

TRIBUNALE DI LUCCA

Liquidazione Giudiziale società

con sede in

p.IVA

R.F. N° 50/2025.

Giudice Delegato: Dott.ssa Cecilia Ciolfi.

Curatore: Dott. Comm. Cristiano Barsi.

Oggetto: Relazione di stima.

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

Accettato l'incarico, dopo una ricerca su base nazionale, venivano eseguite nel dettaglio le visure presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca, al fine di identificare i beni.

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

Effettuati tutti gli accertamenti in loco, provvedeva quindi ad eseguire le indagini anche presso gli Uffici Tecnici del Comune di Lucca, per controllare la regolarità urbanistica dei fabbricati e la destinazione urbanistica dei terreni.

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

PREMESSA

Il compendio immobiliare oggetto di stima di proprietà della società sopra riferita è composto da:

- a)- Lotto n. 1 - Fondo artigianale-industriale posto in Lucca, frazione di San Filippo, via Guglielmo Lippi Francesconi n. 1611/C - pag. 4;
- b)- Lotto n. 2 - Fondo artigianale-industriale posto in Lucca, frazione di San Filippo, via Guglielmo Lippi Francesconi n. 1611/X - pag. 34;
- c)- Lotto n. 3 - Fondo artigianale-industriale posto in Lucca, frazione di San Filippo, via Guglielmo Lippi Francesconi snc - pag. 72.

RELAZIONE DESCRITTIVA DI STIMA

PRECISAZIONI ED ASSUNZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI:

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 dei confini e delle distanze delle costruzioni da questi e dai fabbricati 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 residui 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.) dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la 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 al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, 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 in ordine alla apposizione a distanza legale di tubazioni ed impianti tecnologici in genere, del quale, pertanto, si ignora la conformità.

LOTTO n. 1

DESCRIZIONE:

1)- Fondo artigianale-industriale posto in Lucca, frazione di San Filippo, via Guglielmo Lippi Francesconi n. 1611/C.

1)- Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su fondo artigianale-industriale posto al solo piano terra e primo all'interno del condominio denominato _____, costituito da un complesso immobiliare di tre fabbricati similari tra loro, elevato su due piani fuori terra, ubicato il tutto in Comune di Lucca, frazione di San Filippo, via di Guglielmo Lippi Francesconi n. 1611/C.

Trattasi di fondo artigianale-industriale, libero su due lati, facente parte di un fabbricato di maggiore mole composto da 11 unità immobiliari elevato su due piani fuori terra.

Il bene è composto al piano terra da ampio locale per lavorazione, disimpegno, w.c., sotto-scala e vano per l'alloggio di elevatore di collegamento al piano primo (impianto non presente); il piano primo è composto da ampio locale ad uso magazzino, anti-w.c., w.c. e vano per l'alloggio di elevatore di collegamento al piano terra; i piani interni sono collegati-disimpegnati tra loro da scala e vano per l'alloggio di elevatore.

Correda l'unità poca resede esclusiva asfaltata posta sui lati est, ovest e sud, dove sono ubicati i parcheggi a servizio; l'unità è corredata dalla rispettiva comproprietà da tutte quelle parti del complesso immobiliare che per loro natura, uso e destinazione sono da ritenersi comuni il tutto ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e del vigente regolamento di condominio.

Si accede al fondo direttamente dalla via Guglielmo Lippi Francesconi attraverso i terreni di cui al punto 2) che immettono nella viabilità comune del complesso mappale 1567 sub. 1 del foglio 136 di Lucca.

Il fondo presenta una superficie netta a pavimento al piano terra di circa mq. 135 ed

altezza interna di circa ml. 4,50; al piano primo superficie netta a pavimento di circa mq. 167 ed altezza interna al sotto-trave di circa ml. 2,68 , all'orditura secondaria di circa ml. 3.00 ed alla copertura di circa ml. 3,35.

Considerando il generale stato di conservazione, il complesso immobiliare nella sua interezza si presenta in discrete condizioni di manutenzione, come anche l'unità oggetto di valutazione; il bene visitato, a seguito di vari sopralluoghi, non presenta problemi di stabilità, infatti da un primo esame sommario sia la pilastrata in cemento armato sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere.

Esternamente il fabbricato si presenta tinteggiato; i divisori interni sono intonacati, mentre i pannelli prefabbricati in cemento armato del perimetro esterno sono parzialmente intonacati; le finestre e porte-finestre esterne sono in metallo dotate di vetro camera, porte interne in legno.

Internamente al piano terra è presente pavimento di tipo industriale, il disimpegno e w.c. presentano una pavimentazione in mattonelle tipo gres-porcellanato come anche il rivestimento; al piano primo è presente una pavimentazione in mattonelle di gres-porcellanato, pavimento e rivestimento in ceramica per l'anti-w.c. ed il w.c., le scale interne sono rivestite in pietra.

Si premette che l'unità alla data del sopralluogo eseguito aveva le utenze chiuse, pertanto non è stato possibile accertare il funzionamento degli impianti presenti.

A livello impiantistico sono presenti i seguenti impianti;

- a)- fognatura: l'unità risulta allacciata alla pubblica fognatura passante in zona;
- d)- idrico: l'approvvigionamento idrico avviene tramite il pubblico acquedotto passante in zona;
- d)- per la produzione di acqua calda sanitaria sono presenti numero due bollitori

elettrici, posti nei locali w.c. Si precisa che per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario;

e)- elettrico: impianto elettrico parte sotto traccia e parte in canaletta. Si precisa che per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario.

Si fa presente che l'unità non è dotata di impianto di riscaldamento e/o raffrescamento; il complesso immobiliare risulta essere allacciato alla fornitura di gas metano; l'unità è dotata del solo vano per l'installazione di elevatore di collegamento tra i due piani interni.

2)- Diritti di 1169/37500 di piena proprietà sui terreni pertineziali che consentono l'accesso e l'uscita al complesso immobiliare cui fa parte il bene oggetto di stima della complessiva superficie catastale di mq. 338.

I terreni sono di natura pressoché pianeggiante, posti a nord del complesso immobiliare sono parte a verde e parte asfaltati, in quanto sugli stessi è presente la viabilità in entrata ed uscita del complesso immobiliare condominio , che immette nella via pubblica Guglielmo Lippi Francesconi.

CONFINI:

Il bene di cui al punto 1) confina nel complesso a nord con beni di cui al mappale 1567 sub. 10; ad ovest con canale; ad est con viabilità condominiale di cui al mappale 1567

sub. 1; a sud con beni di cui al mappale 1567 sub. 9, tutti del foglio 136 di Lucca, salvo se altri o meglio di fatto;

I beni di cui al punto 2) confinano nel complesso a nord via Guglielmo Lippi Francesconi; ad ovest con beni di cui la mappale 1696; ad est e sud con canaletta tombata, tutti del foglio 136 di Lucca, salvo se altri o meglio di fatto.

STATO DI POSSESSO:

Il bene oggetto di stima alla data dell'ultimo sopralluogo, eseguito nell'anno 2026, risulta libero da locazioni, pertanto si trova nella disponibilità della procedura di Liquidazione Giudiziale.

REFERENZE CATASTALI:

I beni sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, al giusto conto della _____ con sede in _____ p.IVA _____
come segue:

beni di cui al punto 1) capannone artigianale-industriale:

Catasto Fabbricati del Comune di Lucca:

- foglio 136 mappale 1567 sub. 11, categoria D/1, Rendita Catastale Euro 3.450,00 , indirizzo catastale via Guglielmo Lippi Francesconi n. 1256 Piano T-1.

Dati derivanti da variazione del 07/07/2020 Pratica n. LU0039113 in atti dal 07/07/2020 variazione toponomastica d'ufficio n. 17517.1/2020; variazione nel classamento del 08/07/2011 Pratica n. LU0125119 in atti dal 08/07/2011 n. 31987.1/2011; variazione del 02/08/2010 Pratica n. LU0136991 in atti dal 02/08/2010 divisione ultimazione di fabbricato urbano n. 10252.1/2010.

L'ultima planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio sostanzialmente corrisponde allo stato dei luoghi.

Per la continuità catastale si precisa che il mappale 1567 sub. 11 deriva dalla soppressione del mappale 1567 sub. 4 variazione del 02/08/2010 Pratica n. LU0136991 in atti dal 02/08/2010 divisione ultimazione di fabbricato urbano n. 10252.1/2010 sopra detta; il mappale 1567 sub. 4 è stato costituito in data 08/04/2010 Pratica n. LU0065098 in atti dal 08/04/2010 costituzione n. 849.1/2010.

Ai fini della cronistoria al Catasto Terreni si precisa che il mappale 1567 intero ente urbano di mq. 11.092 deriva dal mappale 1567 di mq. 11.190 frazionamento del 19/04/2012 Pratica n. LU0051988 in atti dal 19/04/2012 presentato nella stessa data n. 51988.1/2012; il mappale 1567 di mq. 11.190 deriva dalla fusione dei mappali 1565 (ex. 1472 – ex. 1314) di mq. 2.516, mappale 571 di mq. 2.345, mappale 1312 di mq. 1.013, mappale 428 di mq. 1.463, mappale 429 di mq. 1.740, mappale 567 mq. 727, mappale 568 di mq. 659 e mappale 569 di mq. 727, Tipo Mappale del 27/07/2010 Pratica n. LU0133564 in atti dal 27/07/2010 presentato nella stessa data n. 133564.1/2010 e precedente Tipo Mappale del 17/02/2010 Pratica n. LU0026325 in atti dal 17/02/2010 presentato nella stessa data n. 26325.1/2010.

beni di cui al punto 2) terreni di accesso al complesso immobiliare:

Catasto Terreni del Comune di Lucca:

- **foglio 136 mappale 1698** qualità seminativo arborato irriguo classe 2 superficie mq. 237 deduzione C2; B1, Reddito Dominicale € 1,56 e Reddito Agrario € 1,65;
- **foglio 136 mappale 1700** qualità seminativo arborato irriguo classe 2 superficie mq. 101 deduzione C2; B1, Reddito Dominicale € 0,67 e Reddito Agrario € 0,70.

Ai fini della cronistoria al Catasto Terreni si precisa che il mappale 1698 di mq. 237 deriva da porzione del mappale 1526 di mq. 1.126 frazionamento del 19/04/2012 Pratica n. LU0051988 in atti dal 19/04/2012 presentato nella stessa data n. 51988.1/2012; il mappale 1526 di mq. 1.126 deriva da porzione del mappale 67 di mq. 3.000 frazionamento del 06/08/2009 Pratica n. LU0142112 in atti dal 06/08/2009 presentato il 05/08/2009 n. 142112.1/2009; il mappale 67 di mq. 3.000 proviene dall'impianto meccanografico del 13/09/1974.

Il mappale 1700 di mq. 101 deriva da porzione del mappale 1528 di mq. 1.010 frazionamento del 19/04/2012 Pratica n. LU0051988 in atti dal 19/04/2012 presentato nella stessa data n. 51988.1/2012; il mappale 1528 di mq. 1.010 deriva da porzione del mappale 71 di mq. 2.760 frazionamento del 06/08/2009 Pratica n. LU0142112 in atti dal 06/08/2009 presentato il 05/08/2009 n. 142112.1/2009; il mappale 71 di mq. 2.760 proviene dall'impianto meccanografico del 13/09/1974.

DOTAZIONI COMUNI:

Le parti comuni del complesso immobiliare risultano così rappresentate nell'ultimo elaborato planimetrico agli atti n. LU0071241 del 11/10/2019:

- sub. 1 del mappale 1567: bene comune non censibile, viabilità interna al complesso immobiliare.

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO:

I beni sono pervenuti alla società _____ con sede in _____ p.IVA _____
come segue:

a)- il complesso edilizio al cui interno è presente l'unità oggetto di valutazione è pervenuta per edificazione diretta su terreno acquistato con atto Notaio Domenico Costantino in data 29/03/2006 repertorio n. 89574 registrato a Lucca il 31/03/2006 al n. 1784 serie 1T ed ivi trascritto il 31/03/2006 ai numeri 3823, 3824, 3825, 3826 e 3827 di

reg. part., da potere di _____ nata a _____ il _____ ,
_____ nato a _____ il _____ , _____ nata a _____ il _____ ,
_____ nata a _____ , _____ nato a _____ il _____ ,
_____ nato a _____ il _____ , _____ nata a _____ il _____ ,
_____ nato a _____ , _____ nata a _____ il _____ e
_____ nato a _____ il _____

Ai fini della cronistoria nei passaggi nel ventennio si precisa che:

- i mappali 571 e 1312 foglio 136 di Lucca erano di proprietà dei sig.ri

_____ nata a _____ e _____ nato a _____ per
i diritti di 1/2 ciascuno di proprietà pervenuti per atto di acquisto Notaio Renzo
Lazzareschi del 29/07/1981 repertorio n. 130004 registrato a Lucca il 07/08/1981 al n.
4303 ed ivi trascritto il il 07/08/1981 al n. 6907 di reg. part.;

- il mappale 1314 foglio 136 di Lucca era di proprietà del sig. _____ nato a _____
_____ per i diritti dell'intera piena proprietà pervenuti per atto Notaio
Alberto Levi del 31/12/1974 repertorio n. 13791 registrato a Lucca il 07/01/1975 al n.
83 ed ivi trascritto il il 22/01/1975 al n. 602 di reg. part.;

- il mappale 428 foglio 136 di Lucca era di proprietà dei sig.ri _____ nata a _____
_____ , _____ nata a _____ , _____ nato a _____
_____ per i diritti di 1/3 ciascuno di piena proprietà pervenuti per
successione di _____ nato a _____ , deceduto il _____

dichiarazione di successione n. 2 vol. 1362 registrata a Lucca il 05/02/1991 al n. 396 ed ivi trascritto il 25/02/1991 al n. 2546 di reg. part.. Si precisa che nel sopra citato atto Notaio Domenico Costantino del 2006 è riportato che la parte acquirente prende atto, che *"al terreno in oggetto si accede dalla via del Tiglio esclusivamente tramite il passo cui spetta servitù costituita con atto del Notaio Francesco Raspini di Lucca del 23 giugno 1971 Repertorio n.15474, registrato a Lucca il 13 luglio 1971 al n.2797 ed ivi trascritto il 21 agosto 1971 al n.5198 registro particolare, ma che tale passo è adeguato al transito di autovetture, ma non all'uso cui sarà destinato il fondo dominante"*. Si precisa che per il bene sopra detto è presente accettazione tacita di eredità derivante da atto Notaio Domenico Costantino in data 29/03/2006 repertorio n. 89574, trascritta a Lucca il 29/06/2020 al n. 5434 di reg. part.. Relativamente alla servitù di cui all'atto Francesco Raspini sopra detto con atto per scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Domenico Costantino del 22/12/2009 repertorio n. 97057 trascritto a Lucca il 20/01/2010 al n. 672 di reg. part., la società _____ ha estinto, con effetto dal 22 dicembre 2009, la servitù di passaggio in favore del terreno distinto dal mappale 428 sopra riporta;

- il mappale 429 foglio 136 di Lucca era di proprietà dei sig.ri _____ nato a _____
il _____ per l'intera nuda proprietà e _____ nata a _____ il _____
per l'intero usufrutto pervenuto per atto Notaio Nicolò Pugliese del 19/11/1982 repertorio n. 189517 registrato a Lucca il 01/12/1982 al n. 5955 ed ivi trascritto il 01/12/1982 al n. 9750 di reg. part. e per riunione di usufrutto in morte di _____
deceduto il _____ domanda di voltura presentata all'Agenzia delle Entrate di Lucca il 15/06/2004 prot. n. LU0079564;

2)- 6/48 ciascuno di piena proprietà ai sig.ri _____ nata _____
e _____ nata a _____ a seguito della morte di _____
_____ nato a _____ deceduto il _____ denuncia di successione
57 vol. 1387 registrata a Lucca il 20/07/1992 ed ivi trascritta il 01/09/1991 al n. 8478 di
reg. part.. **Accettazione tacita di eredità trascritta a Lucca in data 07/08/2026 al n.
11144 di reg. part., formalità presentata dalla procedura;**

3)- 3/48 ciascuno di piena proprietà ai sig.ri _____ nato a _____ il
_____ e _____ nato a _____ a seguito della morte di _____
_____ nato a _____ deceduto il _____ , denuncia di
successione 4 vol. 1421 registrata a Lucca il 28/02/1994 ed ivi trascritta il 06/04/1994 al
n. 3696 di reg. part.. **Accettazione tacita di eredità trascritta a Lucca il 06/07/2026 al
n. 9151 di reg. part., formalità presentata dalla procedura;**

4)- 2/48 ciascuno di piena proprietà a _____ nata a _____ il _____ e
_____ nato a _____ a seguito della morte di _____
_____ nata a _____ deceduta il _____ denuncia di successione 52 vol. 1391
registrata a Lucca il 24/09/1992 ed ivi trascritta il 09/10/1992 al n. 9518 di reg. part..
**Accettazione tacita di eredità trascritta a Lucca il 06/07/2026 al n. 9155 di reg.
part., formalità presentata dalla procedura;**

5)- 1/48 ciascuno di piena proprietà a _____ nata a _____ e
_____ nato a _____ a seguito della morte di _____
_____ nato a _____ deceduto il _____ denuncia di successione 73 vol.
1573 registrata a Lucca il 10/03/2001 ed ivi trascritta il 16/08/2001 al n. 8545 di reg.
part.. **Accettazione tacita di eredità trascritta a Lucca il 06/07/2026 al n. 9152 di reg.
part., formalità presentata dalla procedura.**

c)- terreno di cui al mappale 1700 del foglio 136 di Lucca è pervenuto per i diritti di 348,01/1000 per atto di vendita con autentica di firme del Notaio Domenico Costantino del 26/10/2012 repertorio n. 101534 trascritto a Lucca il 16/11/2012 al n. 11066 di reg. part., da potere di _____ nato a _____ per i diritti di 1/6 di proprietà, _____ nata a _____ per i diritti di 1/6 di proprietà, _____ nata a _____ per i diritti di 1/6 di proprietà e _____ nato a _____ per i diritti di 3/6 di proprietà.

Ai fini della cronistoria nei passaggi nel ventennio si precisa che:

il bene è pervenuto a _____ nato a _____ per i diritti di 3/6 (pari ad 1/2) come segue:

1)- diritti di 1/4 di proprietà per successione di _____ nata a _____ il _____ deceduta _____, eredità devoluta per legge denuncia di successione n. 83 vol. 1336 registrata a Lucca il 07/08/1989 ed ivi trascritta il 13/09/1989 al n. 9524 di reg. part.. **Accettazione tacita di eredità trascritta a Lucca il 06/07/2026 al n. 9153 di reg. part., formalità presentata dalla procedura;**

2)- diritti di 1/4 di proprietà per successione di _____ nato a _____ deceduto _____, eredità devoluta per legge denuncia di successione n. 83 vol. 1227 registrata a Lucca il 07/07/1982 ed ivi trascritta il 03/08/1982 al n. 6612 di reg. part.. **Accettazione tacita di eredità trascritta a Lucca in data 07/08/2026 al n. 11145 di reg. part., formalità presentata dalla procedura;**

Si specifica che in entrambe le successioni sopra riferite e nelle conseguenti formalità di trascrizione e voltura il sig. _____ è stato indicato con il nome

e non con entrambi i nomi e con codice fiscale , di cui il medesimo all'epoca era titolare

Il bene è pervenuto a nato a per i diritti di 1/6 di proprietà, nata a per i diritti di 1/6 di proprietà, nata a per i diritti di 1/6 di proprietà per successione di nata a e deceduta il eredità devoluta per legge denuncia di successione n. 4 vol. 1386 registrata a Lucca il 25/09/1982 ed ivi trascritta il 16/10/1992 al n. 9787 di reg. part.. **Accettazione tacita di eredità trascritta a Lucca in data 07/08/2026 al n. 11146 di reg. part., formalità presentata dalla procedura.**

Si fa presente che nella denuncia di successione sopra detta il de cuius riporta come nome con medesimo codice fiscale e non come sul certificato di morte ; nell'accettazione tacita di eredità è identificata con il nome

Il bene era di pervenuto a nata a per i diritti di 1/2 di proprietà e nato a per i diritti di 1/2 di proprietà per provvedimento emesso dal Pretore di Lucca in data 03/11/1972 registrato a Lucca il 14/11/1972 al n. 3031 ed ivi trascritto il 22/05/1973 al n. 4422 di reg. part..

VINCOLI E SERVITÙ:

L'area dove è posto il complesso immobiliare cui fa parte il bene oggetto di stima non è sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica e/o storico-artistica che siano involgenti i beni in modo peculiare e specifico, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.

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

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

Si precisa inoltre che:

a)- il Regolamento di Condominio con annesse tabelle millesimali si trova allegato all'atto a rogito del Notaio Domenico Costantino del 08/10/2010 repertorio n. 98260 trascritto a Lucca il 04/10/2010 al n. 11840 di reg. part;

b)- con riferimento al mappale 428, nel citato atto del Notaio Domenico Costantino del 29/03/2006 repertorio n. 89574, nel paragrafo PROVENIENZE, è riportato che la parte acquirente, _____, prende atto, che *"al terreno in oggetto si accede dalla via del Tiglio esclusivamente tramite il passo cui spetta servitù costituita con atto del Notaio Francesco Raspini del 23/06/1971 repertorio n. 15474, registrato a Lucca il 13/07/1971 al n. 2797 ed ivi trascritto il 21/08/1971 al n. 5198 di reg. part., ma che tale passo è adeguato al transito di autovetture, ma non all'uso cui sarà destinato il fondo dominante"*. Relativamente alla servitù di cui all'atto Francesco Raspini sopra detto con atto per scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Domenico

Costantino del 22/12/2009 repertorio n. 97057 trascritto a Lucca il 20/01/2010 al n.672

di reg. part., la società ha estinto, con effetto dal 22 dicembre

2009, la servitù di passaggio in favore del terreno distinto dal mappale 428 sopra riporta;

c)- atto unilaterale d'obbligo edilizio autenticato dal Notaio Domenico Costantino in data 04/10/2007 repertorio n. 93319, registrato a Lucca il 05/10/2007 al n. 8560 ed ivi trascritto il 05/10/2007 al n. 12180 di reg. part.. Atto con il quale la società

si è obbligata nei confronti del Comune di Lucca, ad innestare la viabilità degli immobili da costruire alla viabilità di progetto posta a nord nel momento in cui l'Amministrazione Comunale l'avesse realizzata e, conseguentemente, a chiudere l'accesso carrabile dalla via di Tiglio, all'epoca esistente. Come documentato fotograficamente dal sottoscritto Esperto stimatore (Allegato n. A) la società ha ottemperato all'obbligo, con lavori autorizzati con S.C.I.A. sotto citata. Si fa notare però che la chiusura è stata realizzata con recinzione in muratura nella zona fronte-stante la via di Tiglio e non come indicato nell'Allegato B dell'atto sopra citato;

d)- atto d'obbligo edilizio autenticato dal Notaio Domenico Costantino in data 09/03/2009 repertorio n. 95850, registrato a Lucca 01/04/2009 al n. 2751 ed ivi trascritto 01/04/2009 al n. 3702 di reg. part., a favore del Comune di Lucca, contro la società

per il vincolo al fine del rapporto plani-volumetrico per la superficie di mq. 10.864,50;

e)- atto d'obbligo edilizio autenticato dal Notaio Domenico Costantino in data 09/03/2009 repertorio n. 95849, trascritto a Lucca il 01/04/2009 al n. 3701 registro particolare a favore del Comune di Lucca, contro la società per il vincolo al fine del rapporto plani-volumetrico per la superficie di mq. 2.095,26 opera di cui al Permesso di Costruire n. 37 del 2006;

f)- servitù di elettrodotto (con accessori e pattuizioni relative all'accesso ed alla manutenzione) costituita con atto autenticato dal Notaio Giuseppe Losito in data 30/07/2010 repertorio n. 73469, registrato a Lucca il 04/08/2010 al n. 6690 ed ivi trascritto il 04/08/2010 al n. 8924 di reg. part., a favore dell'Enel Distribuzione - Società per azioni, ed carico della cabina per la trasformazione dell'energia elettrica a servizio dell'intero complesso, distinta in Catasto nel foglio 136, dal mappale 1567, sub. 8, di proprietà della _____, posta a sud/est della resede principale.

g)- servitù perpetua di passaggio con ogni mezzo costituita con atto Notaio Domenico Costantino del 30/11/2010 repertorio n. 100220 trascritto a Lucca il 22/12/2011 al n. 13229 di reg. part., da esercitarsi sull'adiacente porzione sud, della larghezza di ml. 2,00 circa, della resede pertinenziale dell'unità distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio 136 dal mappale 1567 sub. 11 (confinante con resede comune distinta dal mappale 1567 sub. 1, resede pertinenziale dell'unità di cui foglio 136 dal mappale 1567 sub. 10, canaletta demaniale); l'area gravata da servitù di passaggio è graficamente rappresentata con velato di colore azzurro sulla copia dell'elaborato planimetrico catastale allegato all'atto sopra detto. Per la costituzione delle servitù di cui sopra le parti dichiarano di non aver pattuito alcun corrispettivo, ma di averne tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita del fabbricato per uso artigianale. Al proposito si da' atto che resta costituita, a seguito della presente vendita, ai sensi dell'art. 1062 del codice civile, servitù perpetua di passaggio, pedonale e carrabile, sulla parte nord della resede pertinenziale dell'unità di cui foglio 136 mappale 1567 sub. 10 avente larghezza di ml. 2,00 circa per l'accesso al bene che resta di proprietà della società

_____, distinto in Catasto Fabbricati di Lucca nel foglio 136 mappale 1567 sub. 11; l'area che resta gravata da servitù di passaggio è graficamente rappresentata con

velato di colore verde sulla copia dell'elaborato planimetrico catastale allegato all'atto sopra detto. Le aree oggetto delle servitù vanno a formare, pertanto, un unico passo della larghezza di ml. 4,00 circa per l'accesso al lato est delle due unità dalla medesima servite, Catasto Fabbricati del Comune di Lucca foglio 136 mappale 1567 sub. 10 e sub. 11.

A seguito del sopralluogo eseguito al complesso immobiliare e da un riscontro eseguito presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca si ritiene che siano costituite per destinazione del padre di famiglia e come anche riportato nella trascrizione del 22/12/2011 reg. part. 13229, atto Notaio Domenico Costantino, le seguenti servitù:

g)- servitù perpetua di interrimento di tubazioni, cavi, canalizzazioni, impianti, comunque necessari od utili per adduzione e scarico di beni e servizi ai fini degli allacciamenti alle utenze, di accesso ai vani contatori del gas metano e dell'acquedotto nonché di accesso, ispezione, manutenzione di tutti gli impianti tecnologici interrati (comprese le pompe di sollevamento acque nere) da esercitarsi pedonalmente o con mezzi specifici necessari alla manutenzione degli impianti, sull'area rappresentata in Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel foglio 136 dal mappale 1566 area urbana (F/1) di mq. 530 , ad oggi di proprietà della

con sede in p.IVA per acquisto dalla società

atto Notaio Giampiero Piva del 21/11/2024 repertorio n. 73915, trascritto a Lucca il 25/11/2004 al n. 14960 di reg. part., area che dava, una volta, accesso al complesso immobiliare dalla via di Tiglio;

h)- servitù perpetua di accesso per letture, installazione e manutenzione al vano contatori della fornitura dell'energia elettrica, da esercitarsi pedonalmente o con mezzi specifici necessari alla manutenzione degli impianti, su porzione della resede a sud,

rappresentata in Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel foglio 136 da porzione del mappale 1567, subalterno 43 (confinante con l'area distinta dal mappale 1566, bene distinto dal mappale 1567 sub. 44 e bene distinto dal mappale 629) e servitù perpetua di accesso per la manutenzione straordinaria del fabbricato ad uso cabina elettrica che vi insiste, distinta in Catasto nel foglio 136 dal mappale 1567, sub. 8, che dovrà essere effettuata in base alla ripartizione millesimale a carico di tutte le unità immobiliari del complesso;

i)- corrispondente servitù sulla porzione del mappale 1566 (ad oggi di proprietà della _____ con sede in _____ per acquisto dalla società _____ atto Notaio Giampiero Piva del 21/11/2024 repertorio n. 73915) per l'accesso ai beni distinti da porzione del mappale 1567 sub. 43 e dall'intero mappale 1567 sub. 8.

Il complesso immobiliare inoltre risulta assoggettato a quanto disposto nel rilascio da parte della Provincia di Lucca in data 28/07/2005 di Nulla Osta di cui al protocollo n.135526/6D1, relativamente alla autorizzazione, esecuzione e mantenimento di una copertura per accesso e scarico di acqua piovana e pagamento di canone annuale di concessione (vedasi Allegato n. A).

CERTIFICAZIONI:

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

Il sottoscritto Esperto stimatore ritiene che tali documenti dovrebbero essere allegati al certificato di agibilità, documento che non è stato fornito dal Comune di Lucca a seguito dell'accesso agli atti eseguito.

QUOTE CONDOMINIALI:

L'unità immobiliare è inserita all'interno di condominio denominato

Via Lippi Francesconi n°1256, Lucca Cod. Fis.

l'amministratore di condominio, interpellato da sottoscritto

Esperto stimatore, mi ha comunicato:

- I millesimi generali di proprietà relativi ammontano a 45,78 per l'unità di cui al sub. 11;
- non ci sono spese straordinarie deliberate;
- le spese ordinarie ammontano ad € 355,00 circa per l'unità sub. 11”;
- al 31.12.2025 la società risulta a debito di € 3.844,24 per l'unità sub. 11 di cui € 3.590,16 derivanti dal consuntivo al 31.03.2025 e la rimanenza da preventivo fino al 31.12.2025.

Per una migliore analisi si rimanda alla documentazione inviata dall'amministratore allegata alla presente relazione (Allegato n. A).

SITUAZIONE EDILIZIA:

La verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata molto complessa, in relazione alla tipologia di immobile ed anche dei soggetti verso cui riferire le ricerche d'archivio, in quanto i provvedimenti edilizi sono stati registrati con le varie denominazioni, prima a soggetti privati poi a società che si sono susseguite nel tempo, tenuto conto, anche, del numero di unità immobiliari che lo compongono; pertanto elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri, inoltre non si sono presi in considerazione gli interventi susseguiti nel tempo che

hanno interessato le parti condominiali.

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 inviato nel fascicolo del titolo abilitativo Comunale.

Inoltre si precisa che non è stata effettuata la verifica plano-volumetrica del fabbricato, del posizionamento dello stesso e dell'effettiva superficie dei lotti di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti, il rispetto della verifica della permeabilità dell'area, dei requisiti acustici passivi degli edifici, oltre a quella sugli impianti, nonché indagini geologiche, geotecniche e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o similari.

Il sottoscritto Esperto stimatore ha eseguito tutti i necessari accertamenti presso gli archivi del Comune di Lucca, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio e relativamente alla situazione edilizia 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 compendio immobiliare è stato edificato su terreno libero dalla società

con sede in p.IVA coi seguenti titoli edilizi:

1)- l'intero complesso è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 354 del 31/10/2007, rilasciata a seguito di domanda n. 1385 del 27/06/2006 al conto di

avente per oggetto la nuova costruzione di capannoni artigianali-industriali. Si precisa che all'interno della documentazione inviata non è stata rintracciata la comunicazione di inizio lavori;

2)- D.I.A. n. 1236 del 02/07/2009 al conto di , variante al P.C. n. 354/2007 al progetto la nuova costruzione di capannoni artigianali-industriali;

3)- D.I.A. n. 387 del 02/03/2010 al conto di variante alla D.I.A. n. 1236/2009 al progetto la nuova costruzione di capannoni artigianali-industriali;

4)- D.I.A. n. 1194 del 15/06/2010 al conto di variante alla D.I.A. n. 387/2010 al progetto la nuova costruzione di capannoni artigianali-industriali;

5)- Comunicazione fine lavori Certificato di Conformità a firma dell'Ing. Giovanni Iacopetti presentato presso il Comune di Lucca il 03/08/2010 Prot. Gen. n. 47898;

6)- Collaudo statico a firma dell'Ing. Alessandro Lucchesi del 20/07/2010 Pratica Sismica 3791 del 22/07/2010 Prot. 195924 Alleg. 1;

7)- I capannoni sono stati dichiarati agibili a firma dell'Ing. Giovanni Iacopetti presentato presso il Comune di Lucca il 09/10/2010 Prot. Gen. n. 48879. Il sottoscritto Esperto stimatore fa presente che quanto sopra indicato è stato rintracciato sugli atti di vendita delle varie unità immobiliari del complesso ed il modello è stato gentilmente fornito in copia dal tecnico asseveratore. Nella documentazione inviata dal Comune di Lucca, a seguito dell'accesso agli atti eseguito, non è presente la documentazione relativa all'agibilità.

Relativamente alle sistemazioni esterne che corredano l'intero complesso immobiliare si fa presente:

7)- D.I.A. n. 1906 del 13/09/2006 al conto di _____ per il progetto di nuova realizzazione di recinzione a corredo della nuova costruzione di capannoni artigianali-industriali;

8)- D.I.A. n. 1193 del 15/06/2010 al conto di _____ per modifiche e completamento alla D.I.A. 1906/2006 per la realizzazione di recinzione. La documentazione inviata è carente sia delle tavole grafiche sia di tutti gli allegati che devono essere assieme alla dichiarazione sopra detta, è esclusivamente presente la comunicazione di inizio lavori del 22/07/2010 Prot. Gen. n. 1863 del Comune di Lucca, ma non è presente il certificato di conformità e di fine lavori.

9)- D.I.A. n. 1234 del 02/07/2009 al conto di _____ per il progetto di cabina ENEL. All'interno della documentazione inviata non è presente ne la comunicazione di inizio lavori ne il certificato di conformità e di fine lavori.

10)- S.C.I.A. n. 492 del 15/06/2016 al conto del condominio _____ per la realizzazione di un raccordo stradale di collegamento, tra la nuova via che conduce all'Ospedale San Luca (via Guglielmo Lippi Francesconi) e il complesso immobiliare

nonché ad eliminare il passo carrabile esistente lungo la via Tiglio. Si fa presente che prima della presentazione della S.C.I.A. è stato richiesto all'Autorità di Bacino Serchio richiesta parere inerente il progetto per la realizzazione di un nuovo accesso carrabile da realizzare nella frazione di San Filippo, pratica n. 15 del 01/04/2015 conclusa in data 15/09/2015.

Si precisa che la verifica urbanistica è stata eseguita esclusivamente sul bene oggetto di stima e NON sulle parti comuni del complesso immobiliare, in quanto una eventuale sanatoria sulle stesse, se necessaria, è di tipo condominiale.

Relativamente al bene oggetto di valutazione di proprietà della società

. con sede in p.IVA , in riferimento agli elaborati grafici di cui ai titoli sopra detti, paragonato con lo stato attuale dei luoghi, non ha fatto rilevare sostanziali differenze ad eccezione di:

1)- internamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che dette differenze rientrano nella tolleranza di Legge;

A livello prospettico non si sono evidenziate particolari difformità, il tutto riferito ai soli prospetti dell'unità oggetto di valutazione.

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

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto stimatore sostituirsi a quello che compete per Legge

all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto grafici di dettaglio.

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

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

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 terreni secondo i riferimenti catastali elencati a seguire, intersecano le zone del Piano Operativo vigente come sotto riportato:

a)- mappale 1567 intero: territorio urbanizzato; Piano Operativo ricompresi parte D1 - Tessuti a proliferazione produttiva (mista) lineare lungo strada art. 35 delle N.T.A.; parte I2 - Parcheggi e aree di sosta (nello specifico, I2.s (*Parcheggi e aree di sosta di rilevanza strategica e strutturale*) art. 78 delle N.T.A.; Aree di corredo ed ambientazione della rete infrastrutturale art. 81 delle N.T.A..

b)- mappali 1698 e 1700 interi: territorio urbanizzato; Piano Operativo interamente ricompresi AC - Corti (rurali - lucchesi) di impianto storico art. 27 delle N.T.A..

Il tutto come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Lucca Pratica n°2051/2025 Prot. Gen. n°156628 del 12/09/2025.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 03/03/2026, l'immobile di proprietà della società _____ con sede in _____, risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1)- Iscrizione contro del 07/05/2013 reg. part. n. 761:

Ipoteca volontaria iscritta a Lucca il 07/05/2013 al n. 761 di reg. part. in ordine a concessione a garanzia di apertura di credito in forza di atto ai rogiti del Notaio Domenico Costantino del 23/04/2013 repertorio n. 102186 a favore della

con sede in p.IVA
contro con sede in p.IVA iscritta per la
somma di € 5.200.000,00 di cui importo capitale di € 2.600.000,00 durata 2 anni 5 mesi
7 giorni. Grava sui diritti dell'intera piena proprietà, dei beni identificati al Catasto
Fabbricati di Lucca foglio 136 mappale 1567 sub. 11 oltre ad altre unità non oggetto di
valutazione. A margine della nota sono presenti le seguenti annotazioni che non
interessano il bene di cui al presente lotto:

- annotazione presentata il 13/08/2013 registro particolare n. 1520 restrizione di beni;
- annotazione presentata il 12/08/2014 registro particolare n. 1259 proroga della dura di
apertura di credito in conto corrente;
- annotazione presentata il 15/01/2020 registro particolare n. 75 restrizione di beni;
- annotazione presentata il 10/12/2021 registro particolare n. 2761 restrizione di beni;
- annotazione presentata il 21/06/2024 registro particolare n. 1312 restrizione di beni;
- annotazione presentata il 06/08/2024 registro particolare n. 1569 restrizione di beni;

2)- Iscrizione contro del 10/10/2024 reg. part. n. 2187:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta a Lucca il 10/10/2024 al n. 2187
di reg. part. derivante da ruolo atto del
09/10/2024 repertorio n. 1930/6224 a favore con
sede in p.IVA contro con sede in
p.IVA , gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni distinti al
Catasto Fabbricati del Comune di Lucca foglio 136 mappale 1567 sub. 11, mappale
1567 sub. 8, mappale 1567 sub. 43 e mappale 1567 sub. 40, Catasto Terreni di Lucca
foglio 93 mappale 550. Ipoteca iscritta per un importo di € 103.803,68. A margini della
nota non sono presenti annotamenti e/o comunicazioni;

3)- Trascrizione contro del 21/07/2025 reg. part. n. 9461:

Trascrizione iscritta a Lucca il 21/07/2025 al n. 9461 di reg. part. sentenza di apertura di liquidazione giudiziale in forza di atto del Tribunale di Lucca del 08/07/2025 repertorio n. 50/2025. A favore della Massa dei Creditori della _____ contro _____ con sede in _____ p.IVA _____, gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca foglio 136 mappale 1567 sub. 11, mappale 1567 sub. 8, mappale 1567 sub. 43 e mappale 1567 sub. 40, Catasto Terreni di Lucca foglio 93 mappale 550 e sui diritti di 1169/12500 di piena proprietà sui beni distinti al Catasto Terreni di Lucca foglio 136 mappale 1698 e mappale 1700. A margini della nota non sono presenti annotamenti e/o comunicazioni.

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Per la determinazione della “Superficie Commerciale” il sottoscritto Esperto stimatore ha ritenuto corretto utilizzare come criterio di misurazione la “Superficie Esterna Lorda” (SEL), per la quale si intende l'area di una unità immobiliare misurata lungo il perimetro esterno del muro perimetrale per ciascun piano fuori terra od entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di ml. 1,50 del piano del pavimento, la quale include lo spessore dei muri e tramezzi interni, pilastri e colonne, lo spazio interno di circolazione (scale, ascensore ecc.), condotti verticali.

I principi teorici che saranno utilizzati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell'estimo inteso come quell'unione di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in

considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: 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.

SVILUPPO E STIMA:

Lotto n. 1: Fondo artigianale-industriale posto in Lucca, frazione di San Filippo, via Guglielmo Lippi Francesconi n. 1611/C.

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 1° semestre nella fascia Periferica Antraccoli, Tempagnano, San Vito, SS Annunziata, San Cassiano, San Pietro a Vico, Nave, Codice di Zona: "D1"; Tipologia prevalente: "Abitazioni civili"; Destinazione: "Produttiva"; Stato di conservazione: "Normale":

Tipologia: laboratori con valore al mq. minimo di € 450,00 - massimo di € 900,00.

Nella zona limitrofa si sono individuati i seguenti comparabili:

1)- trascrizione del 02/08/2024 n. 10403 di reg. part. unità di categoria D/1, in via Guglielmo Lippi Francesconi n. 1256/Q, Lucca, superficie commerciale circa mq. 306 ,

valore di compravendita € 195.000,00 prezzo medio €/mq. 637,25;

2)- trascrizione del 19/06/2024 n. 8072 di reg. part. unità di categoria D/1 in via Guglielmo Lippi Francesconi n. 1256/G, Lucca, superficie commerciale circa mq. 345 ,
valore di compravendita € 230.000,00 prezzo medio €/mq. 666,66;

3)- trascrizione del 19/06/2024 n. 8072 di reg. part. unità di categoria D/1 in via Guglielmo Lippi Francesconi n. 1256/A, Lucca, superficie commerciale circa mq. 620 ,
valore di compravendita € 540.000,00 prezzo medio €/mq. 870,96;

4)- trascrizione del 29/11/2021 n. 15676 di reg. part. unità di categoria D/1 in via Guglielmo Lippi Francesconi n. 1256/F, Lucca, superficie commerciale circa mq. 655 ,
valore di compravendita € 480.000,00 prezzo medio €/mq. 732,82;

5) trascrizione del 29/12/2021 n. 17330 di reg. part. unità di categoria D/1 in via Guglielmo Lippi Francesconi n. 1256/D, Lucca, superficie commerciale circa mq. 314 ,
valore di compravendita € 203.000,00 prezzo medio €/mq. 646,50;

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 730,00 , tenuto conto anche delle attuali condizioni del mercato, dell'ubicazione del bene, del suo livello di piano, 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 all'immobile oggetto di valutazione: € 710,00 al mq. di superficie commerciale; detto prezzo unitario comprende l'incidenza della resede esclusiva, delle parti comuni a corredo e tiene di conto di tutto quanto sopra rilevato dal sottoscritto Esperto stimatore.

**Lotto n. 1: Fondo artigianale-industriale posto in Lucca, frazione di San Filippo,
via Guglielmo Lippi Francesconi n. 1611/C.**

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
P. T. laboratorio	mq. 156	100%	mq. 156
P. 1° magazzino	mq. 187	100%	mq. 187
Totale superficie			mq. 343

mq. 343 x 700,00 €/mq. = €. 240.100,00

Arrotondato ad € 240.000,00

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI:

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

**Lotto n. 1: Fondo artigianale-industriale posto in Lucca, frazione di San Filippo,
via Guglielmo Lippi Francesconi n. 1611/C.**

€. 240.000,00 - 20% = € **192.000,00** (Euro centonovantaduemila/00).

LOTTO n. 2

DESCRIZIONE:

**2)- Fondo artigianale-industriale posto in Lucca, frazione di San Filippo, via
Guglielmo Lippi Francesconi n. 1611/X.**

1)- Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su fondo artigianale-industriale posto al solo piano terra e primo all'interno del condominio denominato _____, costituito da un complesso immobiliare di tre fabbricati similari tra loro, elevato su due piani fuori terra, ubicato il tutto in Comune di Lucca, frazione di San Filippo, via di Guglielmo Lippi Francesconi n. 1611/X.

Trattasi di fondo artigianale-industriale, libero su tre lati, facente parte di un fabbricato di maggiore mole composto da 2 unità immobiliari elevato su due piani fuori terra.

Il bene è composto al piano terra da ampio locale per lavorazione-magazzino, ampio ingresso con vano scale per accedere al piano primo; il piano primo, urbanisticamente destinato a magazzino, ma di fatto utilizzato come uffici, è composto 5 locali adibiti ad ufficio, corridoi, ampio disimpegno, anti-w.c., w.c., ripostiglio e stanza riunioni.

Correda il bene resede esclusiva asfaltata posta sui tre lati liberi est, ovest e sud di forma irregolare, dove sono ubicati i parcheggi a servizio; l'unità è corredata inoltre dalla rispettiva comproprietà da tutte quelle parti del complesso immobiliare che per loro natura, uso e destinazione sono da ritenersi comuni il tutto ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e del vigente regolamento di condominio.

Si precisa che nell'angolo sud-ovest è presente sulla resede esclusiva palo di sostegno di cavi per la corrente elettrica, pertanto viene a costituirsi su detta resede la relativa servitù anche se non esplicitamente trascritta.

Si accede al fondo direttamente dalla via Guglielmo Lippi Francesconi attraverso i terreni di cui al punto 3) che immettono nella viabilità comune del complesso mappale 1567 sub. 1 del foglio 136 di Lucca.

Il fondo presenta una superficie netta a pavimento al piano terra di circa mq. 117 ed altezza interna di circa ml. 4,50 per il laboratorio e circa mq. 32 ed altezza di circa ml.

4,09 per la zona ingresso e vano scale; al piano primo superficie netta a pavimento complessiva di circa mq. 250 ed altezza interna di circa ml. 2,70 al contro-soffitto.

Considerando il generale stato di conservazione, il complesso immobiliare nella sua interezza si presenta in discrete condizioni di manutenzione, come anche l'unità oggetto di valutazione; il bene visitato, a seguito di vari sopralluoghi, non presenta problemi di stabilità, infatti da un primo esame sommario sia la pilastrata in cemento armato sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere.

Esternamente il fabbricato si presenta tinteggiato; i divisori interni al piano terra sono in muratura intonacati e tinteggiati, mentre i pannelli prefabbricati in cemento armato del perimetro esterno sono parzialmente tinteggiati; la parete di interna di divisione al piano terra tra il sub. 43 ed il sub. 40 mappale 1567 è realizzata con pannelli di cartongesso, si fa presente che alla data del sopralluogo solo dal lato del bene oggetto del presente lotto erano mancanti una parte di detti pannelli (vedasi documentazione fotografica allegata).

L'ingresso e vano scale al piano terra e parte del piano primo risultano essere tinteggiati ed intonacati, i divisori interni al piano primo parte sono in muratura e parte sono in cartongesso intonacati e tinteggiati; le finestre e porte-finestre esterne sono in metallo dotate di vetro camera, porte interne in legno.

Internamente al piano terra è presente pavimento di tipo industriale nel locale laboratorio, pavimentazione in mattonelle di gres-porcellanato per la zona ingresso e scale rivestite in pietra; al piano primo pavimento in mattonelle di gres-porcellanato, come anche il pavimento e rivestimento per l'anti-w.c. ed il w.c..

Si premette che l'unità alla data del sopralluogo eseguito aveva le utenze chiuse, pertanto non è stato possibile accertare il funzionamento degli impianti presenti.

A livello impiantistico sono presenti i seguenti impianti;

- a)- fognatura: l'unità risulta allacciata alla pubblica fognatura passante in zona;
- d)- idrico: l'approvvigionamento idrico avviene tramite il pubblico acquedotto passante in zona;
- d)- per la produzione di acqua calda sanitaria è presente bollitore elettrico, posto nel locale w.c. Si precisa che per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario;
- e)- elettrico: impianto elettrico parte sotto traccia e parte esterno in canaletta. Si precisa che per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario.
- f)- Il riscaldamento e raffrescamento è presente solamente nel vano ingresso-scale e nei locali al piano primo, in detti locali è integrato nell'esistente controsoffitto, si presume, del tipo elettrico a pompa di calore marca DAIKIN, si precisa che sulla resede esclusiva al piano terra non sono presenti le unità esterne di detto impianto. Si precisa che per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario.
- g)- l'unità è dotata di video-citofono;
- h)- è presente impianto di antifurto. Si precisa che per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario.

Il complesso immobiliare risulta essere allacciato alla fornitura di gas metano.

Il sottoscritto Esperto stimatore precisa, sotto il profilo impiantistico, che il bene sopra descritto fa parte di un fabbricato attualmente suddiviso in due unità immobiliari, identificate catastalmente ai sub. 43 e sub. 40 mappale 1567, mentre originariamente costituiva un'unica entità immobiliare individuata dal sub. 7 mappale 1567, pertanto dotata di impianti tecnologici realizzati con criterio unitario.

A seguito dei permessi edilizi sotto citati, l'unità immobiliare originaria è stata frazionata in due porzioni indipendenti, corrispondenti al Lotto n. 2 (sub. 43) ed al Lotto n. 3 (sub. 40), dall'esame dei titoli edilizi relativi al suddetto frazionamento non è emerso che tale intervento abbia interessato anche gli impianti tecnologici.

Inoltre, il fatto che il fabbricato risultasse privo di allacci alle utenze alla data del sopralluogo non ha consentito al sottoscritto Esperto stimatore di verificare se il frazionamento urbanistico abbia comportato anche la separazione degli impianti tecnologici, infatti il legale rappresentante della società fallita mi ha informato che non vi è separazione impiantistica.

Pertanto, essendo gli impianti tecnologici in comune tra le due unità immobiliari costituenti il Lotto n. 2 e il Lotto n. 3, resterà a cura e spese dei futuri aggiudicatari il coordinamento tra loro, per richiedere nuovi allacci alle utenze (contatori) e le opere necessarie a provvedere alla separazione impiantistica indispensabile al fine di rendere le due unità tra loro completamente indipendenti.

2)- Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su cabina ENEL gravata da servitù di elettrodotto come da atto autenticato dal Notaio Giuseppe Losito in data 30/07/2010 repertorio n. 73469, registrato a Lucca il 04/08/2010 al n. 6690 ed ivi trascritto il

04/08/2010 ai nn. 8924 – 8925 - 8926 di reg. part., a favore dell'Enel Distribuzione - Società per azioni, ed carico della cabina per la trasformazione dell'energia elettrica a servizio dell'intero complesso immobiliare.

Trattasi di immobile di forma pressoché quadrata elevato al solo piano terra, dove al suo interno sono presenti apparecchiature come trasformatori, quadri MT e /o BT, interruttori e scaricatori.

Si accede al fondo direttamente dalla via Guglielmo Lippi Francesconi attraverso i terreni di cui al punto 3) che immettono nella viabilità comune del complesso mappale 1567 sub. 1 ed in seguito attraverso la porzione di resede esclusiva del mappale 1567 sub. 43, che è separata dal fabbricato principale e resede, foglio 136 di Lucca (vedasi Allegato n. A).

Il fabbricato si presenta intonacato e tinteggiato, porta di ingresso metallica e copertura di tipo piano.

3)- Diritti di 1169/37500 di piena proprietà sui terreni pertineziali che consentono l'accesso e l'uscita al complesso immobiliare cui fa parte il bene oggetto di stima della complessiva superficie catastale di mq. 338.

I terreni sono di natura pressoché pianeggiante, posti a nord del complesso immobiliare sono parte a verde e parte asfaltati, in quanto sugli stessi è presente la viabilità in entrata ed uscita del complesso immobiliare condominio , che immette nella via pubblica Guglielmo Lippi Francesconi.

CONFINI:

Il bene di cui al punto 1) confina nel complesso a nord con beni di cui al mappale 1567 sub. 40; ad ovest con beni di cui ai mappali 1303 e 1315; ad est con viabilità

condominiale di cui al mappale 1567 sub. 1; a sud con beni di cui al mappale 1473, tutti del foglio 136 di Lucca, salvo se altri o meglio di fatto;

Il bene di cui al punto 2) confina nel complesso a nord con beni di cui al mappale 1567 sub. 44; ad ovest con beni di cui al mappale 1566; ad est con beni di cui al mappale 1718; a sud con beni di cui al mappale 577, tutti del foglio 136 di Lucca, salvo se altri o meglio di fatto;

I beni di cui al punto 3) confinano nel complesso a nord via Guglielmo Lippi Francesconi; ad ovest con beni di cui al mappale 1696; ad est e sud con canaletta tombata, tutti del foglio 136 di Lucca, salvo se altri o meglio di fatto.

STATO DI POSSESSO:

Il bene oggetto di stima alla data del sopralluogo, eseguito nell'anno 2026, risulta libero da locazioni, pertanto si trova nella disponibilità della procedura di Liquidazione Giudiziale.

REFERENZE CATASTALI:

I beni sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, al giusto conto della _____ con sede in _____ p.IVA _____
come segue:

beni di cui al punto 1) capannone artigianale-industriale:

Catasto Fabbricati del Comune di Lucca:

- **foglio 136 mappale 1567 sub. 43**, categoria D/1, Rendita Catastale Euro 4.550,00 ,
indirizzo catastale via Guglielmo Lippi Francesconi n. 1256/X Piano T-1.

Dati derivanti da variazione del 30/11/2020 Pratica n. LU0096309 in atti dal 30/11/2020 variazione di classamento n. 53875.1/2020; variazione del 10/10/2019 Pratica n. LU0071241 in atti dal 11/10/2019 divisione n. 19943.1/2019.

Ai fini della cronistoria al Catasto Fabbricati si precisa che il mappale 1567 sub. 43 deriva dal mappale 1567 sub. 38 come da divisione sopra citata.

Il mappale 1567 sub. 38 deriva dal mappale 1567 sub. 7 per variazione del 28/04/2015 Pratica n. LU0032871 in atti dal 28/04/2015 divisione n. 8482.1/2015.

Il mappale 1567 sub. 7 deriva dal mappale 1567 sub. 6 sub. 2 variazione del 28/07/2010 Pratica n. LU0135091 in atti dal 28/07/2010 divisione ultimazione di fabbricato urbano n. 10022.1/2010.

Il mappale 1567 sub. 6 sub. 2 è stato costituito in data 08/04/2010 Pratica n. LU0065098 in atti dal 08/04/2010 costituzione n. 849.1/2010.

L'ultima planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio sostanzialmente corrisponde allo stato dei luoghi.

beni di cui al punto 2) cabina ENEL:

Catasto Fabbricati del Comune di Lucca:

- **foglio 136 mappale 1567 sub. 8**, categoria D/1, Rendita Catastale Euro 100,00 , indirizzo catastale via Guglielmo Lippi Francesconi n. 1256 Piano T.

Dati derivanti da variazione del 07/07/2020 Pratica n. LU0039106 in atti dal 07/07/2020 variazione toponomastica d'ufficio n. 17511.1/2020; variazione del 09/06/2011 Pratica n. LU0112078 in atti dal 09/06/2011 variazione di classamento n. 30092.1/2011; variazione del 28/07/2010 Pratica n. LU0135091 in atti dal 28/07/2010 divisione ultimazione di fabbricato urbano n. 10022.1/2010.

Ai fini della cronistoria al Catasto Fabbricati si precisa che il mappale 1567 sub. 8 deriva dal mappale 1567 sub. 6 sub. 2 come da divisione sopra citata.

Il mappale 1567 sub. 6 sub. 2 è stato costituito in data 08/04/2010 Pratica n. LU0065098 in atti dal 08/04/2010 costituzione n. 849.1/2010.

L'ultima planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio sostanzialmente corrisponde allo stato dei luoghi.

Ai fini della cronistoria al Catasto Terreni si precisa che il mappale 1567 intero ente urbano di mq. 11.092 deriva dal mappale 1567 di mq. 11.190 frazionamento del 19/04/2012 Pratica n. LU0051988 in atti dal 19/04/2012 presentato nella stessa data n. 51988.1/2012; il mappale 1567 di mq. 11.190 deriva dalla fusione dei mappali 1565 (ex. 1472 – ex. 1314) di mq. 2.516, mappale 571 di mq. 2.345, mappale 1312 di mq. 1.013, mappale 428 di mq. 1.463, mappale 429 di mq. 1.740, mappale 567 mq. 727, mappale 568 di mq. 659 e mappale 569 di mq. 727, Tipo Mappale del 27/07/2010 Pratica n. LU0133564 in atti dal 27/07/2010 presentato nella stessa data n. 133564.1/2010 e precedente Tipo Mappale del 17/02/2010 Pratica n. LU0026325 in atti dal 17/02/2010 presentato nella stessa data n. 26325.1/2010.

beni di cui al punto 3) terreni di accesso al complesso immobiliare:

Catasto Terreni del Comune di Lucca:

- **foglio 136 mappale 1698** qualità seminativo arborato irriguo classe 2 superficie mq. 237 deduzione C2; B1, Reddito Dominicale € 1,56 e Reddito Agrario € 1,65;
- **foglio 136 mappale 1700** qualità seminativo arborato irriguo classe 2 superficie mq. 101 deduzione C2; B1, Reddito Dominicale € 0,67 e Reddito Agrario € 0,70.

Ai fini della cronistoria al Catasto Terreni si precisa che il mappale 1698 di mq. 237 deriva da porzione del mappale 1526 di mq. 1.126 frazionamento del 19/04/2012 Pratica

n. LU0051988 in atti dal 19/04/2012 presentato nella stessa data n. 51988.1/2012; il mappale 1526 di mq. 1.126 deriva da porzione del mappale 67 di mq. 3.000 frazionamento del 06/08/2009 Pratica n. LU0142112 in atti dal 06/08/2009 presentato il 05/08/2009 n. 142112.1/2009; il mappale 67 di mq. 3.000 proviene dall'impianto meccanografico del 13/09/1974.

Il mappale 1700 di mq. 101 deriva da porzione del mappale 1528 di mq. 1.010 frazionamento del 19/04/2012 Pratica n. LU0051988 in atti dal 19/04/2012 presentato nella stessa data n. 51988.1/2012; il mappale 1528 di mq. 1.010 deriva da porzione del mappale 71 di mq. 2.760 frazionamento del 06/08/2009 Pratica n. LU0142112 in atti dal 06/08/2009 presentato il 05/08/2009 n. 142112.1/2009; il mappale 71 di mq. 2.760 proviene dall'impianto meccanografico del 13/09/1974.

DOTAZIONI COMUNI:

Le parti comuni del complesso immobiliare risultano così rappresentate nell'ultimo elaborato planimetrico agli atti n. LU0071241 del 11/10/2019:

- sub. 1 del mappale 1567: bene comune non censibile, viabilità interna al complesso immobiliare.

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO:

I beni sono pervenuti alla società _____ con sede in _____ p.IVA _____
come segue:

a)- il complesso edilizio al cui interno è presente l'unità oggetto di valutazione è pervenuta per edificazione diretta su terreno acquistato con atto Notaio Domenico Costantino in data 29/03/2006 repertorio n. 89574 registrato a Lucca il 31/03/2006 al n.

1784 serie 1T ed ivi trascritto il 31/03/2006 ai numeri 3823, 3824, 3825, 3826 e 3827 di

reg. part., da potere di _____ nata a _____ il _____ ,
_____ nato a _____ il _____ , _____ nata a _____ il _____ ,
_____ nata a _____ , _____ nato a _____ il _____ ,
_____ nato a _____ il _____ , _____ nata a _____ il _____ ,
_____ nato a _____ , _____ nata a _____ il _____ e
_____ nato a _____ il _____ .

Ai fini della cronistoria nei passaggi nel ventennio si precisa che:

- i mappali 571 e 1312 foglio 136 di Lucca erano di proprietà dei sig.ri

_____ nata a _____ il _____ e _____ nato a _____ il _____ per
i diritti di 1/2 ciascuno di proprietà pervenuti per atto di acquisto Notaio Renzo
Lazzareschi del 29/07/1981 repertorio n. 130004 registrato a Lucca il 07/08/1981 al n.
4303 ed ivi trascritto il il 07/08/1981 al n. 6907 di reg. part.;

- il mappale 1314 foglio 136 di Lucca era di proprietà del sig. _____ nato a _____

_____ il _____ per i diritti dell'intera piena proprietà pervenuti per atto Notaio
Alberto Levi del 31/12/1974 repertorio n. 13791 registrato a Lucca il 07/01/1975 al n.
83 ed ivi trascritto il il 22/01/1975 al n. 602 di reg. part.;

- il mappale 428 foglio 136 di Lucca era di proprietà dei sig.ri _____ nata a _____

_____ il _____ , _____ nata a _____ , _____ nato a _____
_____ il _____ per i diritti di 1/3 ciascuno di piena proprietà pervenuti per
successione di _____ nato a _____ il _____ , deceduto il _____
dichiarazione di successione n. 2 vol. 1362 registrata a Lucca il 05/02/1191 al n. 396 ed
ivi trascritto il il 25/02/1991 al n. 2546 di reg. part.. Si precisa che nel sopra citato atto
Notaio Domenico Costantino del 2006 è riportato che la parte acquirente prende atto,

che "al terreno in oggetto si accede dalla via del Tiglio esclusivamente tramite il passo cui spetta servitù costituita con atto del Notaio Francesco Raspini di Lucca del 23 giugno 1971 Repertorio n.15474, registrato a Lucca il 13 luglio 1971 al n.2797 ed ivi trascritto il 21 agosto 1971 al n.5198 registro particolare, ma che tale passo è adeguato al transito di autovetture, ma non all'uso cui sarà destinato il fondo dominante". Si precisa che per il bene sopra detto è presente accettazione tacita di eredità derivante da atto Notaio Domenico Costantino in data 29/03/2006 repertorio n. 89574, trascritta a Lucca il 29/06/2020 al n. 5434 di reg. part.. Relativamente alla servitù di cui all'atto Francesco Raspini sopra detto con atto per scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Domenico Costantino del 22/12/2009 repertorio n. 97057 trascritto a Lucca il 20/01/2010 al n. 672 di reg. part., la società ha estinto, con effetto dal 22 dicembre 2009, la servitù di passaggio in favore del terreno distinto dal mappale 428 sopra riporta;

- il mappale 429 foglio 136 di Lucca era di proprietà dei sig.ri nato a per l'intera nuda proprietà e nata a il per l'intero usufrutto pervenuto per atto Notaio Nicolò Pugliese del 19/11/1982 repertorio n. 189517 registrato a Lucca il 01/12/1982 al n. 5955 ed ivi trascritto il il 01/12/1982 al n. 9750 di reg. part. e per riunione di usufrutto in morte di deceduto il domanda di voltura presentata all'Agenzia delle Entrate di Lucca il 15/06/2004 prot. n. LU0079564;

- i mappali 567, 568 e 569 foglio 136 di Lucca sono pervenuti ai sig.ri nato a per i diritti di 6/12 di usufrutto, nata a il per i diritti di 3/12 di usufrutto e nato a il per i diritti di 3/12 di piena proprietà e di 9/12 di nuda proprietà come segue:

part., da potere di nato a il per i diritti di 1/6 di
proprietà, nata a il per i diritti di 1/6 di proprietà,
nata a il per i diritti di 1/6 di proprietà e
nato a il per i diritti di 3/6 di proprietà.

Ai fini della cronistoria nei passaggi nel ventennio si precisa che:

il bene è pervenuto a nato a Lucca il per i diritti
di 3/6 (pari ad 1/2) come segue:

1)- diritti di 1/4 di proprietà per successione di nata a il
deceduta , eredità devoluta per legge denuncia di successione n.
83 vol. 1336 registrata a Lucca il 07/08/1989 ed ivi trascritta il 13/09/1989 al n. 9524 di
reg. part.. **Accettazione tacita di eredità trascritta a Lucca il 06/07/2026 al n. 9153 di
reg. part., formalità presentata dalla procedura;**

2)- diritti di 1/4 di proprietà per successione di nato a
il deceduto eredità devoluta per legge denuncia di successione
n. 83 vol. 1227 registrata a Lucca il 07/07/1982 ed ivi trascritta il 03/08/1982 al n. 6612
di reg. part.. **Accettazione tacita di eredità trascritta a Lucca in data 07/08/2026 al n.
11145 di reg. part., formalità presentata dalla procedura;**

Si specifica che in entrambe le successioni sopra riferite e nelle conseguenti formalità di
trascrizione e voltura il sig. è stato indicato con il nome
e non con entrambi i nomi e con codice fiscale , di cui il
medesimo all'epoca era titolare

Il bene è pervenuto a nato a per i diritti di 1/6 di
proprietà, nata a per i diritti di 1/6 di proprietà,
nata a il per i diritti di 1/6 di proprietà per

successione di _____ nata a _____ il _____ e deceduta il _____
eredità devoluta per legge denuncia di successione n. 4 vol. 1386 registrata a Lucca il
25/09/1982 ed ivi trascritta il 16/10/1992 al n. 9787 di reg. part.. **Accettazione tacita di
eredità trascritta a Lucca in data 07/08/2026 al n. 11146 di reg. part., formalità
presentata dalla procedura.**

Si fa presente che nella denuncia di successione sopra detta il de cuius riporta come
nome _____ con medesimo codice fiscale e non come sul certificato di morte
_____ nell'accettazione tacita di eredità è identificata con il nome _____

Il bene era di pervenuto a _____ nata a _____ il _____ per i diritti di 1/2 di
proprietà e _____ nato a _____ il _____ per i diritti di 1/2 di proprietà
per provvedimento emesso dal Pretore di Lucca in data 03/11/1972 registrato a Lucca il
14/11/1972 al n. 3031 ed ivi trascritto il 22/05/1973 al n. 4422 di reg. part..

VINCOLI E SERVITÙ:

L'area dove è posto il complesso immobiliare cui fa parte il bene oggetto di stima non è
sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica e/o storico-artistica che
siano involgenti i beni in modo peculiare e specifico, fatti salvi i vincoli stabiliti da
regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica,
idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.

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

Inoltre si fa presente, vista la natura condominiale del fabbricato di cui fa parte il bene
oggetto di stima, che le opere relative alle condutture della varie utenze, scarichi e

quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'edificio e del complesso immobiliare, potrebbero essere state realizzate con criterio unitario e quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

Si precisa inoltre che:

a)- il Regolamento di Condominio con annesse tabelle millesimali si trova allegato all'atto a rogito del Notaio Domenico Costantino del 08/10/2010 repertorio n. 98260 trascritto a Lucca il 04/10/2010 al n. 11840 di reg. part;

b)- con riferimento al mappale 428, nel citato atto del Notaio Domenico Costantino del 29/03/2006 repertorio n. 89574, nel paragrafo PROVENIENZE, è riportato che la parte acquirente, _____, prende atto, che *"al terreno in oggetto si accede dalla via del Tiglio esclusivamente tramite il passo cui spetta servitù costituita con atto del Notaio Francesco Raspini del 23/06/1971 repertorio n. 15474, registrato a Lucca il 13/07/1971 al n. 2797 ed ivi trascritto il 21/08/1971 al n. 5198 di reg. part.,, ma che tale passo è adeguato al transito di autovetture, ma non all'uso cui sarà destinato il fondo dominante"*. Relativamente alla servitù di cui all'atto Francesco Raspini sopra detto con atto per scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Domenico Costantino del 22/12/2009 repertorio n. 97057 trascritto a Lucca il 20/01/2010 al n.672 di reg. part., la società _____ ha estinto, con effetto dal 22 dicembre 2009, la servitù di passaggio in favore del terreno distinto dal mappale 428 sopra riporta;

c)- atto unilaterale d'obbligo edilizio autenticato dal Notaio Domenico Costantino in data 04/10/2007 repertorio n. 93319, registrato a Lucca il 05/10/2007 al n. 8560 ed ivi

trascritto il 05/10/2007 al n. 12180 di reg. part.. Atto con il quale la società

si è obbligata nei confronti del Comune di Lucca, ad innestare la viabilità degli immobili da costruire alla viabilità di progetto posta a nord nel momento in cui l'Amministrazione Comunale l'avesse realizzata e, conseguentemente, a chiudere l'accesso carrabile dalla via di Tiglio, all'epoca esistente. Come documentato fotograficamente dal sottoscritto Esperto stimatore (Allegato n. A) la società ha ottemperato all'obbligo, con lavori autorizzati con S.C.I.A. sotto citata. Si fa notare però che la chiusura è stata realizzata con recinzione in muratura nella zona fronte-stante la via di Tiglio e non come indicato nell'Allegato B dell'atto sopra citato;

d)- atto d'obbligo edilizio autenticato dal Notaio Domenico Costantino in data 09/03/2009 repertorio n. 95850, registrato a Lucca 01/04/2009 al n. 2751 ed ivi trascritto 01/04/2009 al n. 3702 di reg. part., a favore del Comune di Lucca, contro la società per il vincolo al fine del rapporto plani-volumetrico per la superficie di mq. 10.864,50 opera di cui al Permesso di Costruire n. 357 del 2007;

e)- atto d'obbligo edilizio autenticato dal Notaio Domenico Costantino in data 09/03/2009 repertorio n. 95849, trascritto a Lucca il 01/04/2009 al n. 3701 registro particolare, a favore del Comune di Lucca, contro la società per il vincolo al fine del rapporto plani-volumetrico per la superficie di mq. 2.095,26 opera di cui al Permesso di Costruire n. 37 del 2006;

f)- servitù di elettrodotto (con accessori e pattuizioni relative all'accesso ed alla manutenzione) costituita con atto autenticato dal Notaio Giuseppe Losito in data 30/07/2010 repertorio n. 73469, registrato a Lucca il 04/08/2010 al n. 6690 ed ivi trascritto il 04/08/2010 al n. 8924 - 8925 - 8926 di reg. part., a favore dell'Enel Distribuzione - Società per azioni, ed carico della cabina per la trasformazione

dell'energia elettrica a servizio dell'intero complesso, distinta in Catasto nel foglio 136, dal mappale 1567, sub. 8, di proprietà della _____, posta a sud/est della resede principale (trascrizione 8925 di reg. part.). Servitù di elettrodotto per l'allacciamento alla rete elettrica del locale cabina sull'intero terreno distinto in Catasto nel foglio 136, dal mappale 1566 e su porzione del mappale 1567 sub. 7 per la fascia di 1,50 ml. Tutto intorno alla cabina (trascrizione 8626 di reg. part.). Servitù di passaggio pedonale e carrabile per accesso apparecchiature elettriche e di manovra poste nella vano cabina (sub. 8), sull'intero terreno distinto in Catasto nel foglio 136, dal mappale 1566 e su porzione del mappale 1567 sub. 7;

g)- servitù di accesso per letture e manutenzione costituita con atto Notaio Domenico Costantino del 28/09/2010 repertorio n. 98186 trascritto a Lucca il 30/09/2010 al n. 10534 di reg. part., a favore di _____ con sede in _____ p.IVA _____ contro _____ con sede in _____ p.IVA _____

sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio Territorio Catasto Fabbricati fondo dominante foglio 136 mappale 1567 sub. 5; fondi serventi foglio 136 mappale 1567 sub. 8 e mappale 1567 sub. 7 (oggi sub. 43);

h)- servitù perpetua di accesso costituita con atto Notaio Domenico Costantino del 08/10/2010 repertorio n. 98260 trascritto a Lucca il 04/11/2010 al n. 11842 di reg. part., a favore di _____ con sede in _____ p.IVA _____ contro _____ con sede in _____ p.IVA _____

, sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio Territorio Catasto Fabbricati fondo dominante foglio 136 mappale 1567 sub. 26; fondi serventi foglio 136 mappale 1567 sub. 8 e mappale 1567 sub. 7 (oggi sub. 43);

i)- servitù di accesso e manutenzione costituita con atto Notaio Domenico Costantino del 27/10/2010 repertorio n. 98396 trascritto a Lucca il 04/11/2010 al n. 11845 di reg. part., a favore di —

con sede in

p.IVA contro con sede in p.IVA

sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio Territorio Catasto Fabbricati fondo dominante foglio 136 mappale 1567 sub. 21; fondi serventi foglio 136 mappale 1567 sub. 8 e mappale 1567 sub. 7 (oggi sub. 43);

l)- servitù di accesso per letture e manutenzione costituita con atto Notaio Domenico Costantino del 29/10/2010 repertorio n. 98420 trascritto a Lucca il 04/11/2010 al n. 11848 di reg. part., a favore di con sede in p.IVA

contro con sede in p.IVA

sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio Territorio Catasto Fabbricati fondo dominante foglio 136 mappale 1567 sub. 18; fondi serventi foglio 136 mappale 1567 sub. 8 e mappale 1567 sub. 7 (oggi sub. 43);

m)- servitù di accesso per letture e manutenzione costituita con atto Notaio Domenico Costantino del 19/11/2010 repertorio n. 98529 trascritto a Lucca il 15/12/2010 al n. 13572 di reg. part., a favore di

con

sede in p.IVA contro con sede in

p.IVA , sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio Territorio Catasto Fabbricati fondo dominante foglio 136 mappale 1567 sub. 16; fondi serventi foglio 136 mappale 1567 sub. 8 e mappale 1567 sub. 7 (oggi sub. 43);

n)- servitù di accesso e manutenzione contatori costituita con atto Notaio Domenico Costantino del 29/12/2010 repertorio n. 98787 trascritto a Lucca il 25/01/2011 al n. 753 di reg. part., a favore di

con sede in

p.IVA contro con sede in p.IVA

, sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio Territorio Catasto Fabbricati fondo dominante foglio 136 mappale 1567 sub. 28; fondi serventi foglio 136 mappale 1567 sub. 8 e mappale 1567 sub. 7 (oggi sub. 43);

o)- servitù di accesso letture e manutenzione costituita con atto Notaio Domenico Costantino del 01/03/2011 repertorio n. 99087 trascritto a Lucca il 29/03/2011 al n. 3238 di reg. part., a favore di con sede in p.IVA contro

con sede in p.IVA , sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio Territorio Catasto Fabbricati fondo dominante foglio 136 mappale 1567 sub. 12; fondi serventi foglio 136 mappale 1567 sub. 8 e mappale 1567 sub. 7 (oggi sub. 43);

p)- servitù di accesso per letture e manutenzione costituita con atto Notaio Domenico Costantino del 30/03/2011 repertorio n. 99212 trascritto a Lucca il 28/04/2011 al n. 4520 di reg. part., a favore di con sede in p.IVA

contro con sede in p.IVA
sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio Territorio Catasto Fabbricati fondo dominante foglio 136 mappale 1567 sub. 20; fondi serventi foglio 136 mappale 1567 sub. 8 e mappale 1567 sub. 7 (oggi sub. 43);

q)- servitù di accesso per letture contatori costituita con atto Notaio Domenico Costantino del 28/04/2011 repertorio n. 99331 trascritto a Lucca il 29/04/2011 al n. 4566

di reg. part., a favore di _____ con sede in _____ p.IVA
contro _____ con sede in _____ p.IVA _____, sui beni distinti
all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio Territorio Catasto Fabbricati fondo
dominante foglio 136 mappale 1567 sub. 17; fondi serventi foglio 136 mappale 1567
sub. 8 e mappale 1567 sub. 7 (oggi sub. 43);

r)- servitù manutenzione contatori costituita con atto Notaio Domenico Costantino del
27/07/2011 repertorio n. 99693 trascritto a Lucca il 09/08/2011 al n. 8662 di reg. part., a
favore di _____ con sede in _____ p.IVA
contro _____ con sede in _____ p.IVA _____ sui beni distinti
all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio Territorio Catasto Fabbricati fondi dominanti
foglio 136 mappale 1567 sub. 22 e mappale 1567 sub. 27; fondi serventi foglio 136
mappale 1567 sub. 8 e mappale 1567 sub. 7 (oggi sub. 43);

s)- servitù per lettura e manutenzione contatori costituita con atto Notaio Domenico
Costantino del 30/11/2011 repertorio n. 100220 trascritto a Lucca il 22/12/2011 al n.
13228 di reg. part., a favore di _____ con sede in _____
contro _____ con sede in _____ p.IVA
sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio Territorio
Catasto Fabbricati fondo dominante foglio 136 mappale 1567 sub. 10; fondi serventi
foglio 136 mappale 1567 sub. 8 e mappale 1567 sub. 7 (oggi sub. 43);

A seguito del sopralluogo eseguito al complesso immobiliare e da un riscontro eseguito
presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca si ritiene che siano costituite per
destinazione del padre di famiglia e come anche riportato nella trascrizione del
22/12/2011 reg. part. 13229, atto Notaio Domenico Costantino, le seguenti servitù:

g)- servitù perpetua di interrimento di tubazioni, cavi, canalizzazioni, impianti, comunque necessari od utili per adduzione e scarico di beni e servizi ai fini degli allacciamenti alle utenze, di accesso ai vani contatori del gas metano e dell'acquedotto nonché di accesso, ispezione, manutenzione di tutti gli impianti tecnologici interrati (comprese le pompe di sollevamento acque nere) da esercitarsi pedonalmente o con mezzi specifici necessari alla manutenzione degli impianti, sull'area rappresentata in Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel foglio 136 dal mappale 1566 area urbana (F/1) di mq. 530 , ad oggi di proprietà della

con sede in p.IVA per acquisto dalla società

atto Notaio Giampiero Piva del 21/11/2024 repertorio n. 73915, trascritto a Lucca il 25/11/2004 al n. 14960 di reg. part., che dava, una volta, accesso al complesso immobiliare dalla via di Tiglio;

h)- servitù perpetua di accesso per letture, installazione e manutenzione al vano contatori della fornitura dell'energia elettrica, da esercitarsi pedonalmente o con mezzi specifici necessari alla manutenzione degli impianti, su porzione della resede a sud, rappresentata in Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel foglio 136 da porzione del mappale 1567, subalterno 43 (confinante con l'area distinta dal mappale 1566, bene distinto dal mappale 1567 sub. 44 e bene distinto dal mappale 629) e servitù perpetua di accesso per la manutenzione straordinaria del fabbricato ad uso cabina elettrica che vi insiste, distinta in Catasto nel foglio 136 dal mappale 1567, sub. 8, che dovrà essere effettuata in base alla ripartizione millesimale a carico di tutte le unità immobiliari del complesso;

i)- corrispondente servitù sulla porzione del mappale 1566 (ad oggi di proprietà della

con sede in p.IVA per

CERTIFICAZIONI:

Il sottoscritto Esperto stimatore ritiene che tali documenti dovrebbero essere allegati al certificato di agibilità, documento che non è stato fornito dal Comune di Lucca a seguito dell'accesso agli atti eseguito.

QUOTE CONDOMINIALI:

Via Lippi Francesconi n° 1256, Lucca Cod. Fisc.

l'amministratore di condominio, Geom. _____, interpellato da sottoscritto

Esperto stimatore, mi ha comunicato:

- I millesimi generali di proprietà relativi ammontano a 77,10 per le unità di cui al sub. 40 (lotto n. 3) e sub. 43 (Lotto n. 2), ex. unite sub. 7. Pertanto sarà cura del futuro aggiudicatario richiedere il nuovo calcolo dei millesimi;

- non ci sono spese straordinarie deliberate;
- le spese ordinarie ammontano ad € 598,00 circa per l'unità sub. 40 (Lotto n. 3) e sub. 43 (Lotto n. 2), ex. unite sub. 7, precisando che la quota maggiore spetta sicuramente al sub. 43;
- al 31.12.2025 la società risulta a debito di € 3.857,32 per l'unità sub. 40 (lotto n. 3) e sub. 43 (Lotto n. 2), ex. unite sub. 7 di cui € 3.429,40 derivanti dal consuntivo al 31.03.2025 e la rimanenza da preventivo fino al 31.12.2025.

Si precisa che il sub. 8 non è presente nelle tabelle allegate al regolamento di condominio sopra detto, in quanto trattasi di vano tecnico, anche se di proprietà esclusiva della società

Per una migliore analisi si rimanda alla documentazione inviata dall'amministratore allegata alla presente relazione (Allegato n. A).

SITUAZIONE EDILIZIA:

La verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata molto complessa, in relazione alla tipologia di immobile ed anche dei soggetti verso cui riferire le ricerche d'archivio, in quanto i provvedimenti edilizi sono stati registrati con le varie denominazioni, prima a soggetti privati poi a società che si sono susseguite nel tempo, tenuto conto, anche, del numero di unità immobiliari che lo compongono; pertanto elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri, inoltre non si sono presi in considerazione gli interventi susseguiti nel tempo che hanno interessato le parti condominiali.

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 inviato nel fascicolo del titolo abilitativo Comunale.

Inoltre si precisa che non è stata effettuata la verifica plano-volumetrica del fabbricato, del posizionamento dello stesso e dell'effettiva superficie dei lotti di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti, il rispetto della verifica della permeabilità dell'area, dei requisiti acustici passivi degli edifici, oltre a quella sugli impianti, nonché indagini geologiche, geotecniche e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o similari.

Il sottoscritto Esperto stimatore ha eseguito tutti i necessari accertamenti presso gli archivi del Comune di Lucca, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio e relativamente alla situazione edilizia 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 fabbricato è stato edificato su terreno libero dalla società _____ con sede in _____ p.IVA _____ coi seguenti titoli edilizi:

1)- l'intero complesso è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 354 del 31/10/2007, rilasciata a seguito di domanda n. 1385 del 27/06/2006 al conto di _____

_____, avente per oggetto la nuova costruzione di capannoni artigianali-industriali. Si precisa che all'interno della documentazione inviata non è stata rintracciata la comunicazione di inizio lavori;

2)- D.I.A. n. 1236 del 02/07/2009 al conto di _____, variante al P.C. n. 354/2007 al progetto la nuova costruzione di capannoni artigianali-industriali;

3)- D.I.A. n. 387 del 02/03/2010 al conto di _____, variante alla D.I.A. n. 1236/2009 al progetto la nuova costruzione di capannoni artigianali-industriali;

4)- D.I.A. n. 1194 del 15/06/2010 al conto di _____, variante alla D.I.A. n. 387/2010; al progetto la nuova costruzione di capannoni artigianali-industriali;

5)- Comunicazione fine lavori Certificato di Conformità a firma dell'Ing. Giovanni Iacopetti presentato presso il Comune di Lucca il 03/08/2010 Prot. Gen. n. 47898;

5)- Comunicazione fine lavori Certificato di Conformità a firma dell'Ing. Giovanni Iacopetti presentato presso il Comune di Lucca il 03/08/2010 Prot. Gen. n. 47898;

6)- Collaudo statico a firma dell'ing. Alessandro Lucchesi del 20/07/2010 Pratica Sismica 3791 del 22/07/2010 Prot. 195924 Alleg. 1;

7)- I capannoni sono stati dichiarati agibili a firma dell'Ing. Giovanni Iacopetti presentato presso il Comune di Lucca il 09/10/2010 Prot. Gen. n. 48879. Il sottoscritto Esperto stimatore fa presente che quanto sopra indicato è stato rintracciato sugli atti di vendita delle varie unità immobiliari del complesso ed il modello è stato gentilmente fornito in copia dal tecnico asseveratore. Nella documentazione inviata dal Comune di Lucca, a seguito dell'accesso agli atti eseguito, non è presente la documentazione relativa all'agibilità;

8)- C.I.L.A. n. 275 del 20/04/2015 Protocollo n. 37708 al conto di

per opere di frazionamento con realizzazione di parete divisoria in cartongesso nei locali al piano terreno. Il sottoscritto Esperto stimatore fa presente che nel modello C.I.L.A. è stato dichiarato dal tecnico asseveratore che è stata prodotta attestazione del pagamento degli oneri di urbanizzazione ed il relativo modello di calcolo “*Mod. C*”, ma detti documenti non sono presenti nella documentazione inviata; la pratica è stata sorteggiata come da “*verbale di sorteggio 4*” e risulta conclusa dal 07/07/2015. Infine si vuole specificare che nelle tavole allegate alla C.I.L.A. sopra detta la destinazione del piano terra riportata è “magazzino” anziché “lavorazione”, a tale proposito si fa presente che il permesso di cui sopra non contemplava il cambio di destinazione, ma solamente il frazionamento;

9)- C.I.L.A. n. 280 del 21/04/2015 Protocollo n. 38601 al conto di

per opere di frazionamento con realizzazione di parete divisoria in cartongesso nei locali al piano terreno. Il sottoscritto Esperto stimatore fa presente che nel modello C.I.L.A. è stato dichiarato dal tecnico asseveratore che è stata prodotta attestazione del pagamento degli oneri di urbanizzazione ed il relativo modello di calcolo “*Mod. C*”, ma detti documenti non sono presenti nella documentazione inviata. Infine si vuole

specificare che nelle tavole allegate alla C.I.L.A. sopra detta la destinazione del piano terra riportata è “magazzino” anziché “lavorazione”, a tale proposito si fa presente che il permesso di cui sopra non contemplava il cambio di destinazione, ma solamente il frazionamento;

Relativamente alle sistemazioni esterne che corredano l'intero complesso immobiliare si fa presente:

10)- D.I.A. n. 1906 del 13/09/2006 al conto di _____ per il progetto di nuova realizzazione di recinzione a corredo della nuova costruzione di capannoni artigianali-industriali;

11)- D.I.A. n. 1193 del 15/06/2010 al conto di _____ per modifiche e completamento alla D.I.A. 1906/2006 per la realizzazione di recinzione. La documentazione inviata è carente sia delle tavole grafiche sia di tutti gli allegati che devono essere allegati alla dichiarazione sopra detta, è esclusivamente presente la comunicazione di inizio lavori del 22/07/2010 Prot. Gen. n. 1863 del Comune di Lucca, ma non è presente il certificato di conformità e di fine lavori.

12)- D.I.A. n. 1234 del 02/07/2009 al conto di _____ per il progetto di cabina ENEL. All'interno della documentazione inviata non è presente né la comunicazione di inizio lavori né il certificato di conformità e di fine lavori.

12)- S.C.I.A. n. 492 del 15/06/2016 al conto del condominio _____ per la realizzazione di un raccordo stradale di collegamento, tra la nuova via che conduce all'Ospedale San Luca (via Guglielmo Lippi Francesconi) e il complesso immobiliare nonché ad eliminare il passo carrabile esistente lungo la via Tiglio. Si fa presente che prima della presentazione della S.C.I.A. è stato richiesto all'Autorità di Bacino Serchio richiesta parere inerente il progetto per la realizzazione di un nuovo accesso

carrabile da realizzare nella frazione di San Filippo, pratica n. 15 del 01/04/2015 conclusa in data 15/09/2015.

Si precisa che la verifica urbanistica è stata eseguita esclusivamente sul bene oggetto di stima e NON sulle parti comuni del complesso immobiliare, in quanto una eventuale sanatoria sulle stesse, se necessaria, è di tipo condominiale.

Relativamente al bene oggetto di valutazione di proprietà della società

con sede in p.IVA in riferimento agli elaborati grafici di cui ai titoli sopra detti, paragonato con lo stato attuale dei luoghi, non ha fatto rilevare sostanziali differenze ad eccezione di:

bene immobile di cui al mappale 1567 sub. 43 bene di cui al punto 1):

- 1)- internamente ed esternamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che dette differenze rientrano nella tolleranza di Legge;
- 2)- cambio di destinazione del piano primo da magazzino a locali ad uso ufficio;
- 3)- diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo realizzata mediante la realizzazione di pareti di cartongesso e contro-soffitto dove è stato alloggiato l'impianto di riscaldamento e raffrescamento.

Visto quanto riportato nel paragrafo “DESCRIZIONE” relativamente alla parte impiantistica, si ritiene che la nuova unità immobiliare realizzata a seguito del frazionamento, sia sprovvista di agibilità, pertanto resterà a cura e spesa del futuro aggiudicatario l'ottenimento di tale certificazione, previo ottenimento della necessaria documentazione.

A livello prospettico non si sono evidenziate particolari difformità, il tutto riferito ai soli prospetti dell'unità oggetto di valutazione.

bene immobile di cui al mappale 1567 sub. 8 bene di cui al punto 2):

1)- internamente ed esternamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che dette differenze rientrano nella tolleranza di Legge;

A livello prospettico si sono evidenziate difformità consistenti in un diverso posizionamento delle griglie di areazione che corredano la cabina elettrica.

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 a metro quadro.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli eventuali importi economici, in indirizzo prudenziale, 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 in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

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

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate, il futuro aggiudicatario dovrà presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, 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.

A parere del sottoscritto Esperto stimatore, relativamente all'unità di cui al punto 1), il cambio di destinazione dei locali al piano primo da magazzino ad uffici, deve tenere in considerazione del fatto che i nuovi locali devono rispettare i requisiti igienico-sanitari di legge inoltre si ritiene che i parcheggi a corredo dell'unità potrebbero non essere sufficienti alla regolarizzazione edilizia, pertanto si dovrà procedere alla remissione in pristino come da ultimo atto autorizzativo.

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 terreni secondo i riferimenti catastali elencati a seguire, intersecano le zone del Piano Operativo vigente come sotto riportato:

a)- mappale 1567 intero: territorio urbanizzato; Piano Operativo ricompresi parte D1 - Tessuti a proliferazione produttiva (mista) lineare lungo strada art. 35 delle N.T.A.; parte I2 - Parcheggi e aree di sosta (nello specifico, I2.s (*Parcheggi e aree di sosta di rilevanza strategica e strutturale*) art. 78 delle N.T.A.; Aree di corredo ed ambientazione della rete infrastrutturale art. 81 delle N.T.A..

b)- mappali 1698 e 1700 interi: territorio urbanizzato; Piano Operativo interamente ricompresi AC - Corti (rurali - lucchesi) di impianto storico art. 27 delle N.T.A..

Il tutto come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Lucca Pratica n°2051/2025 Prot. Gen. n°156628 del 12/09/2025.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 03/03/2026, l'immobile di proprietà della società _____ con sede in _____ p.IVA _____, risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1)- Iscrizione contro del 26/11/2010 reg. part. n. 4048:

Ipoteca volontaria iscritta a Lucca il 26/11/2010 al n. 4048 di reg. part. in ordine a concessione a garanzia di mutuo fondiario atto ai rogiti del Notaio Domenico Costantino

del 24/11/2010 repertorio n. 98556 a favore della

con sede in p.IVA contro

con sede in p.IVA iscritta per la somma di € 1.400.000,00 di cui importo capitale di € 700.000,00 durata 15 anni. Grava sui diritti dell'intera piena proprietà, del bene identificato al Catasto Fabbricati di Lucca foglio 136 mappale 1567 sub. 7 (oggi mappali 1567 sub. 43 e sub. 40). A margine della nota è presente la seguente annotazione:

- annotazione presentata il 16/04/2014 registro particolare n. 566 proroga della durata del mutuo;

2)- Iscrizione contro del 01/07/2022 reg. part. n. 1898:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta a Lucca il 01/07/2022 al n. 1898 di reg. part. derivante da ruolo atto del 01/07/2020 repertorio n. 1575/6222 a favore

con sede in p.IVA contro con sede in p.IVA , gravante sui diritti dell'intera piena proprietà del bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca foglio 136 mappale 1567 sub. 43. Ipoteca iscritta per un importo di € 686.091,38. A margini della nota non sono presenti annotamenti e/o comunicazioni;

3)- Iscrizione contro del 10/10/2024 reg. part. n. 2187:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta a Lucca il 10/10/2024 al n. 2187 di reg. part. derivante da ruolo atto del 09/10/2024 repertorio n. 1930/6224 a favore con

sede in p.IVA contro con sede in p.IVA , gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni distinti al

Trascrizione iscritta a Lucca il 21/07/2025 al n. 9461 di reg. part. sentenza di apertura di
liquidazione giudiziale in forza di atto del Tribunale di Lucca del 08/07/2025 repertorio
n. 50/2025. A favore della Massa dei Creditori della _____ contro _____

con sede in p.IVA , gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca foglio 136 mappale 1567 sub. 11, mappale 1567 sub. 8, mappale 1567 sub. 43 e mappale 1567 sub. 40, Catasto Terreni di Lucca foglio 93 mappale 550 e sui diritti di 1169/12500 di piena proprietà sui beni distinti al Catasto Terreni di Lucca foglio 136 mappale 1698 e mappale 1700. A margini della nota non sono presenti annotamenti e/o comunicazioni.

Per la determinazione della “Superficie Commerciale” il sottoscritto Esperto stimatore ha ritenuto corretto utilizzare come criterio di misurazione la “Superficie Esterna Lorda” (SEL), per la quale si intende l'area di una unità immobiliare misurata lungo il perimetro esterno del muro perimetrale per ciascun piano fuori terra od entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di ml. 1,50 del piano del pavimento, la quale include lo spessore dei muri e tramezzi interni, pilastri e colonne, lo spazio interno di circolazione (scale, ascensore ecc.), condotti verticali.

I principi teorici che saranno utilizzati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell'estimo inteso come quell'unione di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: 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.

SVILUPPO E STIMA:

Lotto n. 2: Fondo artigianale-industriale posto in Lucca, frazione di San Filippo, via Guglielmo Lippi Francesconi n. 1611/X.

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 1° semestre nella fascia Periferica Antraccoli, Tempagnano, San Vito, SS Annunziata, San Cassiano, San Pietro a Vico, Nave, Codice di Zona: "D1"; Tipologia prevalente: "Abitazioni civili"; Destinazione: "Produttiva"; Stato di conservazione: "Normale":

Tipologia: laboratori con valore al mq. minimo di € 450,00 - massimo di € 900,00.

Nella zona limitrofa si sono individuati i seguenti comparabili:

- 1)- trascrizione del 02/08/2024 n. 10403 di reg. part. unità di categoria D/1, in via Guglielmo Lippi Francesconi n. 1256/Q, Lucca, superficie commerciale circa mq. 306 , valore di compravendita € 195.000,00 prezzo medio €/mq. 637,25;
- 2)- trascrizione del 19/06/2024 n. 8072 di reg. part. unità di categoria D/1 in via Guglielmo Lippi Francesconi n. 1256/G, Lucca, superficie commerciale circa mq. 345 , valore di compravendita € 230.000,00 prezzo medio €/mq. 666,66;
- 3)- trascrizione del 19/06/2024 n. 8072 di reg. part. unità di categoria D/1 in via Guglielmo Lippi Francesconi n. 1256/A, Lucca, superficie commerciale circa mq. 620 , valore di compravendita € 540.000,00 prezzo medio €/mq. 870,96;
- 4)- trascrizione del 29/11/2021 n. 15676 di reg. part. unità di categoria D/1 in via Guglielmo Lippi Francesconi n. 1256/F, Lucca, superficie commerciale circa mq. 655 , valore di compravendita € 480.000,00 prezzo medio €/mq. 732,82;

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 730,00 , tenuto conto anche delle attuali condizioni del mercato, dell'ubicazione del bene, del suo livello di piano, 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 all'immobile oggetto di valutazione: € 650,00 al mq. di superficie commerciale; detto prezzo unitario comprende l'incidenza della resede esclusiva e della cabina di trasformazione (sub. 8 mappale 1567), delle parti comuni a corredo e tiene di

conto di tutto quanto sopra rilevato dal sottoscritto Esperto stimatore.

**Lotto n. 2: Fondo artigianale-industriale posto in Lucca, frazione di San Filippo,
via Guglielmo Lippi Francesconi n. 1611/X.**

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
P. T. laboratorio	mq. 163	100%	mq. 163
P. 1° magazzino	mq. 290	100%	mq. 290
Totale superficie			mq. 453

mq. 453 x 650,00 €/mq. = €. 294.450,00

Arrotondato ad € 295.000,00

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI:

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

**Lotto n. 2: Fondo artigianale-industriale posto in Lucca, frazione di San Filippo,
via Guglielmo Lippi Francesconi n. 1611/X.**

€. 295.000,00 - 20% = €. **236.000,00 (Euro duecentotrentaseimila/00).**

LOTTO n. 3

DESCRIZIONE:

**3)- Fondo artigianale-industriale posto in Lucca, frazione di San Filippo, via
Guglielmo Lippi Francesconi snc.**

1)- Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su fondo artigianale-industriale posto al solo piano terra del condominio denominato _____ costituito da un complesso immobiliare di tre fabbricati simili tra loro, elevato su due piani fuori terra, ubicato il tutto in Comune di Lucca, frazione di San Filippo, via di Guglielmo Lippi Francesconi snc.

Trattasi di fondo artigianale-industriale, libero su tre lati, facente parte di un fabbricato di maggiore mole composto da 2 unità immobiliari elevato su due piani fuori terra.

Il bene è composto al piano terra da ampio locale per lavorazione – magazzino, laboratorio, corridoio, anti-w.c. e w.c.

Correda il bene resede esclusiva asfaltata posta sui tre lati liberi est, ovest e nord di forma irregolare, dove sono ubicati i parcheggi a servizio; l'unità è corredata inoltre dalla rispettiva comproprietà da tutte quelle parti del complesso immobiliare che per loro natura, uso e destinazione sono da ritenersi comuni il tutto ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e del vigente regolamento di condominio.

Si accede al fondo direttamente dalla via Guglielmo Lippi Francesconi attraverso i terreni di cui al punto 2) che immettono nella viabilità comune del complesso mappale 1567 sub. 1 del foglio 136 di Lucca.

Il fondo presenta una superficie netta a pavimento di circa mq. 114 ed altezza interna di circa ml. 4,51 per la zona laboratorio, lavorazione - magazzino; l'altezza nell'anti-w.c. è di circa ml. 2,40 , mentre nel w.c., essendo ricavato parte in un sotto-scala, presenta un'altezza interna che parte dai circa ml. 2,40 e scende fino ai circa ml. 2,20.

Considerando il generale stato di conservazione, il complesso immobiliare nella sua interezza si presenta in discrete condizioni di manutenzione, come anche l'unità oggetto di valutazione; il bene visitato, a seguito di vari sopralluoghi, non presenta problemi di

stabilità, infatti da un primo esame sommario sia la pilastrata in cemento armato sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere.

Esternamente il fabbricato si presenta tinteggiato; i divisori interni al piano terra sono parte in muratura intonacati e tinteggiati, mentre i pannelli prefabbricati in cemento armato del perimetro esterno sono parzialmente tinteggiati; la parete che delimita il laboratorio interno è in pannelli tipo lamiera; la parete interna di divisione al piano terra tra il sub. 43 ed il sub. 40 mappale 1567 è realizzata con pannelli di cartongesso.

Internamente è presente pavimento di tipo industriale nel locale laboratorio, lavorazione-magazzino, pavimentazione in mattonelle di gres-porcellanato per il pavimento e rivestimento dell'anti-w.c. ed il w.c..

Si premette che l'unità alla data del sopralluogo eseguito aveva le utenze chiuse, pertanto non è stato possibile accertare il funzionamento degli impianti presenti.

A livello impiantistico sono presenti i seguenti impianti;

- a)- fognatura: l'unità risulta allacciata alla pubblica fognatura passante in zona;
- d)- idrico: l'approvvigionamento idrico avviene tramite il pubblico acquedotto passante in zona;
- d)- per la produzione di acqua calda sanitaria è presente bollitore elettrico, posto nel locale w.c. Si precisa che per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario;
- e)- elettrico: impianto elettrico parte sotto traccia e parte esterno in canaletta. Si precisa che per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità,

inoltre non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario.

f)- l'unità non è dotata di impianto di riscaldamento e/o raffrescamento;

Il complesso immobiliare risulta essere allacciato alla fornitura di gas metano.

Il sottoscritto Esperto stimatore precisa, sotto il profilo impiantistico, che il bene sopra descritto fa parte di un fabbricato attualmente suddiviso in due unità immobiliari, identificate catastalmente ai sub. 43 e sub. 40 mappale 1567, mentre originariamente costituiva un'unica entità immobiliare individuata al sub. 7 mappale 1567, pertanto dotata di impianti tecnologici unici.

A seguito dei permessi edilizi sotto citati, l'unità immobiliare originaria è stata frazionata in due porzioni indipendenti, corrispondenti al Lotto n. 2 (sub. 43) ed al Lotto n. 3 (sub. 40), dall'esame dei titoli edilizi relativi al suddetto frazionamento non è emerso che tale intervento abbia interessato anche gli impianti tecnologici.

Inoltre, il fatto che il fabbricato risultasse privo di allacci alle utenze alla data del sopralluogo non ha consentito al sottoscritto Esperto stimatore di verificare se il frazionamento urbanistico abbia comportato anche la separazione degli impianti tecnologici, infatti il legale rappresentante della società fallita mi ha informato che non vi è separazione impiantistica.

Pertanto, essendo gli impianti tecnologici in comune tra le due unità immobiliari costituenti il Lotto n. 2 e il Lotto n. 3, resterà a cura e spese dei futuri aggiudicatari il coordinamento tra loro, per richiedere nuovi allacci alle utenze (contatori) e le opere necessarie a provvedere alla separazione impiantistica indispensabile al fine di rendere le due unità tra loro completamente indipendenti.

2)- Diritti di 1169/37500 di piena proprietà sui terreni pertinenziali che consentono l'accesso e l'uscita al complesso immobiliare cui fa parte il bene oggetto di stima della complessiva superficie catastale di mq. 338.

I terreni sono di natura pressoché pianeggiante, posti a nord del complesso immobiliare sono parte a verde e parte asfaltati, in quanto sugli stessi è presente la viabilità in entrata ed uscita del complesso immobiliare condominio , che immette nella via pubblica Guglielmo Lippi Francesconi.

CONFINI:

Il bene di cui al punto 1) confina nel complesso a sud con beni di cui al mappale 1567 sub. 43; ad ovest con bene di cui al mappale 1303; ad est e nord con viabilità condominiale di cui al mappale 1567 sub. 1, tutti del foglio 136 di Lucca, salvo se altri o meglio di fatto;

I beni di cui al punto 2) confinano nel complesso a nord via Guglielmo Lippi Francesconi; ad ovest con beni di cui la mappale 1696; ad est e sud con canaletta tombata, tutti del foglio 136 di Lucca, salvo se altri o meglio di fatto.

STATO DI POSSESSO:

Il bene oggetto di stima alla data dell'ultimo sopralluogo, eseguito nell'anno 2026, risulta libero da locazioni, pertanto si trova nella disponibilità della procedura di Liquidazione Giudiziale.

REFERENZE CATASTALI:

I beni sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, al giusto conto della _____ con sede in _____ p.IVA _____
come segue:

beni di cui al punto 1) capannone artigianale-industriale:

Catasto Fabbricati del Comune di Lucca:

- **foglio 136 mappale 1567 sub. 40**, categoria D/8, Rendita Catastale Euro 2.548,00 ,
indirizzo catastale via di Tiglio n. 1611-X piano T.

Dati derivanti da variazione del 29/06/2016 Pratica n. LU0078650 in atti dal 29/06/2016
variazione di classamento n. 37870.1/2016.

Ai fini della cronistoria al Catasto Fabbricati si precisa che il mappale 1567 sub. 40
deriva dal mappale 1567 sub. 39 come da variazione della destinazione del 03/07/2015
Pratica n. LU0052543 in atti dal 03/07/2015 da D/1 a D/8 n. 13683.1/2015.

Il mappale 1567 sub. 39 deriva dal mappale 1567 sub. 7 per variazione del 28/04/2015
Pratica n. LU0032871 in atti dal 28/04/2015 divisione n. 8482.1/2015.

Il mappale 1567 sub. 7 deriva dal mappale 1567 sub. 6 sub. 2 variazione del 28/07/2010
Pratica n. LU0135091 in atti dal 28/07/2010 divisione ultimazione di fabbricato urbano
n. 10022.1/2010.

Il mappale 1567 sub. 6 sub. 2 è stato costituito in data 08/04/2010 Pratica n.
LU0065098 in atti dal 08/04/2010 costituzione n. 849.1/2010.

L'ultima planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del
Territorio non corrisponde allo stato dei luoghi, infatti non trova rappresentazione il
locale ad uso laboratorio realizzato con la C.I.L.A. dell'anno 2017, inoltre non esiste
titolo edilizio per la trasformazione dei locali da laboratorio-magazzino in commerciale.

Pertanto resterà a carico del futuro aggiudicatario l'onere e la spesa della corretta rappresentazione catastale del bene, nonché il ripristino della corretta categoria.

beni di cui al punto 2) terreni di accesso al complesso immobiliare:

Catasto Terreni del Comune di Lucca:

- **foglio 136 mappale 1698** qualità seminativo arborato irriguo classe 2 superficie mq.

237 deduzione C2; B1, Reddito Dominicale € 1,56 e Reddito Agrario € 1,65;

- **foglio 136 mappale 1700** qualità seminativo arborato irriguo classe 2 superficie mq.

101 deduzione C2; B1, Reddito Dominicale € 0,67 e Reddito Agrario € 0,70.

Ai fini della cronistoria al Catasto Terreni si precisa che il mappale 1698 di mq. 237 deriva da porzione del mappale 1526 di mq. 1.126 frazionamento del 19/04/2012 Pratica n. LU0051988 in atti dal 19/04/2012 presentato nella stessa data n. 51988.1/2012; il mappale 1526 di mq. 1.126 deriva da porzione del mappale 67 di mq. 3.000 frazionamento del 06/08/2009 Pratica n. LU0142112 in atti dal 06/08/2009 presentato il 05/08/2009 n. 142112.1/2009; il mappale 67 di mq. 3.000 proviene dall'impianto meccanografico del 13/09/1974.

Il mappale 1700 di mq. 101 deriva da porzione del mappale 1528 di mq. 1.010 frazionamento del 19/04/2012 Pratica n. LU0051988 in atti dal 19/04/2012 presentato nella stessa data n. 51988.1/2012; il mappale 1528 di mq. 1.010 deriva da porzione del mappale 71 di mq. 2.760 frazionamento del 06/08/2009 Pratica n. LU0142112 in atti dal 06/08/2009 presentato il 05/08/2009 n. 142112.1/2009; il mappale 71 di mq. 2.760 proviene dall'impianto meccanografico del 13/09/1974.

DOTAZIONI COMUNI:

Le parti comuni del complesso immobiliare risultano così rappresentate nell'ultimo elaborato planimetrico agli atti n. LU0071241 del 11/10/2019:

- sub. 1 del mappale 1567: bene comune non censibile, viabilità interna al complesso immobiliare.

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO:

I beni sono pervenuti alla società _____ con sede in _____ p.IVA _____
come segue:

a)- il complesso edilizio al cui interno è presente l'unità oggetto di valutazione è pervenuta per edificazione diretta su terreno acquistato con atto Notaio Domenico Costantino in data 29/03/2006 repertorio n. 89574 registrato a Lucca il 31/03/2006 al n. 1784 serie 1T ed ivi trascritto il 31/03/2006 ai numeri 3823, 3824, 3825, 3826 e 3827 di reg. part., da potere di _____ nata a _____ il _____ ,
_____ nato a _____ il _____ , _____ nata a _____ il _____ ,
_____ nata a _____ , _____ nato a _____ il _____ ,
_____ nato a _____ il _____ nata a _____
_____ nato a _____ , _____ nata a _____ e
_____ nato a _____

Ai fini della cronistoria nei passaggi nel ventennio si precisa che:

- i mappali 571 e 1312 foglio 136 di Lucca erano di proprietà dei sig.ri

_____ nata a _____ il _____ e _____ nato a _____ per
i diritti di 1/2 ciascuno di proprietà pervenuti per atto di acquisto Notaio Renzo Lazzareschi del 29/07/1981 repertorio n. 130004 registrato a Lucca il 07/08/1981 al n. 4303 ed ivi trascritto il il 07/08/1981 al n. 6907 di reg. part.;

- il mappale 1314 foglio 136 di Lucca era di proprietà del sig. _____ nato a _____
per i diritti dell'intera piena proprietà pervenuti per atto Notaio
Alberto Levi del 31/12/1974 repertorio n. 13791 registrato a Lucca il 07/01/1975 al n.
83 ed ivi trascritto il 22/01/1975 al n. 602 di reg. part.;

- il mappale 428 foglio 136 di Lucca era di proprietà dei sig.ri _____ nata a _____
_____ nata a _____ nato a _____
per i diritti di 1/3 ciascuno di piena proprietà pervenuti per
successione di _____ nato a _____, deceduto il _____

dichiarazione di successione n. 2 vol. 1362 registrata a Lucca il 05/02/1991 al n. 396 ed
ivi trascritto il 25/02/1991 al n. 2546 di reg. part.. Si precisa che nel sopra citato atto
Notaio Domenico Costantino del 2006 è riportato che la parte acquirente prende atto,
che *"al terreno in oggetto si accede dalla via del Tiglio esclusivamente tramite il passo
cui spetta servitù costituita con atto del Notaio Francesco Raspini di Lucca del 23
giugno 1971 Repertorio n.15474, registrato a Lucca il 13 luglio 1971 al n.2797 ed ivi
trascritto il 21 agosto 1971 al n.5198 registro particolare, ma che tale passo è adeguato
al transito di autovetture, ma non all'uso cui sarà destinato il fondo dominante"*. Si
precisa che per il bene sopra detto è presente accettazione tacita di eredità derivante da
atto Notaio Domenico Costantino in data 29/03/2006 repertorio n. 89574, trascritta a
Lucca il 29/06/2020 al n. 5434 di reg. part.. Relativamente alla servitù di cui all'atto
Francesco Raspini sopra detto con atto per scrittura privata con sottoscrizione
autenticata Notaio Domenico Costantino del 22/12/2009 repertorio n. 97057 trascritto a
Lucca il 20/01/2010 al n. 672 di reg. part., la società _____ ha estinto,
con effetto dal 22 dicembre 2009, la servitù di passaggio in favore del terreno distinto
dal mappale 428 sopra riporta;

- il mappale 429 foglio 136 di Lucca era di proprietà dei sig.ri _____ nato a _____
per l'intera nuda proprietà e _____ nata a _____ il _____
per l'intero usufrutto pervenuto per atto Notaio Nicolò Pugliese del
19/11/1982 repertorio n. 189517 registrato a Lucca il 01/12/1982 al n. 5955 ed ivi
trascritto il 01/12/1982 al n. 9750 di reg. part. e per riunione di usufrutto in morte di
_____ deceduto il _____, domanda di voltura presentata all'Agenzia
delle Entrate di Lucca il 15/06/2004 prot. n. LU0079564;

- i mappali 567, 568 e 569 foglio 136 di Lucca sono pervenuti ai sig.ri _____
nato a Lucca 02/03/1942 per i diritti di 6/12 di usufrutto, _____ nata a _____ il _____
per i diritti di 3/12 di usufrutto e _____ nato a _____
per i diritti di 3/12 di piena proprietà e di 9/12 di nuda proprietà come segue:

1)- _____ nato a _____ per i diritti di 4/12 di usufrutto per
successione di _____ nato a _____ il _____, deceduto il _____
, denuncia di successione n. 905 vol. 1132 registrata a Lucca il 09/12/1975
ed ivi trascritta il 13/12/1975 al n. 7131 di reg. part.; diritti di 2/12 di usufrutto per
acquisto atto Notaio Bruno Ciociola del 01/06/1976 repertorio n. 105042 registrato a
Lucca 14/06/1976 al n. 2471 ed ivi trascritto il 09/06/1976 al n. 4308 di reg. part.. Si
precisa che per i beni sopra detti è presente accettazione tacita di eredità derivante da
atto Notaio Domenico Costantino in data 29/03/2006 repertorio n. 89574, trascritta a
Lucca il 29/06/2020 al n. 5432 di reg. part.;

2)- _____ nato a _____ il _____ i diritti di 3/12 di piena proprietà per
successione di _____ nato a _____, deceduto il _____
denuncia di successione n. 54 vol. 1247 registrata a Lucca il 15/09/1983 ed ivi trascritta
il 29/12/1983 al n. 10757 di reg. part.. Si precisa che per i beni sopra detti è presente

accettazione tacita di eredità derivante da atto Notaio Domenico Costantino in data 29/03/2006 repertorio n. 89574, trascritta a Lucca il 29/06/2020 al n. 5433 di reg. part.; per i diritti di 9/12 di nuda proprietà per acquisto atto Notaio Gaetano Raspini del 03/07/1989 repertorio n. 3102 e trascritto a Lucca il 21/07/1989 al n. 7928 di reg. part.;

3)- nata a per i diritti di 3/12 di usufrutto per successione di nato a , deceduto il denuncia di successione n. 54 vol. 1247 registrata a Lucca il 15/09/1983 ed ivi trascritta il 29/12/1983 al n. 10757 di reg. part., dal quale riceveva i diritti di 3/12 di piena proprietà e successivo atto Notaio Gaetano Raspini del 03/07/1989 repertorio n. 3102 e trascritto a Lucca il 21/07/1989 al n. 7928 di reg. part., con cui cedeva la nuda proprietà riservandosi l'usufrutto. Si precisa che per i beni sopra detti è presente accettazione tacita di eredità derivante da atto Notaio Domenico Costantino in data 29/03/2006 repertorio n. 89574, trascritta a Lucca il 29/06/2020 al n. 5433 di reg. part.;

b)- terreno di cui al mappale 1698 del foglio 136 di Lucca è pervenuto per i diritti di 348,01/1000 per atto di vendita con autentica di firme del Notaio Domenico Costantino repertorio n. 10129 / 102131 / 102132 / 102133 del 4-5 aprile 2013 trascritto a Lucca il 03/05/2013 al n. 4645 di reg. part. da potere di nata il titolare dei diritti di 6/48 di piena proprietà, nato a il titolare dei diritti di 3/48 di piena proprietà, nato a titolare dei diritti di 3/48 di piena proprietà, nata a titolare dei diritti di 6/48 di piena proprietà, nato a titolare dei diritti di 24/48 di piena proprietà,

2)- diritti di 1/4 di proprietà per successione di nato a Lucca
il deceduto eredità devoluta per legge denuncia di successione
n. 83 vol. 1227 registrata a Lucca il 07/07/1982 ed ivi trascritta il 03/08/1982 al n. 6612
di reg. part.. **Accettazione tacita di eredità trascritta a Lucca in data 07/08/2026 al n.
11145 di reg. part., formalità presentata dalla procedura;**

Si specifica che in entrambe le successioni sopra riferite e nelle conseguenti formalità di
trascrizione e voltura il sig. è stato indicato con il nome
e non con entrambi i nomi e con codice fiscale , di cui il
medesimo all'epoca era titolare

Il bene è pervenuto a nato a per i diritti di 1/6 di
proprietà, nata a per i diritti di 1/6 di proprietà,
nata a per i diritti di 1/6 di proprietà per
successione di nata a e deceduta il
eredità devoluta per legge denuncia di successione n. 4 vol. 1386 registrata a Lucca il
25/09/1982 ed ivi trascritta il 16/10/1992 al n. 9787 di reg. part.. **Accettazione tacita di
eredità trascritta a Lucca in data 07/08/2026 al n. 11146 di reg. part., formalità
presentata dalla procedura.**

Si fa presente che nella denuncia di successione sopra detta il de cuius riporta come
nome con medesimo codice fiscale e non come sul certificato di morte
; nell'accettazione tacita di eredità è identificata con il nome

Il bene era di pervenuto a nata a per i diritti di 1/2 di
proprietà e nato a per i diritti di 1/2 di proprietà
per provvedimento emesso dal Pretore di Lucca in data 03/11/1972 registrato a Lucca il
14/11/1972 al n. 3031 ed ivi trascritto il 22/05/1973 al n. 4422 di reg. part..

VINCOLI E SERVITÙ:

L'area dove è posto il complesso immobiliare cui fa parte il bene oggetto di stima non è sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica e/o storico-artistica che siano involgenti i beni in modo peculiare e specifico, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.

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

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

Si precisa inoltre che:

- a)- il Regolamento di Condominio con annesse tabelle millesimali si trova allegato all'atto a rogito del Notaio Domenico Costantino del 08/10/2010 repertorio n. 98260 trascritto a Lucca il 04/10/2010 al n. 11840 di reg. part;
- b)- con riferimento al mappale 428, nel citato atto del Notaio Domenico Costantino del 29/03/2006 repertorio n. 89574, nel paragrafo PROVENIENZE, è riportato che la parte

acquirente, _____, prende atto, che *"al terreno in oggetto si accede dalla via del Tiglio esclusivamente tramite il passo cui spetta servitù costituita con atto del Notaio Francesco Raspini del 23/06/1971 repertorio n. 15474, registrato a Lucca il 13/07/1971 al n. 2797 ed ivi trascritto il 21/08/1971 al n. 5198 di reg. part., ma che tale passo è adeguato al transito di autovetture, ma non all'uso cui sarà destinato il fondo dominante"*. Relativamente alla servitù di cui all'atto Francesco Raspini sopra detto con atto per scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Domenico Costantino del 22/12/2009 repertorio n. 97057 trascritto a Lucca il 20/01/2010 al n.672 di reg. part., la società _____ ha estinto, con effetto dal 22 dicembre 2009, la servitù di passaggio in favore del terreno distinto dal mappale 428 sopra riporta;

c)- atto unilaterale d'obbligo edilizio autenticato dal Notaio Domenico Costantino in data 04/10/2007 repertorio n. 93319, registrato a Lucca il 05/10/2007 al n. 8560 ed ivi trascritto il 05/10/2007 al n. 12180 di reg. part.. Atto con il quale la società _____ si è obbligata nei confronti del Comune di Lucca, ad innestare la viabilità degli immobili da costruire alla viabilità di progetto posta a nord nel momento in cui l'Amministrazione Comunale l'avesse realizzata e, conseguentemente, a chiudere l'accesso carrabile dalla via di Tiglio, all'epoca esistente. Come documentato fotograficamente dal sottoscritto Esperto stimatore (Allegato n. A) la società ha ottemperato all'obbligo, con lavori autorizzati con S.C.I.A. sotto citata. Si fa notare però che la chiusura è stata realizzata con recinzione in muratura nella zona fronte-stante la via di Tiglio e non come indicato nell'Allegato B dell'atto sopra citato;

d)- atto d'obbligo edilizio autenticato dal Notaio Domenico Costantino in data 09/03/2009 repertorio n. 95850, registrato a Lucca 01/04/2009 al n. 2751 ed ivi trascritto 01/04/2009 al n. 3702 di reg. part., a favore del _____, contro la società _____

per il vincolo al fine del rapporto plani-volumetrico per la superficie di mq. 10.864,50 opera di cui al Permesso di Costruire n. 357 del 2007;

e)- atto d'obbligo edilizio autenticato dal Notaio Domenico Costantino in data 09/03/2009 repertorio n. 95849, trascritto a Lucca il 01/04/2009 al n. 3701 registro particolare, a favore del _____, contro la società

per il vincolo al fine del rapporto plani-volumetrico per la superficie di mq. 2.095,26 opera di cui al Permesso di Costruire n. 37 del 2006;

f)- servitù di elettrodotto (con accessori e pattuizioni relative all'accesso ed alla manutenzione) costituita con atto autenticato dal Notaio Giuseppe Losito in data 30/07/2010 repertorio n. 73469, registrato a Lucca il 04/08/2010 al n. 6690 ed ivi trascritto il 04/08/2010 al n. 8924 - 8925 - 8926 di reg. part., a favore dell'Enel Distribuzione - Società per azioni, ed carico della cabina per la trasformazione dell'energia elettrica a servizio dell'intero complesso, distinta in Catasto nel foglio 136, dal mappale 1567, sub. 8, di proprietà della _____, posta a sud/est della resede principale (trascrizione 8925 di reg. part.). Servitù di elettrodotto per l'allacciamento alla rete elettrica del locale cabina sull'intero terreno distinto in Catasto nel foglio 136, dal mappale 1566 e su porzione del mappale 1567 sub. 7 per la fascia di 1,50 ml. Tutto introno alla cabina (trascrizione 8626 di reg. part.). Servitù di passaggio pedonale e carrabile per accesso apparecchiature elettriche e di manovra poste nella vano cabina (sub. 8), sull'intero terreno distinto in Catasto nel foglio 136, dal mappale 1566 e su porzione del mappale 1567 sub. 7;

g)- servitù di accesso per letture e manutenzione costituita con atto Notaio Domenico Costantino del 28/09/2010 repertorio n. 98186 trascritto a Lucca il 30/09/2010 al n. 10534 di reg. part., a favore di _____ con sede in _____ p.IVA

contro con sede in p.IVA

sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio Territorio Catasto Fabbricati fondo dominante foglio 136 mappale 1567 sub. 5; fondi serventi foglio 136 mappale 1567 sub. 8 e mappale 1567 sub. 7 (oggi sub. 43);

h)- servitù perpetua di accesso costituita con atto Notaio Domenico Costantino del 08/10/2010 repertorio n. 98260 trascritto a Lucca il 04/11/2010 al n. 11842 di reg. part., a favore di con sede in

p.IVA contro con sede in p.IVA

sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio Territorio Catasto Fabbricati fondo dominante foglio 136 mappale 1567 sub. 26; fondi serventi foglio 136 mappale 1567 sub. 8 e mappale 1567 sub. 7 (oggi sub. 43);

i)- servitù di accesso e manutenzione costituita con atto Notaio Domenico Costantino del 27/10/2010 repertorio n. 98396 trascritto a Lucca il 04/11/2010 al n. 11845 di reg. part., a favore di

con sede in

p.IVA contro con sede in p.IVA

sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio Territorio Catasto Fabbricati fondo dominante foglio 136 mappale 1567 sub. 21; fondi serventi foglio 136 mappale 1567 sub. 8 e mappale 1567 sub. 7 (oggi sub. 43);

l)- servitù di accesso per letture e manutenzione costituita con atto Notaio Domenico Costantino del 29/10/2010 repertorio n. 98420 trascritto a Lucca il 04/11/2010 al n. 11848 di reg. part., a favore di con sede in p.IVA

contro con sede in p.IVA

sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio Territorio Catasto Fabbricati

dominante foglio 136 mappale 1567 sub. 12; fondi serventi foglio 136 mappale 1567 sub. 8 e mappale 1567 sub. 7 (oggi sub. 43);

p)- servitù di accesso per letture e manutenzione costituita con atto Notaio Domenico Costantino del 30/03/2011 repertorio n. 99212 trascritto a Lucca il 28/04/2011 al n. 4520

di reg. part., a favore di con sede in p.IVA

contro con sede in p.IVA

sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio Territorio Catasto Fabbricati fondo dominante foglio 136 mappale 1567 sub. 20; fondi serventi foglio 136 mappale 1567 sub. 8 e mappale 1567 sub. 7 (oggi sub. 43);

q)- servitù di accesso per letture contatori costituita con atto Notaio Domenico Costantino del 28/04/2011 repertorio n. 99331 trascritto a Lucca il 29/04/2011 al n. 4566

di reg. part., a favore di con sede in p.IVA

contro con sede in p.IVA sui beni distinti

all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio Territorio Catasto Fabbricati fondo dominante foglio 136 mappale 1567 sub. 17; fondi serventi foglio 136 mappale 1567 sub. 8 e mappale 1567 sub. 7 (oggi sub. 43);

r)- servitù manutenzione contatori costituita con atto Notaio Domenico Costantino del 27/07/2011 repertorio n. 99693 trascritto a Lucca il 09/08/2011 al n. 8662 di reg. part., a

favore di con sede in p.IVA

contro con sede in p.IVA sui beni distinti

all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio Territorio Catasto Fabbricati fondi dominanti foglio 136 mappale 1567 sub. 22 e mappale 1567 sub. 27; fondi serventi foglio 136 mappale 1567 sub. 8 e mappale 1567 sub. 7 (oggi sub. 43);

s)- servitù per lettura e manutenzione contatori costituita con atto Notaio Domenico Costantino del 30/11/2011 repertorio n. 100220 trascritto a Lucca il 22/12/2011 al n.

13228 di reg. part., a favore di con sede in
p.IVA contro con sede in p.IVA

sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio Territorio Catasto Fabbricati fondo dominante foglio 136 mappale 1567 sub. 10; fondi serventi foglio 136 mappale 1567 sub. 8 e mappale 1567 sub. 7 (oggi sub. 43);

A seguito del sopralluogo eseguito al complesso immobiliare e da un riscontro eseguito presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca si ritiene che siano costituite per destinazione del padre di famiglia e come anche riportato nella trascrizione del 22/12/2011 reg. part. 13229, atto Notaio Domenico Costantino, le seguenti servitù:

g)- servitù perpetua di interrimento di tubazioni, cavi, canalizzazioni, impianti, comunque necessari od utili per adduzione e scarico di beni e servizi ai fini degli allacciamenti alle utenze, di accesso ai vani contatori del gas metano e dell'acquedotto nonché di accesso, ispezione, manutenzione di tutti gli impianti tecnologici interrati (comprese le pompe di sollevamento acque nere) da esercitarsi pedonalmente o con mezzi specifici necessari alla manutenzione degli impianti, sull'area rappresentata in Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel foglio 136 dal mappale 1566 area urbana (F/1) di mq. 530 , ad oggi di proprietà della

con sede in p.IVA per acquisto dalla società

atto Notaio Giampiero Piva del 21/11/2024 repertorio n. 73915, trascritto a Lucca il 25/11/2004 al n. 14960 di reg. part., che dava, una volta, accesso al complesso immobiliare dalla via di Tiglio;

h)- servitù perpetua di accesso per letture, installazione e manutenzione al vano contatori della fornitura dell'energia elettrica, da esercitarsi pedonalmente o con mezzi specifici necessari alla manutenzione degli impianti, su porzione della resede a sud, rappresentata in Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel foglio 136 da porzione del mappale 1567, subalterno 43 (confinante con l'area distinta dal mappale 1566, bene distinto dal mappale 1567 sub. 44 e bene distinto dal mappale 629) e servitù perpetua di accesso per la manutenzione straordinaria del fabbricato ad uso cabina elettrica che vi insiste, distinta in Catasto nel foglio 136 dal mappale 1567, sub. 8, che dovrà essere effettuata in base alla ripartizione millesimale a carico di tutte le unità immobiliari del complesso;

i)- corrispondente servitù sulla porzione del mappale 1566 (ad oggi di proprietà della
con sede in p.IVA per
acquisto dalla società atto Notaio Giampiero Piva del
21/11/2024 repertorio n. 73915) per l'accesso ai beni distinti da porzione del mappale
1567 sub. 43 e dall'intero mappale 1567 sub. 8.

Il complesso immobiliare inoltre risulta assoggettato a quanto disposto nel rilascio da parte della Provincia di Lucca in data 28/07/2005 di Nulla Osta di cui al protocollo n.135526/6D1, relativamente alla autorizzazione, esecuzione e mantenimento di una copertura per accesso e scarico di acqua piovana e pagamento di canone annuale di concessione (vedasi Allegato n. A).

CERTIFICAZIONI:

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

Il sottoscritto Esperto stimatore ritiene che tali documenti dovrebbero essere allegati al certificato di agibilità, documento che non è stato fornito dal Comune di Lucca a seguito dell'accesso agli atti eseguito.

QUOTE CONDOMINIALI:

L'unità immobiliare è inserita all'interno di condominio denominato

Via Lippi Francesconi n°1256, Lucca Cod. Fis.

l'amministratore di condominio, Geom. _____, interpellato dal sottoscritto Esperto stimatore, mi ha comunicato:

- I millesimi generali di proprietà relativi ammontano a 77,10 per le unità di cui al sub. 40 (lotto n. 3) e sub. 43 (Lotto n. 2), ex. unite sub. 7. Pertanto sarà cura del futuro aggiudicatario richiedere il nuovo calcolo dei millesimi;
- non ci sono spese straordinarie deliberate;
- le spese ordinarie ammontano ad € 598,00 circa per l'unità sub. 40 (Lotto n. 3) e sub. 43 (Lotto n. 2), ex. unite sub. 7, precisando che la quota maggiore spetta sicuramente al sub. 43;
- al 31.12.2025 la società risulta a debito di € 3.857,32 per l'unità sub. 40 (lotto n. 3) e sub. 43 (Lotto n. 2), ex. unite sub. 7 di cui € 3.429,40 derivanti dal consuntivo al 31.03.2025 e la rimanenza da preventivo fino al 31.12.2025.

Per una migliore analisi si rimanda alla documentazione inviata dall'amministratore allegata alla presente relazione (Allegato n. A).

SITUAZIONE EDILIZIA:

La verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata molto complessa, in relazione

alla tipologia di immobile ed anche dei soggetti verso cui riferire le ricerche d'archivio, in quanto i provvedimenti edilizi sono stati registrati con le varie denominazioni, prima a soggetti privati poi a società che si sono susseguite nel tempo, tenuto conto, anche, del numero di unità immobiliari che lo compongono; pertanto elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri, inoltre non si sono presi in considerazione gli interventi susseguiti nel tempo che hanno interessato le parti condominiali.

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 inviato nel fascicolo del titolo abilitativo Comunale.

Inoltre si precisa che non è stata effettuata la verifica plano-volumetrica del fabbricato, del posizionamento dello stesso e dell'effettiva superficie dei lotti di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti, il rispetto della verifica della permeabilità dell'area, dei requisiti acustici passivi degli edifici, oltre a quella sugli impianti, nonché indagini geologiche, geotecniche e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o simili.

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 fabbricato è stato edificato su terreno libero dalla società _____ con sede in _____ p.IVA _____ coi seguenti titoli edilizi:

1)- l'intero complesso è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 354 del 31/10/2007, rilasciata a seguito di domanda n. 1385 del 27/06/2006 al conto di

_____, avente per oggetto la nuova costruzione di capannoni artigianali-industriali. Si precisa che all'interno della documentazione inviata non è stata rintracciata la comunicazione di inizio lavori;

2)- D.I.A. n. 1236 del 02/07/2009 al conto di _____ variante al P.C. n. 354/2007 al progetto la nuova costruzione di capannoni artigianali-industriali;

3)- D.I.A. n. 387 del 02/03/2010 al conto di _____, variante alla D.I.A. n. 1236/2009 al progetto la nuova costruzione di capannoni artigianali-industriali;

4)- D.I.A. n. 1194 del 15/06/2010 al conto di variante alla

D.I.A. n. 387/2010; al progetto la nuova costruzione di capannoni artigianali-industriali;

5)- Comunicazione fine lavori Certificato di Conformità a firma dell'Ing. Giovanni Iacopetti presentato presso il Comune di Lucca il 03/08/2010 Prot. Gen. n. 47898;

5)- Comunicazione fine lavori Certificato di Conformità a firma dell'Ing. Giovanni Iacopetti presentato presso il Comune di Lucca il 03/08/2010 Prot. Gen. n. 47898;

6)- Collaudo statico a firma dell'ing. Alessandro Lucchesi del 20/07/2010 Pratica Sismica 3791 del 22/07/2010 Prot. 195924 Alleg. 1;

7)- I capannoni sono stati dichiarati agibili a firma dell'Ing. Giovanni Iacopetti presentato presso il Comune di Lucca il 09/10/2010 Prot. Gen. n. 48879. Il sottoscritto Esperto stimatore fa presente che quanto sopra indicato è stato rintracciato sugli atti di vendita delle varie unità immobiliari del complesso ed il modello è stato gentilmente fornito in copia dal tecnico asseveratore. Nella documentazione inviata dal Comune di Lucca, a seguito dell'accesso agli atti eseguito, non è presente la documentazione relativa all'agibilità;

8)- C.I.L.A. n. 275 del 20/04/2015 Protocollo n. 37708 al conto di

per opere di frazionamento con realizzazione di parete divisoria in cartongesso nei locali al piano terreno. Il sottoscritto Esperto stimatore fa presente che nel modello C.I.L.A. è stato dichiarato dal tecnico asseveratore che è stata prodotta attestazione del pagamento degli oneri di urbanizzazione ed il relativo modello di calcolo “*Mod. C*”, ma detti documenti non sono presenti nella documentazione inviata; la pratica è stata sorteggiata come da “*verbale di sorteggio 4*” e risulta conclusa dal 07/07/2015. Infine si vuole specificare che nelle tavole allegate alla C.I.L.A. sopra detta la destinazione del piano terra riportata è “magazzino” anziché “lavorazione”, a tale proposito si fa presente

che il permesso di cui sopra non contemplava il cambio di destinazione, ma solamente il frazionamento;

9)- C.I.L.A. n. 280 del 21/04/2015 Protocollo n. 38601 al conto di

per opere di frazionamento con realizzazione di parete divisoria in cartongesso nei locali al piano terreno. Il sottoscritto Esperto stimatore fa presente che nel modello C.I.L.A. è stato dichiarato dal tecnico asseveratore che è stata prodotta attestazione del pagamento degli oneri di urbanizzazione ed il relativo modello di calcolo “*Mod. C*”, ma detti documenti non sono presenti nella documentazione inviata. Infine si vuole specificare che nelle tavole allegate alla C.I.L.A. sopra detta la destinazione del piano terra riportata è “magazzino” anziché “lavorazione”, a tale proposito si fa presente che il permesso di cui sopra non contemplava il cambio di destinazione, ma solamente il frazionamento;

10)- C.I.L.A. n. 333 del 04/04/2017 Protocollo n. 33979 al conto di

per opere interne ad un fondo artigianale consistenti nella realizzazione di un nuovo laboratorio da realizzarsi all'interno dell'esistente magazzino mediante la messa in opera di pannelli tipo lamiera. Infine si vuole specificare che nelle tavole allegate alla C.I.L.A. sopra detta la destinazione del piano terra riportata è “magazzino” anziché “lavorazione”.

Relativamente alle sistemazioni esterne che corredano l'intero complesso immobiliare si fa presente:

11)- D.I.A. n. 1906 del 13/09/2006 al conto di per il progetto di nuova realizzazione di recinzione a corredo della nuova costruzione di capannoni artigianali-industriali;

12)- D.I.A. n. 1193 del 15/06/2010 al conto di _____ per modifiche e completamento alla D.I.A. 1906/2006 per la realizzazione di recinzione. La documentazione inviata è carente sia delle tavole grafiche sia di tutti gli allegati che devono essere allegati alla dichiarazione sopra detta, è esclusivamente presente la comunicazione di inizio lavori del 22/07/2010 Prot. Gen. n. 1863 del Comune di Lucca, ma non è presente il certificato di conformità e di fine lavori.

13)- D.I.A. n. 1234 del 02/07/2009 al conto di _____ per il progetto di cabina ENEL. All'interno della documentazione inviata non è presente né la comunicazione di inizio lavori né il certificato di conformità e di fine lavori;

14)- S.C.I.A. n. 492 del 15/06/2016 al conto del condominio _____ per la realizzazione di un raccordo stradale di collegamento, tra la nuova via che conduce all'Ospedale San Luca (via Guglielmo Lippi Francesconi) e il complesso immobiliare Pulsar, nonché ad eliminare il passo carrabile esistente lungo la via Tiglio. Si fa presente che prima della presentazione della S.C.I.A. è stato richiesto all'Autorità di Bacino Serchio richiesta parere inerente il progetto per la realizzazione di un nuovo accesso carrabile da realizzare nella frazione di San Filippo, pratica n. 15 del 01/04/2015 conclusa in data 15/09/2015.

Si precisa che la verifica urbanistica è stata eseguita esclusivamente sul bene oggetto di stima e NON sulle parti comuni del complesso immobiliare, in quanto una eventuale sanatoria sulle stesse, se necessaria, è di tipo condominiale.

Relativamente al bene oggetto di valutazione di proprietà della società

_____ con sede in Lucca p.IVA _____ in riferimento agli elaborati grafici di cui ai titoli sopra detti, paragonato con lo stato attuale dei luoghi, non ha fatto rilevare sostanziali differenze ad eccezione di:

1)- internamente ed esternamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che dette differenze in parte rientrano nella tolleranza di Legge ed in parte non rientrano in dette tolleranze;

2)- diversa distribuzione degli spazi interni realizzata mediante una diversa posizionatura dei vani porte nel locale interno ad uso laboratorio;

3)- essendo il w.c. ricavato parte in un sotto-scala, presenta un'altezza interna che parte dai circa ml. 2,40 e scende fino ai circa ml. 2,20, ciò è in contrasto con la normativa igienico-sanitaria che prevede per i bagni una altezza costante di ml. 2,40.

Visto quanto riportato nel paragrafo “DESCRIZIONE” relativamente alla parte impiantistica, si ritiene che la nuova unità immobiliare realizzata a seguito del frazionamento, sia sprovvista di agibilità, pertanto resterà a cura e spesa del futuro aggiudicatario l'ottenimento di tale certificazione, previo ottenimento della necessaria documentazione.

A livello prospettico non si sono evidenziate particolari difformità, il tutto riferito ai soli prospetti dell'unità oggetto di valutazione.

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 a metro quadro.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli eventuali importi economici, in indirizzo prudenziale, 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 in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

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

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate, il futuro aggiudicatario dovrà presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, 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.

A parere del sottoscritto Esperto stimatore, per la porzione di w.c. dove l'altezza è inferiore ai ml. 2,20, ad oggi non è sanabile in quanto in contrasto con la normativa igienico-sanitaria, pertanto resterà a cura e spesa della parte aggiudicataria trovare adeguata soluzione tecnica al fine di ottemperare ai disposti igienico-sanitari.

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 terreni secondo i riferimenti catastali elencati a seguire, intersecano le zone del Piano Operativo vigente come sotto riportato:

a)- mappale 1567 intero: territorio urbanizzato; Piano Operativo ricompresi parte D1 - Tessuti a proliferazione produttiva (mista) lineare lungo strada art. 35 delle N.T.A.; parte I2 - Parcheggi e aree di sosta (nello specifico, I2.s (*Parcheggi e aree di sosta di rilevanza strategica e strutturale*) art. 78 delle N.T.A.; Aree di corredo ed ambientazione della rete infrastrutturale art. 81 delle N.T.A..

b)- mappali 1698 e 1700 interi: territorio urbanizzato; Piano Operativo interamente ricompresi AC - Corti (rurali - lucchesi) di impianto storico art. 27 delle N.T.A..

Il tutto come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Lucca Pratica n°2051/2025 Prot. Gen. n°156628 del 12/09/2025.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 03/03/2026, l'immobile di proprietà della società _____ con sede in _____ p.IVA _____, risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1)- Iscrizione contro del 26/11/2010 reg. part. n. 4048:

Ipoteca volontaria iscritta a Lucca il 26/11/2010 al n. 4048 di reg. part. in ordine a concessione a garanzia di mutuo fondiario atto ai rogiti del Notaio Domenico Costantino del 24/11/2010 repertorio n. 98556 a favore della

_____ con sede in _____ p.IVA _____ contro

_____ con sede in _____ p.IVA _____ iscritta per la somma di € 1.400.000,00 di cui importo capitale di € 700.000,00 durata 15 anni. Grava sui diritti dell'intera piena proprietà, del bene identificato al Catasto Fabbricati di Lucca foglio 136 mappale 1567 sub. 7 (oggi mappali 1567 sub. 43 e sub. 40). A margine della nota è presente la seguente annotazione:

- annotazione presentata il 16/04/2014 registro particolare n. 566 proroga della durata del mutuo;

2)- Iscrizione contro del 04/04/2019 reg. part. n. 788:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta a Lucca il 04/04/2019 al n. 788 di reg. part. derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo atto

_____ del 04/04/2019 repertorio n. 1171/6219 a favore

_____ con sede in _____ p.IVA _____ contro

_____ con sede in _____ p.IVA _____, gravante sui diritti dell'intera piena proprietà del bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca foglio 136

mappale 1567 sub. 40. Ipoteca iscritta per un importo di € 182.956,10. A margini della nota non sono presenti annotamenti e/o comunicazioni;

3)- Iscrizione contro del 10/10/2024 reg. part. n. 2187:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta a Lucca il 10/10/2024 al n. 2187 di reg. part. derivante da ruolo atto del 09/10/2024 repertorio n. 1930/6224 a favore con sede in p.IVA contro con sede in p.IVA gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca foglio 136 mappale 1567 sub. 11, mappale 1567 sub. 8, mappale 1567 sub. 43 e mappale 1567 sub. 40, Catasto Terreni di Lucca foglio 93 mappale 550. Ipoteca iscritta per un importo di € 103.803,68. A margini della nota non sono presenti annotamenti e/o comunicazioni;

4)- Trascrizione contro del 21/07/2025 reg. part. n. 9461:

Trascrizione iscritta a Lucca il 21/07/2025 al n. 9461 di reg. part. sentenza di apertura di liquidazione giudiziale in forza di atto del Tribunale di Lucca del 08/07/2025 repertorio n. 50/2025. A favore della Massa dei Creditori della contro con sede in p.IVA , gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca foglio 136 mappale 1567 sub. 11, mappale 1567 sub. 8, mappale 1567 sub. 43 e mappale 1567 sub. 40, Catasto Terreni di Lucca foglio 93 mappale 550 e sui diritti di 1169/12500 di piena proprietà sui beni distinti al Catasto Terreni di Lucca foglio 136 mappale 1698 e mappale 1700. A margini della nota non sono presenti annotamenti e/o comunicazioni.

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Per la determinazione della “Superficie Commerciale” il sottoscritto Esperto stimatore ha ritenuto corretto utilizzare come criterio di misurazione la “Superficie Esterna Lorda” (SEL), per la quale si intende l'area di una unità immobiliare misurata lungo il perimetro esterno del muro perimetrale per ciascun piano fuori terra od entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di ml. 1,50 del piano del pavimento, la quale include lo spessore dei muri e tramezzi interni, pilastri e colonne, lo spazio interno di circolazione (scale, ascensore ecc.), condotti verticali.

I principi teorici che saranno utilizzati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell'estimo inteso come quell'unione di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: 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.

SVILUPPO E STIMA:

**Lotto n. 3: Fondo artigianale-industriale posto in Lucca, frazione di San Filippo,
via Guglielmo Lippi Francesconi snc.**

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 1° semestre nella fascia Periferica Antraccoli, Tempagnano, San Vito, SS Annunziata, San Cassiano, San Pietro a Vico, Nave, Codice di Zona: "D1"; Tipologia prevalente: "Abitazioni civili"; Destinazione: "Produttiva"; Stato di conservazione: "Normale":

Tipologia: laboratori con valore al mq. minimo di € 450,00 - massimo di € 900,00.

Nella zona limitrofa si sono individuati i seguenti comparabili:

- 1)- trascrizione del 02/08/2024 n. 10403 di reg. part. unità di categoria D/1, in via Guglielmo Lippi Francesconi n. 1256/Q, Lucca, superficie commerciale circa mq. 306 , valore di compravendita € 195.000,00 prezzo medio €/mq. 637,25;
- 2)- trascrizione del 19/06/2024 n. 8072 di reg. part. unità di categoria D/1 in via Guglielmo Lippi Francesconi n. 1256/G, Lucca, superficie commerciale circa mq. 345 , valore di compravendita € 230.000,00 prezzo medio €/mq. 666,66;
- 3)- trascrizione del 19/06/2024 n. 8072 di reg. part. unità di categoria D/1 in via Guglielmo Lippi Francesconi n. 1256/A, Lucca, superficie commerciale circa mq. 620 , valore di compravendita € 540.000,00 prezzo medio €/mq. 870,96;
- 4)- trascrizione del 29/11/2021 n. 15676 di reg. part. unità di categoria D/1 in via Guglielmo Lippi Francesconi n. 1256/F, Lucca, superficie commerciale circa mq. 655 , valore di compravendita € 480.000,00 prezzo medio €/mq. 732,82;

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 730,00 , tenuto conto anche delle attuali condizioni del mercato, dell'ubicazione del bene, del suo livello di piano, 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 all'immobile oggetto di valutazione: € 700,00 al mq. di superficie commerciale; detto prezzo unitario comprende l'incidenza della resede esclusiva, delle parti comuni a corredo e tiene di conto di tutto quanto sopra rilevato dal sottoscritto Esperto stimatore.

Lotto n. 3: Fondo artigianale-industriale posto in Lucca, frazione di San Filippo, via Guglielmo Lippi Francesconi snc.

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
P. T. laboratorio	mq. 126	100%	mq. 126
Totale superficie			mq. 126

$\text{mq. 126} \times 700,00 \text{ €/mq.} = \text{€} . 88.200,00$

Arrotondato ad € 88.000,00

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI:

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

20% sul valore sopra stimato.

**Lotto n. 3: Fondo artigianale-industriale posto in Lucca, frazione di San Filippo,
via Guglielmo Lippi Francesconi snc.**

€. 88.000,00 - 20% = €. 70.400,00

arrotondato ad € 70.000,00 (Euro settantamila/00).

CONCLUSIONI:

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

Allegato A: comune ai Lotti 1 – 2 – 3:

- Estratto mappa catastale;
- Estratto mappa satellitare;
- Elaborato planimetrico;
- Documentazione amministratore condominio;
- Atti di provenienza;
- Estratto da carta del reticolo idrografico Toscana;
- Nulla osta Provincia di Lucca;
- Doc. fotografica chiusura accesso dalla via di Tiglio al condominio

Lotto n. 1:

- Allegato n. 1.1 Visure catastali bene Lotto n. 1;
- Allegato n. 1.2 Planimetria catastale bene Lotto n. 1;
- Allegato n. 1.3 Fotografie interne ed esterne bene Lotto n. 1.

Lotto n. 2:

- Allegato n. 2.1 Visure catastali bene Lotto n. 2;

- Allegato n. 2.2 Planimetrie catastali bene Lotto n. 2;
- Allegato n. 2.3 Fotografie interne ed esterne bene Lotto n. 2.

Lotto n. 3:

- Allegato n. 3.1 Visure catastali bene Lotto n. 3;
- Allegato n. 3.2 Planimetria catastale bene Lotto n. 3;
- Allegato n. 3.3 Fotografie interne ed esterne bene Lotto n. 3.

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

Lucca, 31/08/2026

L'Esperto stimatore

Geom. Fabio Dinelli