredità con atto Notaio Lazzareschi repertorio n. 220580 del 18/05/1993.

Per la successione sopra detta è presente accettazione tacita di eredità come da atto Notaio Marzio Villari sopra detto trascritta a Lucca il 15/07/2006 al n. 9140 di reg. part..

Ai fini della cronistoria nei passaggi nel ventennio si precisa che i beni erano di proprietà di _____ nato a _____ il _____ come da passaggi sotto specificati:

- quanto ai mappali 484 sub. 1, 485 sub. 1 graffati e mappali 484 sub. 2, 485 sub.

2 graffati per atto di compravendita Notaio Lazzareschi del 22/09/1962 repertorio Lucca, viale San Concordio n. 996/a cell. 335 62777837 e-mail fabdine@gmail.com

n. 6865 registrato a Castelnuovo di Garfagnana il 09/10/1962 n. 262 vol. 27 e trascritto a Lucca il 23/10/1962 al n. 5604 di reg. part.;

- quanto ai mappali 479, 480, 486, 487, 489, 490, 491, 492 sub. 1 (corrispondenti al vecchio catasto Sezione V mappali 468, 471, 472, 473, 474, 481, 482 e 470 porzione) parte con atto di compravendita Notaio Giovanni Leonardi del 26/10/1922 repertorio n. 5797 trascritto a Lucca il 02/09/1922 nel vol. 504 al n. 4857 di reg. part.; parte per atto di permuta e divisione Notaio Zappelli del 30/06/1948 repertorio n. 18994 trascritto a Lucca il 13/07/1948 nel vol. 574 al n. 1909 di reg. part..

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.

Nello specifico si fa presente che:

- la zona dove è posto il complesso immobiliare è vincolata dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- il complesso immobiliare ricade in fascia di rispetto del Rio Muterna presente nel Reticolo Idrografico della regione Toscana (vedi allegato n. 6).

Inoltre nell'atto Marzio Villari sopra citato, acquisto del complesso immobiliare da parte della società _____ sede in _____ p.IVA

viene specificato che *“si danno atto le parti che con atto di*

riconoscimento di confine Notaio Maurizio Novelli del 13/07/2006 repertorio n.

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

264359 trascritto a Lucca il 21/07/2006 al n. 9428 di reg. part., la sig.ra

ha riconosciuto la proprietà esclusiva delle scale e che il confine tra le due proprietà è la mezzeria del muro lato sud del vano scale, mentre il confine per la parte sopraelevata oltre al tetto di proprietà è l'estradosso del ricordato muro sud del vano scale; resta come sino ad oggi praticato l'aggetto di gronda del tetto di proprietà sulla proprietà con l'eventuale stillicidio; il tutto secondo i patto ivi contenuti e che si abbiano qui come integralmente riportati e trascritti". Si allega sotto il n. 10 l'anno Notaio Maurizio Novelli precedente citato.

Si specifica relativamente alla porzione del complesso industriale ricadente nei mappali 479 e 480 foglio 26 di Lucca che assieme al rilascio del Permesso di Costruire n. 521 del 11/01/1966 è presente dichiarazione ai rogiti del Notaio Lelio Parducci del 14/06/1963 repertorio n. 17546 registrato a Lucca il 15/06/1963 al n. 5200 vol. 445 mod. I ed ivi trascritto il 01/07/1963 al vol. n. 589 n. 3999 di reg. part. dove il proprietario si impegna per se suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, dichiara di esonerare l'Amministrazione Comunale di Lucca da ogni eventuale richiesta di indennizzo per danno da parte dei proprietari dei fondi limitrofi, loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

Inoltre il sig. per se suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo si impegna altresì a rispondere di ogni altra conseguenza che, al presente ed in futuro, possa derivare al Comune di Lucca per tale costruzione e degli eventuali provvedimenti che lo stesso Comune sia indotto ad adottare (vedasi Allegato n. 9).

SITUAZIONE EDILIZIA:

Si premette che la verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata molto complessa, in relazione alla tipologia di proprietà, pertanto l'elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri.

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 e 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 dei fabbricati, del posizionamento degli stessi 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 relaziona 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 la pratica, 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.

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 nel suo insieme è stato costruito in data anteriore 1 settembre 1967, in seguito non è stato oggetto di interventi o mutamenti che avessero avuto la necessità di autorizzazioni, permessi e/o concessioni.

Dalle ricerche eseguite risulta che il complesso immobiliare ha subito trasformazioni con:

- a)- Permesso di Costruire n. 8 del 08/01/1924 rilasciato al conto di
per la costruzione di un forno;
- b)- Permesso di Costruire n. 121 del 10/05/1932 rilasciato al conto di
per la modificazione di un fabbricato per adibirlo a fabbrica di parta;
- c)- Permesso di Costruire n. 223 del 24/01/1950 rilasciato al conto di
per la sopraelevazione di un fabbricato ad uso pastificio;
- d)- Permesso di Costruire n. 99 del 08/06/1951 rilasciato al conto di
ed altri per la costruzione di un fabbricato ad un piano ad uso di
pastificio;

- e)- Permesso di Costruire n. 110 del 10/09/1951 rilasciato al conto di
per la costruzione di un vano terreno ad uso di magazzino per carico e scarico merci;
- f)- Permesso di Costruire n. 230 del 05/05/1951 rilasciato al conto di
per l'ampliamento di fabbricato ad uso pastificio;
- g)- Permesso di Costruire n. 421 del 08/02/1954 rilasciato al conto di
per la realizzazione del fabbricato industriale;
- h)- Permesso di Costruire n. 455 del 15/02/1954 rilasciato al conto di
per la costruzione in aggiunta del fabbricato industriale;
- i)- Permesso di Costruire n. 690 del 31/08/1959 rilasciato al conto di
per modifiche ad un fabbricato industriale;
- l)- Permesso di Costruire n. 521 del 11/01/1966 rilasciato al conto di
per ampliamento edificio industriale uso pastificio;
- m)- Licenza Edilizia n. 880 del 25/01/1966 rilasciato al conto di
per la costruzione tettoia e ampliamento terrazzo.

Come relazionato in precedenza per la conformità catastale, causa le fatiscenti condizioni in cui verte il complesso immobiliare, mancando le condizioni di sicurezza per una ispezione interna, il sottoscritto Esperto stimatore non ha potuto eseguire un raffronto tra stato dei luoghi ed elaborati grafici di cui ai titoli sopra detti, il tutto ai fini della verifica sulla conformità urbanistica del complesso immobiliare.

Della mancanza di tale verifica si è tenuto conto nella valutazione del complesso immobiliare, si vuole comunque in linea generale specificare che in relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, 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.

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 eventuali 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, se ammissibile, 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 spese, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

PREVISIONI URBANISTICHE:

Visto il Piano Strutturale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 39 del 24 Aprile 2017, pubblicato sul BURT n° 26 del 28 Giugno 2017, il Piano Operativo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 109 del 15 Ottobre 2024, pubblicato sul BURT n° 46 del 13 Novembre 2024, aggiornato con Delibera di Consiglio Comunale n° 39 del 22 Maggio 2025 i beni intersecano le zone del Piano Operativo vigente come sotto riportato:

a)- mappale 486, 487, 489, 492, 479 e 480 interi: Riferimenti al Piano Strutturale: Area ricadente all'interno del territorio urbanizzato; Piano Operativo: Centri di Antica Formazione (A3); Disciplina degli edifici: Edifici con tipologie caratterizzanti e relativi spazi di pertinenza (A3) art. 24 delle N.T.A..

Art. 24. Edifici con tipologie caratterizzanti e relativi spazi di pertinenza

1. Definizione. Comprende immobili a prevalente carattere agricolo e tipologia rurale, per lo più fienili, stalle e cantine dominate dalla semplicità delle forme e dalla modularità degli alzati. Non necessariamente aggregati ad altri edifici e manufatti, non sempre utilizzati, costituiscono tipi edilizi caratterizzanti i contesti insediativi storici che enfatizzano, nei cromatismi delle pietre e dei laterizi, gli elementi e le componenti strutturali, fino a renderli una dominante della composizione architettonica.

2. Categorie di intervento. Oltre all'attività edilizia libera e fermo restando le prescrizioni di dettaglio di cui al successivo comma 5, le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";*
- la "manutenzione straordinaria";*
- il "restauro e risanamento conservativo" con le specifiche di cui al comma 10 dell'art. 13 dell'Elaborato QP.IV per quanto riguarda gli immobili tutelati ai sensi della Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio;*
- la "ristrutturazione edilizia conservativa";*
- 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, per ogni UI esistente, pari al 30% della Superficie edificabile (o edificata) (SE) esistente, e comunque non superiore a mq. 30. Indipendentemente dalla "Se" esistente è sempre ammesso l'ampliamento fino a mq. 15;*
- gli "interventi pertinenziali", limitatamente alla sola demolizione di volumi secondari - purché non di impianto storico e di antica formazione, come indicato nel Quadro Progettuale del PO - facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, anche in diversa collocazione, all'interno del lotto urbanistico di riferimento, senza accorpamento all'edificio principale di cui restano pertinenza, fatto salvo quanto ulteriormente ammesso dal RE e ferme restando le prescrizioni di cui al successivo Capo III.*

Per gli edifici eventualmente non classificati e/o non rappresentati e non legati da vincolo pertinenziale ad edifici classificati, le categorie di intervento ammesse sono le medesime della "Zona" in cui ricadono, oggetto delle presenti Norme.

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

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

- al piano terra, anche rialzato (così come definito nel RE), al piano interrato e seminterrato degli immobili:

a) residenziale;

b) industriale e artigianale, limitatamente alla sola sub-categoria funzionale b.5.2;

c) commerciale al dettaglio, con esclusione delle medie strutture di vendita;

d) turistico - ricettiva, limitatamente alla sola tipologia dell'albergo diffuso;

e) direzionale e di servizio.

Al piano interrato e seminterrato degli immobili la categoria funzionale "residenziale" è ammessa limitatamente alle sole funzioni accessorie, pertinentziali e complementari della residenza.

- al piano primo e agli ulteriori piani degli immobili:

a) residenziale;

d) turistico - ricettiva, limitatamente alla sola tipologia dell'albergo diffuso;

e) direzionale e di servizio.

Il mutamento della destinazione d'uso degli edifici esistenti a destinazione agricola è ammesso nel rispetto delle limitazioni e condizioni di cui agli art.li 81, 82 e 83 della L.R. 65/2014 e s.m.i..

Il mutamento della destinazione d'uso nella categoria funzionale residenziale è ammesso nei limiti delle dimensioni di cui all'art. 4 delle presenti Norme.

5. Ulteriori disposizioni di dettaglio. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4 si applicano nel rispetto e alle condizioni definite nelle "Indicazioni e prescrizioni di dettaglio" di cui al successivo Capo III.

È ammessa la realizzazione di soppalchi secondo le disposizioni e condizioni di cui al RE.

b)- mappale 490, 484 e 485 interi: Riferimenti al Piano Strutturale: Area ricadente all'interno del territorio urbanizzato; Piano Operativo: Centri di Antica Formazione (A3); Disciplina degli edifici: Edifici dell'edilizia di base e relativi spazi di pertinenza (A3) art. 25 delle N.T.A..

Art. 25. Edifici dell'edilizia di base e relativi spazi di pertinenza

1. Definizione. Comprende i numerosi immobili a prevalente tipologia a schiera o in linea, cui si aggiungono case coloniche e padronali dominate dalla semplicità delle forme e dalla linearità degli alzati. Le aggregazioni spontanee delle serrate schiere dell'edilizia di base si modellano sulla morfologia dei versanti collinari, assecondandone le forme e l'acclività così da enfatizzare le cortine edificate dominate dallo scarno disegno dei prospetti, dalla semplicità dei paramenti e dalle esigue discontinuità dei vuoti.

2. Categorie di intervento. Oltre all'attività edilizia libera e fermo restando le prescrizioni di dettaglio cui al successivo comma 5, le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:

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

- *gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";*
- *la "manutenzione straordinaria";*
- *il "restauro e risanamento conservativo" con le specifiche di cui al comma 10 dell'art. 13 dell'Elaborato QP.IV per quanto riguarda gli immobili tutelati ai sensi della Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio;*
- *la "ristrutturazione edilizia conservativa";*
- *gli "interventi pertinenziali" limitatamente alla sola demolizione di volumi secondari - purché non di impianto storico e di antica formazione, come indicato nel Quadro Progettuale del PO- facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, anche in diversa collocazione, all'interno del lotto urbanistico di riferimento o in accorpamento all'edificio principale di cui restano pertinenza, fatto salvo quanto ulteriormente ammesso dal RE, e ferme restando le prescrizioni di cui al successivo Capo III.*

Per gli edifici eventualmente non classificati e/o non rappresentati e non legati da vincolo pertinenziale ad edifici classificati, le categorie di intervento ammesse sono le medesime della "Zona" in cui ricadono, oggetto delle presenti Norme.

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

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

- *al piano terra, anche rialzato (così come definito nel RE), al piano interrato e seminterrato degli immobili:*

- a) *residenziale;*
- b) *industriale e artigianale, limitatamente alla sola sub-categoria funzionale b.5.2;*
- c) *commerciale al dettaglio, con esclusione delle medie strutture di vendita;*
- d) *turistico - ricettiva, limitatamente alla sola tipologia dell'albergo diffuso;*
- e) *direzionale e di servizio.*

Al piano interrato e seminterrato degli immobili la categoria funzionale "residenziale" è ammessa limitatamente alle sole funzioni accessorie, pertinenziali e complementari della residenza.

- al piano primo e agli ulteriori piani degli immobili:

- a) *residenziale;*
- d) *turistico - ricettiva, limitatamente alla sola tipologia dell'albergo diffuso;*
- e) *direzionale e di servizio.*

Il mutamento della destinazione d'uso degli edifici esistenti a destinazione agricola è ammesso nel rispetto delle limitazioni e condizioni di cui agli art.li 81, 82 e 83 della L.R. 65/2014 e s.m.i..

Il mutamento della destinazione d'uso nella categoria funzionale residenziale è ammesso nei limiti delle dimensioni di cui all'art. 4 delle presenti Norme.

5. Ulteriori disposizioni di dettaglio. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4 si applicano nel rispetto e alle condizioni definite nelle "Indicazioni e prescrizioni di dettaglio" di cui al successivo Capo III.

È ammessa la realizzazione di soppalchi secondo le disposizioni e condizioni di cui al RE.

CERTIFICAZIONI:

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

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

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:

- 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 simili 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 interrate 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;
- 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;
- verifiche specifiche in ordine alla apposizione a distanza legale di tubazioni ed impianti tecnologici in genere, 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 17/03/2026, gli immobili di proprietà della società _____ con sede in

C.F. p.IVA _____, risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1)- Iscrizione contro del 15/07/2026 n. 3131 di reg. part.:

Iscrizione contro del 15/07/2026 n. 3131 di reg. part. ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito atto Notaio Marzio Villari del 13/07/2006 repertorio n. 46119 a favore della

_____ con sede in _____ contro

_____ gravante sui diritti

dell'intera piena proprietà dei beni censiti all'Agenzia delle Entrate di Lucca,

Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Lucca foglio 26 mappali 479, 480, 486, 487, 489, 490, 491, 492 sub. 1 graffati; foglio 26 mappale 492 sub. 4; foglio 26 mappale 484 sub. 2 e mappale 485 sub. 2 graffati; foglio 26 mappale 484 sub. 1 e mappale 485 sub. 1 graffati. Ipoteca iscritta per la complessiva somma di € € 2.600.000,00 per capitale di € 1.300.000,00. A margine della nota non sono presenti annotazioni;

2)- Iscrizione contro del 27/04/2009 n. 1444 di reg. part.:

Iscrizione contro del 27/04/2009 n. 1444 di reg. part. ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Lucca Sez. Dist. di Viareggio del 05/03/2009 repertorio n. 284 a favore di

contro

, gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni censiti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Lucca foglio 26 mappali 479, 480, 486, 487, 489, 490, 491, 492 sub. 1 graffati; foglio 26 mappale 492 sub. 4; foglio 26 mappale 484 sub. 2 e mappale 485 sub. 2 graffati; foglio 26 mappale 484 sub. 1 e mappale 485 sub. 1 graffati. Ipoteca iscritta per la complessiva somma di € € 30.500,00 per capitale di € 17.804,56. A margine della nota non sono presenti annotazioni;

3)- Trascrizione contro del 05/11/2010 n. 11884 di reg. part.:

Trascrizione contro del 05/11/2010 n. 11884 di reg. part. atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili atto del Tribunale di Lucca del 06/10/2010 repertorio n. 3573 a favore della

gravante sui diritti

dell'intera piena proprietà dei beni censiti all'Agenzia delle Entrate di Lucca,
Lucca, viale San Concordio n. 996/a cell. 335 62777837 e-mail fabdine@gmail.com

Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Lucca foglio 26 mappali 479, 480, 486, 487, 489, 490, 491, 492 sub. 1 graffiati; foglio 26 mappale 492 sub. 4; foglio 26 mappale 484 sub. 2 e mappale 485 sub. 2 graffiati; foglio 26 mappale 484 sub. 1 e mappale 485 sub. 1 graffiati. A margine della nota non sono presenti annotazioni;

4)- Trascrizione contro del 05/11/2010 n. 11884 di reg. part.:

Trascrizione contro del 05/11/2010 n. 11884 di reg. part. atto giudiziario derivante da sentenza dichiarativa di fallimento atto del Tribunale di Lucca del 18/04/2012 repertorio n. 38 a favore della

gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni censiti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Lucca foglio 26 mappali 479, 480, 486, 487, 489, 490, 491, 492 sub. 1 graffiati; foglio 26 mappale 492 sub. 4; foglio 26 mappale 484 sub. 2 e mappale 485 sub. 2 graffiati; foglio 26 mappale 484 sub. 1 e mappale 485 sub. 1 graffiati. A margine della nota non sono presenti annotazioni.

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Per la determinazione della “Superficie Commerciale” il sottoscritto 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

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

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 ed esterni, pilastri e colonne, lo spazio interno di circolazione (scale, ascensore ecc.), condotti verticali. Come già scritto in precedenza la "Superficie Esterna Lorda" (SEL) è stata ricavata dalle ultime planimetrie catastali agli atti del competente Ufficio del Territorio.

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: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta).

Si precisa che trattasi di beni immobili 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.

Il sottoscritto Esperto stimatore ritiene che il compendio immobiliare sopra descritto debba essere venduto come lotto unico in quanto una sua eventuale ristrutturazione e riqualificazione deve interessare tutte le parti del complesso.

SVILUPPO E STIMA:

Al solo fine statistico e per informazione, ma non utilizzati ai fini della valutazione di cui sotto, vengono riportati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lucca (O.M.I.) per il Comune di Lucca, riporta per l'anno 2025 2° semestre nella fascia periferica Ponte a Moriano - Aquilea - Sesto Moriano - S.Stefano Moriano - S.Lorenzo Moriano - S.Quirico Moriano - Vinchiana, Codice di Zona: "D4"; Tipologia prevalente: "Abitazioni civili"; Destinazione: "Produttiva"; Stato di conservazione: "Normale":

Tipologia: capannoni industriali con valore al mq. minimo di € 360,00 - massimo di € 720,00.

Nella zona limitrofa si sono individuati i seguenti comparabili:

1)- trascrizione del 26/06/2024 n. 1363 di reg. part. unità di categoria D/1, in via Emanuele Balestrieri, Snc, Lucca, superficie commerciale circa mq. 385 , valore di compravendita € 300.000,00 prezzo medio €/mq. 779,22;

2)- trascrizione del 19/06/2024 n. 8369 di reg. part. unità di categoria D/1 in via Emanuele Balestrieri, 393, Lucca, superficie commerciale circa mq. 670 , valore di compravendita € 700.000,00 prezzo medio €/mq. 1.044,78.

Il sottoscritto Esperto in base agli elementi esposti, visti i comparabili rintracciati in zona sopra riportati, rilevato che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per gli immobili simili a quello da stimare sia quantificabile in €/mq 922,00 , tenuto conto delle attuali condizioni del mercato, dell'ubicazione del bene, del suo livello di piano, in particolare delle sue condizioni manutentive, della dissomiglianza ai comparabili rintracciati, apportando i giusti correttivi, ritiene di poter operare un apprezzamento del Valore di Massima Frequenza individuato, attribuendo il seguente valore unitario

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

all'immobile oggetto di valutazione: € 100,00 al mq. di superficie commerciale; detto prezzo unitario comprende l'incidenza della resede esclusiva, terrazze e sottotetto che corredano le unità e tiene di conto di tutto quanto sopra rilevato dal sottoscritto Esperto stimatore.

**Lotto Unico: Compendio immobiliare industriale di grandi dimensioni
dismesso, ubicato in Comune di Lucca, frazione di Ponte a Moriano, Via
Lodovica angolo via di Mastiano e Gugliano.**

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
Fabbricato A)	mq. 2.450	100%	mq. 2.450
Fabbricato B)	mq. 162	100%	mq. 172
Totale superficie			<hr/> mq. 2.612

mq. 2.612 x 100,00 €/mq. = € 261.200,00

Arrotondato ad € 261.000,00

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI:

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione dei beni 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 e tenuto conto di quanto sopra, in una riduzione del 40% sul valore sopra stimato.

**Lotto Unico: Compendio immobiliare industriale di grandi dimensioni
ubicato in Comune di Lucca, frazione di Ponte a Moriano, Via Lodovica
angolo via di Mastiano e Gugliano:**

€ 261.000,00 - 40% = € 156.600,00

Arrotondato ad € 157.000,00 (Euro centocinquantasettemila/00).

CONCLUSIONI:

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

- Allegato n. 1 Estratto mappa catastale;
- Allegato n. 2 Estratto mappa catastale colorato;
- Allegato n. 3 Visure catastali;
- Allegato n. 4 Planimetrie catastali Fabbricato A);
- Allegato n. 5 Planimetrie catastali Fabbricato B);
- Allegato n. 6 Estratto alla carta del reticolo idrografico;
- Allegato n. 7 Documentazione fotografica;
- Allegato n. 8 Atto di provenienza;
- Allegato n. 9 Atto dichiarazione del 1963;
- Allegato n. 10 Atto Notaio Novelli confine.

Ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Lucca, 20 marzo 2026

L'Esperto stimatore

Geom. Fabio Dinelli