

TRIBUNALE DI LUCCA

Procedura: Concordato Preventivo

n°10/2017

XX

Giudice Delegato: Dott. Giacomo Lucente

Commissario Giudiziale: Dott. Paola Del Prete

Oggetto: **Relazione di stima immobiliare**

Lo scrivente geometra Giovanni Leonardi, con studio in Lucca, via dei Tabacchi n.5, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n.674 e nei ruoli dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lucca, veniva incaricato dal Giudice Delegato al Concordato Preventivo della società xxxxxxxxxxxxxx, con sede in Lucca, via del Brennero n.1040/F, codice fiscale, partita Iva e numero iscrizione Registro Imprese di Lucca 01562610467, di procedere alla valutazione dei beni immobili di proprietà della società.

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

Esperate tali ricerche le operazioni continuavano con 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 l'Ufficio Tecnico dei Comuni di Lucca e Capannori (Lu), per controllare la regolarità urbanistica dei fabbricati e la destinazione dei terreni.

A conclusione di quanto sopra, dopo studio dei dati e delle notizie raccolte è a riferire quanto appresso.



Lotto n°1

-Complesso immobiliare-Lucca-Via del Brennero

La piena proprietà su edificio ad uso artigianale e direzionale, elevato su due piani compreso il terrestre la porzione per uffici e al solo piano terreno il laboratorio, corredato da locale centrale termica, manufatto in aderenza per impianti tecnici e resede esclusiva su quattro lati, in parte gravata da servitù di passaggio, con ogni mezzo, anche meccanico, come su via pubblica, nonché dai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti condominiali dell'edificio così come determinati dall'articolo 1117 del C.C. e dai titoli di provenienza.

Il tutto posto nel Comune di Lucca, San Marco, Via del Brennero n.1040/F (Allegato n°1-Ripresa satellitare "A"-Foto dal n°1 al n°4).

La porzione ad uso direzionale con la **superficie commerciale di circa mq.1.129,00**, si compone:

-al piano terreno (Foto dal n°5 al n°10), in parte con altezza di circa ml.4,93 anziché ml.5,00 e nei locali di servizio con altezza di circa ml.3,00, da ingresso che immette nella ampia hall con antistante sala di attesa separata da vetrata, antibagno, due servizi igienici, ascensore con locale motori, locale quadri elettrici, altro disimpegno, e ripostigli sotto scala;

-il piano primo (Foto dal n°11 al n°24), con altezza di circa ml.3,00, raggiungibile tramite due scale a vista, da undici vani per ufficio, di cui uno con terrazza su due lati (Foto n°25 e n°26) ed adiacente ballatoio con scala a chiocciola per raggiungere la copertura (Foto dal n°27 al n°30), antibagno e due servizi igienici, bagno con doccia, due locali archivio, caveau, vari corridoi e disimpegni, area di servizio costituita da spogliatoio donne e spogliatoio uomini ciascuno con tre w.c. e tre docce, locale interposto tra i due vani scala, con angolo cottura ed utilizzato come mensa.

Caratteristiche e finiture

Il fabbricato si eleva con struttura portante in cemento armato, pilastri e murature in mattoni a faccia vista, con ampie finestrate, copertura piana in parte a terrazza con guaina impermeabilizzante e parapetto sempre in mattoni, in parte con lastre ondulate in fibrocemento, con nastri luce in vetro nella porzione a laboratorio e pluviali in rame.

Gli intonaci sono del tipo civile tinteggiati, i locali ad ufficio divisi da pareti attrezzate o vetrate, i pavimenti in mattonelle di monocottura, i servizi igienici con sanitari sospesi, gli infissi esterni in alluminio con vetrocamera, quelli interni in legno tamburato. L'impianto elettrico e trasmissione dati sottotraccia sfilabile, quello di riscaldamento e raffrescamento con fan coil, dotato di impianto di allarme. Il fabbricato è allacciato all'acquedotto comunale, gli scarichi convogliati nella fognatura pubblica.

La restante porzione, formata da capannone artigianale (Foto n°31 e n°32) con la **superficie commerciale di circa mq.1.417,00**, si compone da ampio locale per la lavorazione, con altezza nella parte con controsoffitto di circa ml.4,80 e di circa ml.5,43

sotto la trave, con piccola appendice costituita da antibagno e due servizi igienici, oltre due vani tecnici adiacenti sul lato nord, ciascuno contenente quattro cabine (Foto n°33).

Caratteristiche e finiture

Si accede al laboratorio dal lato ovest, sia direttamente dall'esterno con porte antipanico, che dall'interno del fabbricato per uffici, mentre dal lato est, tramite due portoni a libro scorrevoli, che immettono nella resede completamente recintata con cancello carraio sui lati nord e sud, sulla quale in aderenza al fabbricato è installata una tettoia con sottostanti strutture in metallo e sul lato opposto si trovano due impianti di cogenerazione alimentati da fonti rinnovabili (biomasse) allo stato attuale non funzionanti, che da quanto riferito, su quest'ultima porzione della resede era prevista la costituzione del diritto di superficie a favore della Società di gestione dell'impianto. All'interno, lungo i muri perimetrali sono collocati due box, uno sul lato est di circa ml.3,00 x ml.5,50 ed altezza di circa ml.3,00, con struttura in alluminio e vetro (Foto n°34), l'altro sul lato ovest con struttura in ferro e tamponature in cartongesso di circa ml.3,20 x ml.7,00, con

soprastante zona aperta ad uso magazzino raggiungibile tramite scala a vista in acciaio e lamiera (Foto n°35).

Il pavimento è del tipo industriale, l'impianto elettrico esterno a canaletta metallica, quello di riscaldamento con generatori d'aria calda (Foto n°36).

L'intero complesso immobiliare è in buone condizioni di uso e conservazione.

Confini

Complessivamente con le particelle 1964, 1830,89, 2168, 828, 1966 subalterno 12, 1966 subalterno 9, 1966 subalterno 8, 1966 subalterno 10, 1966 subalterno 43, 1966 subalterno 40, 1965 subalterno 5 e particella 1899. Salvo se altri o come meglio di fatto.

Referenze catastali

Il tutto censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, come segue:

-Al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, al giusto conto, nel foglio **105**, dalla particella **1961** subalterno **1**, particella **1963** subalterno **1**, particella **1965** subalterni **6-7** e particella **1966** subalterno **84**, tutte graffate, via dell'Acquacalda snc, piano T-1, categoria D/8, con la rendita di €26.004,00 (Allegato n°2); particella **2092**, graffata

con la particella **2093**, via dell'Acquacalda snc,
piano T, categoria D/1, con la rendita di
€.312,00 (Allegato n°3); particella **1965** subalterno
2 (Allegato n°4), area urbana di mq.437; particella
1965 subalterno **5** (Allegato n°5), area urbana di
mq.314; particella **1966** subalterno **2** (Allegato n°6),
area urbana di mq.272; particella **1966** subalterno
3 (Allegato n°7), area urbana di mq.18; particella **1966**
subalterno **4** (Allegato n°8), area urbana di mq.52; par-
ticella **1966** subalterno **5** (Allegato n°9), area urbana
di mq.37; particella **1966** subalterno **6** (Allegato n°10),
area urbana di mq.211; particella **1966** subalterno
7 (Allegato n°11), area urbana di mq.19; particella **1966**
subalterno **85** (Allegato n°12), area urbana di mq.346.

-Al Catasto Terreni del Comune di Lucca, al giusto
conto, nel foglio **105**, dalla particella **1960** (Allegato
n°13), relitto acque esenti di mq.71 e particella
2091 (Allegato n°14), relitto acque esenti di mq.107,
entrambe prive di classe e redditi.

Le planimetrie a variazione per DIVERSA DISTRIBU-
ZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIO-
NE (Allegato n°15) del 22 novembre 2017 protocollo
n.LU0131642 in atti dal 23 novembre 2017
(n.16901.1/2017), identificano il fabbricato ad
uso uffici e laboratorio, nell'attuale consistenza

e distribuzione ad eccezione della mancata rappresentazione, al piano terreno del box con soprastante zona aperta ad uso magazzino realizzato all'interno del locale laboratorio sul lato ovest in aderenza al vano scale degli uffici e della tettoia esterna lungo il lato est del fabbricato, mentre al piano primo, sul lato sud, in continuità al terrazzo, non è raffigurato il ballatoio con scala a chiocciola per raggiungere la copertura piana sopra gli uffici.

La planimetria di COSTITUZIONE (Allegato n°16) dell'8 luglio 2011 protocollo n.LU0124371 in atti da pari data (n.3444.1/2011), identifica, i due locali accessori posti lungo il lato nord del fabbricato, nell'attuale consistenza e distribuzione.

Cronistoria catastale

Ai fini della continuità catastale si precisa che al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca le particelle 1961 subalterno 1, 1963 subalterno 1, 1965 subalterni 6-7 e 1966 subalterno 84, del foglio 105, derivano dalle particelle 1965 subalterno 1, 1965 subalterno 3, 1966 subalterno 1, 1961 e 1963, a seguito variazione per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22 novembre 2017 protocollo n.LU0131642 in atti dal

23 novembre 2017 (n.16901.1/2017).

Elaborato planimetrico

Dall'elaborato planimetrico del 23 novembre 2017 protocollo n.LU0131642 (Allegato n°17), non risultano beni comuni non censibili.

Provenienza e storia nel ventennio

La piena proprietà è pervenuta nella xxxxxxxxxxxx con i seguenti atti:

-Quanto alla porzione di fabbricato rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio 105, dalla particella 1961 e particella 1963, graffate e al Catasto Terreni del Comune di Lucca, sempre nel foglio 105, dalle particelle 1962 e 1960, dalla xxxxxxxxxxxxxxxx con atto ai rogiti del Notaio Domenico Costantino del 25 gennaio 2010 repertorio 97190/20810, registrato a Lucca il 22 febbraio 2010 al n.792, ivi trascritto in data 23 febbraio 2010 al n.1989 di formalità (Allegato n°18).

Nella Società venditrice la piena proprietà era pervenuta dal Demanio dello Stato, con atto ai rogiti del medesimo Notaio del 30 dicembre 2004 repertorio 83209/15280, registrato a Lucca il 27 gennaio 2005 al n.438, ivi trascritto in data 28 gennaio 2005 al n.1123 di formalità.

-Quanto al fabbricato industriale rappresentato al

Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio 105, dalla particella 1965 subalterno 1, particella 1965 subalterno 3 e particella 1966 subalterno 1, tutte graffate; particella 1966 subalterno 2 particella 1966 subalterno 3, particella 1966 subalterno 4, particella 1966 subalterno 5, particella 1966 subalterno 6, particella 1966 subalterno 7, particella 1965 subalterno 2 e particella 1965 subalterno 5, dalla xxxxxxxxxxxxxxx con atto ai rogiti del Notaio Domenico Costantino del 16 marzo 2010 repertorio 97426/20960, registrato a Lucca il 18 marzo 2010 al n.1621, ivi trascritto in data 18 marzo 2010 al n.3105 di formalità^(Allegato n°19).

Nella xxxxxxxxxxxxxxx la piena proprietà era pervenuta dalla Società xxxxxxxxxxxxxxx, per richiesta fatta dalla Società xxxxxxxxxxxxxxx, con atto ai rogiti del sopracitato Notaio del 5 maggio 2004 repertorio 79946/14487, registrato a Lucca il 20 maggio 2004 al n.268, ivi trascritto in data 6 maggio 2004 al n.5029 di formalità.

Servitù

-Attive di passaggio con ogni mezzo, come su via pubblica, per l'accesso dalla Strada Statale n.12 dell'Abetone e del Brennero, costituita con atto

ai rogiti del Notaio Domenico Costantino del 15 febbraio 2001 repertorio n.66336, modificata con successivo atto del medesimo Notaio del 17 luglio 2003, repertorio n.76689, registrato a Lucca il 28 luglio 2003 al n.549, ivi trascritto in data 18 luglio 2003 ai nn.8679 e 8680 di formalità.

-Attive di passaggio, perpetue, con ogni mezzo, come su via pubblica, per l'accesso dalla via Comunale di San Pietro a Vico, mediante iniziale ponte da realizzare sul canale demaniale che corre lungo la medesima, costituite con il sopracitato atto dal Notaio Domenico Costantino del 5 maggio 2004 repertorio 79946.

-Passiva di passaggio, con ogni mezzo, anche meccanico, come su via pubblica, sulle porzioni di resede rappresentate al Catasto nel foglio 105 dal mappale 1966 subalterni 2, 3, 4, 5 e 7, mappale 1965 subalterni 2 e 5, a favore dei beni distinti al Catasto del Comune di Lucca, nel foglio 105 dal mappale 1966 subalterni 35, 36, 37, 39, 28, 25, 24, 23, 26, 27, 30, 42, 34, 40 e 41, dal mappale 1965 subalterno 4, dai mappali 1955 e 1956 graffati e dal mappale 1957 (oggi 1967 subalterni 2, 3, 4 e 6), nonché dai mappali 1823, 1825, 1834, 1964, 1833 e 1831, loro porzioni, anche frazionate o da

frazionare, edifici ivi costruendi, in corso di costruzione e/o costruiti, con la precisazione che la descrizione catastale ha solo carattere indicativo, intendendosi la servitù costituita a favore di tutti i beni della xxxxxxxxxxxxxxxcon il più volte citato atto del Notaio Domenico Costantino del 5 maggio 2004 repertorio 79946, atti e pattuizioni ivi contenute.

-Con atto autenticato nelle firme dal Notaio Domenico Costantino in data 19 aprile 2012 repertorio n.100847/23166 (Allegato n°20), registrato a Lucca il 18 maggio 2012 al n.3587, la Società xxxxxxxxxxxxxxx ha costituito a favore dell'ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A., le seguenti servitù:

-Di elettrodotto, per la realizzazione degli "impianti" che saranno costruiti dalle Società xxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxx ed entreranno a far parte della rete di distribuzione della Società "ENEL", gravante i beni rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Lucca, nel foglio 105, dalle particelle 1965 e 2091, trascritta a Lucca in data 18 maggio 2012 al n.5038 di formalità;

-di passaggio pedonale e carrabile, diurno e notturno, da esercitarsi con ogni mezzo sul tracciato di strada già esistente, gravante i beni rappre-

sentati al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio 105, dalla particella 1965 subalterni 2 e 5, particella 1966 subalterni 2 e 7, trascritta a Lucca in data 18 maggio 2012 al n.5039 di formalità;

-di passaggio delle condutture elettriche e comunque la facoltà di poter utilizzare le cabine elettriche per ogni scopo idoneo al loro corretto funzionamento, gravante i beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio 105, particelle 2092 e 2093 graffate, trascritta a Lucca in data 18 maggio 2012 al n.5040 di formalità.

Stato di Possesso

Il fabbricato è stato concesso, dalla Società xxxxxxxxxxxx, in locazione alla Società xxxxxxxxxxxx con sede il Lucca, località Acquacalda, Via del Brennero n.1040/C, codice fiscale, partita Iva e numero iscrizione Registro Imprese di Lucca 02424250468, con scrittura privata del 24 marzo 2016, registrata a Lucca in data 24 aprile 2016 al n.1912 serie 3T^(Allegato n°21), per la durata di anni sei decorrenti dal 1° aprile 2016 al 31 marzo 2022, rinnovabili per ulteriori sei anni. Il canone annuo è stato concordato in € .72.000,00= (euro

settantaduemila/00), oltre IVA, da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di €.6.000,00= (euro seimila/00), oltre IVA, salvo i primi sei anni per i quali è stato convenuto di fissare le rate di locazione mensile in €.4.500,00= (quattromilacinquecento/00), oltre IVA, per permettere alla Società xxxxxxxx di recuperare le spese sostenute per il ripristino del tetto, dell'impianto elettrico oltre che eventuali opere di insonorizzazione ed impermeabilizzazione, cartongesso, ecc. nel locale adibito alla produzione, nonché all'imbiancatura e ripristino dei soffitti in cartongesso nei locali adibiti ad uffici, convenute e stimate approssimativamente dalle parti in €.108.000,00= (euro centoottomila/00) da decurtarsi dal canone mensile in settantadue rate (€.6.000,00-€.1.500,00 =€.4.500,00).

In data 25 marzo 2016, la Società xxxxxxxxxx ha concesso l'immobile in locazione alla Società xxxxxxxxxxxxxx con sede in Viareggio (LU), via Ponchielli, n.18, codice fiscale, partita Iva e numero iscrizione Registro Imprese di Lucca 02351650466, con contratto registrato a Lucca in data 24 aprile 2016 al n.1913 serie 3T(Allegato n°22), per la durata di anni sei decorrenti dal 1° aprile

2016 al 31 marzo 2022, rinnovabili per ulteriori sei anni. Il canone annuo è stato concordato in €.156.000,00= (euro centocinquantaseimila/00), oltre IVA, da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di €.13.000,00= (euro tredicimila/00), oltre IVA.

Infine la Società xxxxxxxxxxxx , a sua volta, ha locato porzioni dell'immobile^(Allegato n°23), la cui identificazione è rinviata alla planimetria allegata a ciascun contratto stipulato in data 1° aprile 2016 con le seguenti Società:

- "xxxxxxxxxxxxx" abbreviabile in "xxxxx" con sede in Lucca, via Sarzanese Valdera, n.2649, Santa Maria a Colle codice fiscale, partita Iva e numero iscrizione Registro Imprese di Lucca 02321290468, con contratto registrato a Lucca il 17 maggio 2016 al n.2272 serie 3T^(Allegato n°24), per la durata di anni sei decorrenti dalla data di stipula, rinnovabili per ulteriori sei anni. Il canone annuo è stato concordato in €.50.600,00= (euro cinquantamilaseicento/00), oltre IVA, da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di €.4.200,00= (euro quattromiladuecento/00), oltre IVA;

- "xxxxxxxxxxxxx " abbreviabile in "xxxxxxxx" con sede in Viareggio (LU), via Ponchielli, n.18, co-

dice fiscale, partita Iva e numero iscrizione Registro Imprese di Lucca 02386780460, con contratto registrato a Lucca il 17 maggio 2016 al n.2273 serie 3T^(Allegato n°25), per la durata di anni sei decorrenti dalla data di stipula, rinnovabili per ulteriori sei anni. Il canone annuo è stato concordato in €.9.000,00= (euro novemila/00), oltre IVA, da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di €.750,00= (euro settecentocinquanta/00), oltre IVA;

-"xxxxxxxxxxxxx" abbreviabile in "xxxxxxx" con sede in Capannori (LU), Marlia, via San Martino, n.13, codice fiscale, partita Iva e numero iscrizione Registro Imprese di Lucca 01999530460, con contratto registrato a Lucca il 17 maggio 2016 al n.2276 serie 3T^(Allegato n°26), per la durata di anni sei decorrenti dalla data di stipula, rinnovabili per ulteriori sei anni. Il canone annuo è stato concordato in €.114.000,00= (euro centoquattordicimila/00), oltre IVA, da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di €.9.500,00= (euro novemilacinquecento/00), oltre IVA;

-"xxxxxxxxx" con sede in Lucca, via delle Ville, n.966, codice fiscale, partita Iva e numero iscrizione Registro Imprese di Lucca 01857260465, con

contratto registrato a Lucca il 17 maggio 2016 al n.2277 serie 3T^(Allegato n°27), per la durata di anni sei decorrenti dalla data di stipula, rinnovabili per ulteriori sei anni. Il canone annuo è stato concordato in €.9.000,00= (euro novemila/00), oltre IVA, da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di €.750,00= (euro settecentocinquanta/00), oltre IVA.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, al conto della Società xxxxxxxxxxxx, risultano ancora in essere i seguenti contratti di locazione:

1) Con la Società "xxxxxxxxxx" con sede in Lucca, frazione San Marco, Via del Brennero n.1040/C, codice fiscale, partita Iva e numero iscrizione Registro Imprese di Lucca 02278320466

-La porzione al piano terra, costituita da ampio vano ad uso laboratorio, un vano per servizi igienici ed un vano esterno ad uso magazzino, oltre la comunanza di alcuni vani con altre unità immobiliari, con contratto del 16 gennaio 2013, registrato a Lucca in data 22 febbraio 2013 al n.1249 serie 3, per la durata di anni sei dalla data di stipula al 15 gennaio 2019, rinnovabili per ulteriori sei anni, il canone annuo è stato concordato

in €.115.200,00= (euro centoquindicimiladuecento/00), oltre IVA, da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di €.9.600,00= (euro novemilaseicento/00), oltre IVA;

-La porzione al piano primo, costituita da due vani ad uso ufficio, oltre la comunanza di alcuni vani con altre unità immobiliari, con contratto del 1° marzo 2013, registrato a Lucca in data 19 marzo 2013 al n.1802 serie 3, per la durata di anni sei dalla data di stipula al 28 febbraio 2019, rinnovabili per ulteriori sei anni. Il canone annuo è stato concordato in €.36.000,00= (euro trentaseimila/00), oltre IVA, da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di €.3.000,00= (euro tremila/00), oltre IVA.

2) Con la società "xxxxxxxxxxxx" con sede in Monsummano Terme (Pt), Via E. Curiel n.40, codice fiscale, partita Iva e numero iscrizione Registro Imprese di Pistoia 01786310472, la porzione al piano primo, costituita da un vano ad uso ufficio ed un vano ad uso archivio, oltre la comunanza di alcuni vani con altre unità immobiliari, con contratto del 28 marzo 2013, registrato a Lucca in data 24 aprile 2013 al n.2556 serie 3, per la durata di anni sei dal 1° aprile 2013 al 31 marzo 2019, rin-

novabili per ulteriori sei anni. Il canone annuo è stato concordato in €3.600,00= (euro tremilaseicento/00), oltre IVA, da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di €300,00= (euro trecento/00), oltre IVA.

3) Con la Società "xxxxxxxxxx" con sede in Lucca, Via Diaz n.217, codice fiscale e partita n.01629460468, la porzione costituita da un unico vano ad uso ufficio di circa mq.28,00, oltre servizi e uso della sala riunioni in comunione con gli altri coinquilini, con contratto del 1° aprile 2015, registrato a Lucca in data 27 aprile 2015 al n.1867 serie 3T, per la durata di anni sei dalla data di stipula al 31 marzo 2021, rinnovabili per ulteriori sei anni. Il canone annuo è stato concordato in €6.000,00= (euro seimila/00), oltre IVA, da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di €500,00= (euro cinquecento/00), oltre IVA.

Vista la sovrapposizione del periodo, di detti contratti con l'ultimo stipulato in data 24 marzo 2016 con la Società "xxxxxxxxxx", relativo all'intero fabbricato, ad eccezione di una porzione della resede sul lato est, si ritiene che degli stessi sia stata omessa la comunicazione di cessazione della locazione.

Precisazioni

Dagli accertamenti eseguiti presso il Comune di Lucca, è emerso che:

a) Alla Comunicazione di Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera, presentata al Comune di Lucca in data 16 maggio 2013 con protocollo n.37613 per "Installazione di impianto solare fotovoltaico su copertura di fabbricato industriale-artigianale" è allegato un contratto preliminare di locazione della durata di anni venti redatto in data 9 aprile 2013, tra la Società "xxxxxxxxx" richiedente i lavori edili e la Società "xxxxxxxxx", ma non risulta presso l'Agenzia dell'Entrate-Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare di Lucca, trascritta la stipula definitiva (trattandosi di contratto ultranovenale) che doveva avvenire entro il 30 giugno 2013." (Allegato n°28).

b) In data 2 gennaio 2012 con Protocollo Generale n.37 è stata richiesta dalla Società "xxxxxxxxx" attivazione procedura SUAP per "Apertura/messa in funzione impianto di cogenerazione alimentato da fonti rinnovabili (biomasse)"; in pari data la Società "xxxxxxxxx" con Protocollo Generale n.43 ha chiesto attivazione procedura SUAP al Comune di Lucca per "Nuovo impianto di cogenerazione alimen-

tato da fonti rinnovabili (biomasse)".

Detto impianto di cogenerazione, è installato sulla porzione di resede posta sul lato est dell'edificio, in aderenza al fabbricato di proprietà di terzi ed è costituito da silos e volumi tecnici, che presumibilmente insistono sulla particella 1966 subalterni 6 del foglio 105, oltre all'ausilio delle cabine di media tensione per il conferimento dell'Energia Elettrica prodotta, quest'ultime identificate dalle particelle 2092 e 2093 graffate, la cui convenzione per la regolazione economica del ritiro dell'energia elettrica è stata stipulata tra la Società "xxxxxxxxxxxxx" e la Società "xxxxxxxxxxxxx" dichiarata fallita dal Tribunale di Lucca con sentenza del 19 maggio 2015 R.F. n.70/2015, con istanza n.T0101528 e decorrenza commerciale dal 20 marzo 2013, con fine incentivazione il 19 marzo 2028, come risulta dalla perizia tecnica redatta per conto della procedura medesima in data 15 gennaio 2018.

Nonostante la richiesta dei titoli abilitativi edilizi e la stipula della convenzione per la produzione di energia elettrica, dalle verifiche presso l'Agenzia dell'Entrate e del Territorio di Lucca, non sono stati rintracciati contratti di

locazione/comodato o atti di trasferimento della proprietà, riguardanti la porzione di immobile sulla quale insistono l'impianto di cogenerazione e le cabine di media tensione.

Oneri condominiali

Dalla comunicazione inviata dall'Amministratore pro-tempore del Condominio "LA CANTONI", risulta che la Società "xxxxxxxxxxxx" è scoperta, per conguaglio esercizio 2016 di €.872,49 e per l'esercizio 2017 di €.1.197,55, per un totale di €.2.070,05, nonché preventivo esercizio 2018 di €.581,36 ripartito in tre rate di €.193,79 ciascuna, con scadenza 15 maggio 2018, 30 giugno 2018 e 30 settembre 2018.

Diritti e obblighi

Per i diritti e gli obblighi si rinvia al Regolamento di Condominio^(Allegato n°29), dal quale risulta che all'immobile di proprietà della Società "xxxxxxxx", sono attribuiti 85,37‰.

Pratiche edilizie

Come dichiarato nei titoli di provenienza, il fabbricato è stato costruito su parte di area di sedime di preesistenti fabbricati, già realizzati in varie epoche ma comunque anteriormente all'anno 1940 e successivamente ampliati con i seguenti ti-

toli abilitativi:

-Licenza Edilizia n.354 del 14 maggio 1975 e Concessione Edilizia n.9 del 1896;

-Concessione Edilizia n.107 del 19 marzo 1981.

Detti fabbricati sono stati demoliti in forza alle Denunce di Inizio Attività, ai sensi della Legge Regionale Toscana del 14 ottobre 1999 n.52, presentate al Comune di Lucca:

-il 19 luglio 2001 ed ivi acquisita al n.1779 di protocollo di Settore Edilizia Privata e variante alla medesima, presentata in data 17 febbraio 2002 ed ivi acquisita al n.7649 di protocollo generale;

-il 3 giugno 2003 ed ivi acquisita al n.25212 di protocollo generale.

Il fabbricato in oggetto è stato costruito, su parte del terreno di risulta dei suddetti edifici demoliti, in esecuzione alla Concessione Edilizia n.248 del 22 marzo 2002, rilasciata dal Comune di Lucca, nel rispetto, altresì, della Concessione Edilizia n.234 del 22 marzo 2002, relativa al progetto di ristrutturazione urbanistica per l'intera area edificabile ed alla variante n.263 del 29 aprile 2004.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Lucca, è risultato che

successivamente il fabbricato è stato ulteriormente interessato dai seguenti atti amministrativi edilizi:

Al conto della Società "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx"

Segnalazione Certificata Inizio Attività n.1538 presentata al Comune di Lucca in data 3 agosto 2010 con protocollo n.47743, per "Realizzazione di n.2 impianti tecnici a corredo di fabbricato ad uso artigianale e industriale" e successiva variante in corso d'opera con Segnalazione Certificata Inizio Attività n.539 presentata al Comune di Lucca in data 9 maggio 2011 con protocollo n.27912.

Al conto della Società "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx"

-Comunicazione di Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera, pratica SUAP presentata al Comune di Lucca in data 16 maggio 2013 con protocollo n.287 per "Opere di straordinaria manutenzione alla copertura del fabbricato industriale-artigianale";

-Comunicazione di Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera, presentata al Comune di Lucca in data 16 maggio 2013 con protocollo n.37613 per "Installazione di impianto solare fotovoltaico su copertura di fabbricato industriale-artigianale", oggi decaduta e da quanto riferito l'impianto non

è stato installato.

Al conto della Società "xxxxxxxxxxxxxxxx"

Attivazione procedura SUAP in data 2 gennaio 2012 con Protocollo Generale n.37, per "Apertura/messa in funzione impianto di cogenerazione alimentato da fonti rinnovabili (biomasse)";

Al conto della Società "xxxxxxxxxxxx"

Attivazione procedura SUAP in data 2 gennaio 2012 con Protocollo Generale n.43, per "Nuovo impianto di cogenerazione alimentato da fonti rinnovabili (biomasse)".

Convenzioni

Con atto autentificato nelle firme dal Notaio Domenico Costantino in data 10 marzo 2004 repertorio n.79236, registrato a Lucca l'11 marzo 2004 al n.499, la Società "xxxxxxxxxxxx" ha sottoscritto a favore del Comune di Lucca "Atto unilaterale di obbligo edilizio", al quale si rinvia (Allegato n°30).

Situazione edilizia

Relativamente all'impianto di cogenerazione alimentato da fonti rinnovabili (biomasse), non è stata verificata la conformità edilizia (Foto n°37).

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali allegati alla Concessione Edilizia in variante n.263 del 29 aprile 2004, sono

emerse le seguenti difformità:

Capannone-laboratorio

-all'interno, su lato ovest, in aderenza al vano scale degli uffici, è stato collocato un box con struttura in ferro e tamponature in cartongesso di circa ml.3,20 x ml.7,00 con soprastante zona aperta ad uso magazzino raggiungibile tramite scala a vista in acciaio e lamiera;

-sotto la tettoia, prospiciente il lato est del fabbricato, sono state realizzate delle strutture in metallo in difformità al progetto approvato (Foto n°38).

Uffici-piano primo

Il vano di forma irregolare con lato obliquo, interposto tra i due vani scala, è impropriamente destinato a locale mensa con zona cottura.

Per dette opere, l'aggiudicatario dovrà procedere, a propria cura e spese, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato, precisando che nel laboratorio era anche prevista l'installazione di quattro celle frigorifere, macchinari e scaffalature.

Agibilità

La Dichiarazione di Agibilità, redatta ai sensi della Legge Regionale n.52/99 e n.43/03 articolo

11 comma 1, è stata presentata al Comune di Lucca in data 27 maggio 2004 ed acquisita con protocollo generale n.32910 (Allegato n°31), con riportate e/o allegate certificazioni, attestazioni e dichiarazioni.

Certificazioni

La pratica "antisismica" è stata depositata all'Ufficio del Genio Civile di Lucca il 1° ottobre 2002 ed ivi acquisita al n.14724/14077 ed integrazione del 21 marzo 2003 protocollo 3450/3910 del Comune di Lucca. Relazione finale a lavori ultimati del 10 dicembre 2003 protocollo 18413/1202; il certificato di collaudo strutturale è stato depositato in data 23 febbraio 2004, protocollo n.20097/22308 C.A. 1.202.

Dall'Attestato di Prestazione Energetica, redatto in data 2 maggio 2016 con validità fino al 2 maggio 2026, consegnato a mezzo PEC al Comune di Lucca in pari data, risulta che l'edificio appartiene alla classe energetica "F" (Allegato n°32).

Destinazione urbanistica

Le aree scoperte di proprietà esclusiva costituiscono pertinenza dell'edificio oggetto di stima, censito al Catasto Fabbricati e risultano inferiori a 5.000 metri quadri, pertanto non necessitano

del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art.18 della L.47/85 e successive modifiche, nonché del D.P.R. 380/01 comma 2 dell'art 30.

Lotto n°2

-Villa in Capannori-Frazione Segromigno in Monte

La piena proprietà su villa unifamiliare elevata su due piani fuori terra, oltre piano seminterrato, corredata da ampia resede a giardino costituita anche dai cinque terreni limitrofi, sulla quale insiste la piscina interrata a forma di ventaglio con marciapiede in parte in pietra ed in parte in tavolato. Il tutto posto nel Capannori (LU), Frazione Segromigno in Monte, via delle Ville s.n.c., con accesso tramite strada privata asfaltata e ponte carrabile sul canale demaniale denominato "Rio Sana" (Allegato n°33 (colorazione gialla e verde)-Ripresa satellitare "B"-Foto dal n°39 al n°46).

L'unità immobiliare con la **superficie commerciale di circa mq.397,00**, si compone:

-al piano seminterrato (Foto dal n°47 al n°56), con accesso sia dalla rampa carrabile esterna che da scala interna, da sei locali cantina di cui due con angolo cottura ed uno con vasca idromassaggio e panca in muratura (Foto n°57), un ripostiglio utilizzato

come cabina per bagno turco^(Foto n°58), altro ripostiglio, disimpegni, due w.c. di cui uno con doccia, locale lavanderia e garage doppio, locale centrale termica con accesso dall'esterno^(Foto dal n°59 al n°62), vano scale per accedere al soprastante piano e altra scala che conduce direttamente al garage^(Foto n°63 e n°64);

-al piano terreno^(Foto dal n°65 al n°74), da terrazza con ringhiera in ferro e fioriera in muratura, loggiato con vasca in pietra e copertura a capanna in travi e travicelli in legno e mezzane a vista, ingresso, sala con caminetto e pergolato, pranzo, disimpegno, w.c., cucina abitabile con predisposizione per "penisola", ripostiglio e vano scale per accedere al piano superiore;

-al piano primo^(Foto dal n°75 al n°84), da tre camere di cui una con caminetto e cabina armadi, disimpegno dal quale tramite botola (non a norma) con scala retrattile metallica si accede al tetto, due bagni con doccia, vano scale e porzione del bagno con copertura in travi e travicelli in legno e mezzane a vista.

Caratteristiche e finiture

Il fabbricato, come risulta dai titoli abilitativi, si eleva con struttura portante in cemento ar-

mato e muratura in parte con blocchi Leka, in parte in laterizio, sia all'esterno che all'interno intonacati e tinteggiati ed in parte in pietra a faccia vista, fondazioni a platea, solai in parte in latero-cemento, in parte con travi e travicelli in legno e mezzane in cotto di recupero e al piano seminterrato in parte con voltine di mattoni a vista. La copertura in parte a capanna con linea vista ed in parte ad una falda, la gronda in travi e travicelli in legno e mezzane in cotto, manto con embrici e coppi, canale e discendenti in rame. La parte esterna, loggiato, terrazza, pergolato e marciapiedi in cotto. Sul lato est, prospiciente il loggiato, si trova un'area pavimentata in pietra sulla quale, nel progetto era prevista l'installazione di pergolato.

All'interno i pavimenti sono tutti in tavolato con zoccolino in legno, ad eccezione del piano seminterrato che in maggior parte sono in monocottura, i bagni e w.c. con termoarredo, sanitari sospesi, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato. Gli infissi esterni in legno con vetrocamera, protetti con persiane in legno o inferriate in ferro, al piano seminterrato aperture con bocche di lupo, davanzali in pietra, portone

d'ingresso in ferro con inferriata e vetro, quelli interni in alluminio e vetro, in parte a scrigno, scale di collegamento ai piani con gradini e pianerottoli in pietra e ringhiera in ferro, le esterne con gradini in cotto. Il garage con portellone basculante motorizzato.

L'impianto elettrico, televisivo, satellitare, citofonico e telefonico, sottotraccia sfilabile, quello di riscaldamento e raffrescamento, con pompa di calore geotermica (come risulta dall'Attestato di Certificazione Energetica), con fan coil in parte a scomparsa nella muratura e acqua calda sanitaria con pannelli solari termici (Foto n°85).

La villa è dotata di impianto di allarme, di aspirazione centralizzata, il giardino di impianto di irrigazione privo di idranti. Sul terreno posto a nord, rappresentato dalle particelle 1596 e 1100, è predisposto l'impianto fotovoltaico con platea in cemento armato e supporti metallici per l'installazione dei pannelli (Foto n°86).

Il fabbricato è allacciato all'acquedotto comunale e secondo il progetto approvato, che non è stato possibile verificare, per lo smaltimento dei liquami e acque reflue è collegato ad un sistema autonomo come da autorizzazione al n.65/2009.

La resede a verde in stato di abbandono, con viabilità, piazzale di arrivo e rampa di accesso al garage in autobloccanti, sul lato ovest è delimitata dal rio Sana, sui lati nord e sud con pali in ferro e rete metallica a maglia sciolta, con cancello carraio sul lato nord, mentre sul lato est lungo la strada vicinale di Lungagna in muratura con cancello pedonale (Foto n°87), il cui utilizzo è impedito da una siepe collocata lungo detta strada vicinale (Foto n°88).

Il ponte ha una luce netta di circa ml.12 e carreggiata di circa ml.4,80 ed è costituito da travi prefabbricati in cemento armato precompresso e soletta parzialmente gettata in opera, i parapetti con cordoli in cemento armato sormontati da ringhiera in acciaio. L'impalcato poggia su spalle in cemento armato e le fondazioni sono in micropali (Foto n°89 e n°90).

Il ponte insiste su area demaniale con diritto del concessionario all'uso di tale struttura in conformità della Determinazione n.468 del 14 ottobre 2008, con pagamento di canone annuo. Dalla comunicazione inviata dalla Provincia di Lucca, Ufficio Entrate provinciali-tributi e canoni demaniali, risultano ancora dovuti i canoni per gli anni dal

2011 al 2015, pari a complessivi Euro 953,00^(Allegato n°34). Per le successive annualità, di competenza della Regione Toscana, in data 9 maggio 2018 è stata inoltrata all'ente a mezzo pec, richiesta, tutt'ora inevasa, dei canoni ancora dovuti.

La villa, è in buone condizioni di uso e conservazione, con utilizzo di ottimi materiali e tecnologia, ad eccezione di lievi lesioni nelle murature esterne e al piano seminterrato, importanti infiltrazioni d'acqua piovana nel garage provenienti dalla soprastante terrazza e di risalita con efflorescenze nelle murature verticali per le quali è stato fatto un sondaggio sul lato ovest in prossimità di una bocca di lupo^(Foto n°91), la piscina è in disuso con acqua stagnante^(Foto n°92).

Confini

Complessivamente con le particelle 214, 1589, 1588, 219, 994, 242, 649 e 1591, rio Sana, salvo se altri o come meglio di fatto.

Referenze catastali

Il tutto censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, come segue:

-Al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, al giusto conto, nel foglio **37**, dalla particella **1489** subalterno **1**^(Allegato n°35), via di Piaggiori, piano

S1-T-1, categoria A/7, classe 2[^], consistenza vani 15, con la rendita €.1.681,07 (la villa) e dalla particella **1489** subalterno **2**^(Allegato n°36), via di Piaggiori, piano S1, categoria C/6, classe 5[^], consistenza mq.40, con la rendita €.107,42 (il garage).

Le planimetrie di COSTITUZIONE^(Allegato n°37 e n°38) del 21 giugno 2011 protocollo n.LU0116327 in atti da pari data (n.3220.1/2011), rappresentando lo stato di progetto, non identificano le unità immobiliari nell'attuale consistenza e distribuzione, in particolare al piano seminterrato, nelle altezze interne, alcune destinazioni e lievi modifiche.

-Al Catasto Terreni del Comune di Capannori, al giusto conto, nel foglio **37**, particella **1100**^(Allegato n°39), seminativo arborato di mq.1.475, classe 2[^], con i redditi di €.11,43 il dominicale ed €.6,09 l'agrario; particella **1584**^(Allegato n°40), bosco ceduo di mq.1.069, classe 1[^], con i redditi di €.1,93 il dominicale ed €.0,33 l'agrario; particella **1585**^(Allegato n°41), bosco ceduo di mq.3.528, classe 1[^], con i redditi di €.6,38 il dominicale ed €.1,09 l'agrario; particella **1586**^(Allegato n°42), seminativo arborato di mq.3.301, classe 2[^], con i redditi di €.25,57 il dominicale ed €.13,64

l'agrario; particella **1587** (Allegato n°43), seminativo arborato di mq.4, classe 2^, con i redditi di €0,03 il dominicale ed €0,02 l'agrario.

Cronistoria catastale

Ai fini della continuità catastale si precisa che:

Al Catasto Terreni-foglio 37

-la particella 1489 (Allegato n°44), ente urbano di mq.1.858, deriva dalla porzione "b" della particella 1101, come da Tipo Mappale del 30 aprile 2010 protocollo n.LU0080140, per nuova costruzione, in atti da pari data;

-le particelle 1584 e 1585, derivano rispettivamente dalle porzioni "a" e "b", della particella 1102, come da Frazionamento del 19 settembre 2014 protocollo n.LU0088856.1/2014;

-le particelle 1586 e 1587, derivano rispettivamente dalle porzioni "a" e "b" della particella 1488, come da Frazionamento del 19 settembre 2014 protocollo n.LU0088856.1/2014; a sua volta la particella 1488 era derivata dalla porzione "a" della particella 1101 come da Tipo Mappale del 30 aprile 2010 protocollo n.LU0080140 in atti da pari data;

-la particella 1100, deriva dalla particella 239, come da Frazionamento in atti dal 11 ottobre 1988 D.V. 1777/88 (n.198.1/1987).

Precisazioni

I terreni limitrofi rappresentati dalle particelle 1585 di mq.3.528 (porzione "b" della particella 1102) e 1587 di mq.4 (porzione "b" della particella 1101), su cui insiste l'alveo del Rio Sana e il ponte carrabile^(Allegato n°33-colorazione verde), sono oggetto di procedura espropriativa, da parte dall'ufficio espropri del Consorzio 1 Toscana Nord ed in data 25 gennaio 2011^(Allegato n°45) è stato sottoscritto verbale di cessione bonaria tra la società "Romea Import Export S.r.l." e l'ex "Consorzio di Bonifica Auser-Bientina".

Con Delibera n.234 dell'11 settembre 2012^(Allegato n°46), avente ad oggetto "Progetto 48/04 completamento opere di manutenzione straordinaria Rio Sana. Verbali di cessione volontaria di immobili caduti in esproprio e pagamento acconto-approvazione" è stato approvato il verbale di cessione bonaria suddetto ed è stato assunto un impegno di pagamento dell'80% dell'indennità di esproprio alla società "xxxxxxxxxxxxx" pari a Euro 1.536,00. Con Decreto n.388 del 19 novembre 2012^(Allegato n°47) del Direttore Generale "Progetto 48/04 completamento opere di manutenzione straordinaria sul Rio Sana. Verbali di cessione di immo-

bili caduti in esproprio", è stato dato atto dell'impegno di spesa assunto con la detta Delibera n.234/2012, liquidati i verbali di cessione bonaria e ordinati i pagamenti delle somme liquidate.

Provenienza e storia nel ventennio

La piena proprietà del fabbricato, è pervenuta nella "xxxxxxxxxxxxx", per costruzione diretta sui terreni, rappresentati dalle particelle 1100, 1101 e 1102, di complessivi mq.11.235, per acquisto fattone, dai Signori xxxxxxxxxxxx per i diritti di 3/6, xxxxxxxxxxxx per i diritti di 1/6, xxxxxxxxxxxx per i diritti di 1/6 e xxxxxxxxxxxx per i diritti di 1/6, con atto ai rogiti del Notaio Domenico Costantino del 31 ottobre 2006 repertorio 91584/17291, registrato a Lucca il 22 febbraio 2010 al n.792, ivi trascritto in data 23 febbraio 2010 al n.1989 di formalità.

Nei venditori la piena proprietà era pervenuta:

-A xxxxxxxxxxxx, i diritti di 1/2, con atto ai rogiti del Notaio Lamberto Simi del 23 dicembre 1987 repertorio 18586, registrato a Lucca il 12 gennaio 1988 al n.173, ivi trascritto in data 12 gennaio 1988 al n.331 di formalità;

-a xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, per suc-

cessione di xxxxxxxxxxxx deceduto l'8 aprile 1999, come da Dichiarazione registrata a Lucca il 6 ottobre 1999 al n.90, volume 1540, trascritta a Lucca in data 15 novembre 1999 al n.11341 di formalità, eredità cui ha rinunciato il coniuge, costituita Signora xxxxxxxxxxxx, con atto del Notaio Francesca De Santis del 7 luglio 1999 repertorio n.469, registrato a Lucca l'8 luglio 1999.

Nel de cuius i diritti di 1/2, erano pervenuti con il sopracitato atto ai rogiti del Notaio Lamberto Simi del 23 dicembre 1987 repertorio 18586.

Servitù

Nell'atto ai rogiti del Notaio Domenico Costantino del 31 ottobre 2006 repertorio 91584/17291 al quale si rinvia (Allegato n°48), è riportato che si accede ai terreni tramite via pubblica di Piaggiori Basso e da passo carrabile dalla Corte Diavoli e quanto oggetto della vendita viene trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive ivi eventualmente esistenti, con particolare riferimento alla servitù attiva di passaggio costituita con atto Notaio Simi del 23 dicembre 1987 repertorio n.18.586, nel quale è precisato che "Il

terreno residuo al venditore e rappresentato nel foglio 37 dai mappali 239 e 240, con la superficie ratizzata complessiva di mq.580, è rimasto gravato di servitù gratuita di passo carrabile, per ogni tempo e con ogni mezzo a favore ed in servizio del terreno oggetto di compravendita, con facoltà nei compratori di poterlo inghiainare a loro cura e spesa".

Si precisa che per l'attuale accesso alla proprietà tramite viabilità asfaltata e ponte sul rio Sana, non sono stati reperiti atti di costituzione di servitù attiva. Relativamente al confine lungo il lato est, non è stato possibile accertare se nella parte verso nord, la recinzione delimita la particella 994 o la particella 1134, entrambe di proprietà di terzi e nella parte verso sud, la strada vicinale di Lungagna, ove è posto il cancello pedonale ostacolato da siepe, insiste sulla particella 242, sempre di proprietà di terzi.

Stato di Possesso

La villa ed accessori, sono liberi da persone e cose, nella disponibilità della Società Concordaria.

Pratiche edilizie

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edili-

zia Privata del Comune di Capannori risulta che il fabbricato è stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

-Permesso di Costruire n.P06/00143 rilasciato in data 28 luglio 2006, per "Realizzazione di fabbricato unifamiliare ad uso abitativo con relativa sistemazione esterna, recinzione e piscina seminterrata", comunicazione inizio lavori protocollo n.75324 del 7 dicembre 2006; variante con **Permesso di Costruire n.P07/0012V** rilasciato in data 5 febbraio 2007, comunicazione inizio lavori protocollo n.14370 del 27 febbraio 2007; variante con **Permesso di Costruire n.P08/0012V** rilasciato in data 3 marzo 2008, consistente in "Modifiche interne e prospettiche con incremento volumetrico, realizzazione di un vano garage seminterrato, variazione della piscina con relativa sistemazione esterna, viabilità interna, recinzione e realizzazione di laghetto", comunicazione inizio lavori protocollo n.24782 del 3 aprile 2008; ulteriore **variante** ai suddetti Permessi di Costruire, presentata in data **4 agosto 2009** con **protocollo n.53088**, ai sensi dell'articolo 142 della L.R. n.1/2005, nella cui relazione allegata è riportato "Le variazioni che si sono apportate riguardano alcune opere di

sistemazione esterna in relazione al lastrico solare diversamente distribuito attorno alla piscina le cui dimensioni risultano inferiori a mq.80, oltre la vasca di compenso progettata in modo coordinato con la piscina stessa; la sagoma complessiva risulta perfettamente corrispondente al progetto approvato.

Per evitare sia pur modesti sbancamenti si è deciso di non eseguire i lavori relativi al laghetto, previsto in adiacenza alla piscina.

Si sono realizzate le fosse di smaltimento liquami come indicato negli schemi allegati ed inoltre si è realizzato il pergolato sul lato principale del fabbricato di dimensioni lievemente ridotte oltre ad avere eliminato il pergolato sul retro.".....

-Certificato di Conformità di cui all'articolo 86 comma 1 della L.R. n.1/2005 presentato in data **29 giugno 2010** con **protocollo n.0042917**.

-Denuncia Inizio Attività numero pratica **D08/1023**, resa ai sensi dell'articolo 79 comma 2 lettera b) della Legge Regionale Toscana n.1/2005 dal Signor Nieri Luciano da questo inoltrata al Comune di Capannori in data 4 novembre 2008 al protocollo generale n.0074160, per "Installazione di impianto di generazione fotovoltaico ubicato a terra", **AR-**

CHIVIATA per mancata integrazione documenti richiesti dall'Amministrazione Comunale in data 18 novembre 2008 con protocollo n.77329.

-Denuncia Inizio Attività numero pratica **D09/0333**, resa ai sensi dell'articolo 79 comma 2 lettera b) della Legge Regionale Toscana n.1/2005 dal Signor Nieri Luciano da questo inoltrata al Comune di Capannori in data 15 aprile 2009 al protocollo generale n.0025839, per "Installazione di impianto di generazione fotovoltaico ubicato a terra", **DECADUTA** per mancata integrazione documenti richiesti dall'Amministrazione Comunale in data 23 aprile 2009 con protocollo n.29094.

-Permesso di Costruire n.P08/0469 rilasciato in data 2 marzo 2009, al conto della Società "xxxxxxx" e del Signor xxxxxxxx, consistente in "Realizzazione di ponte carrabile, strada in asfalto natura e recinzione a corredo di fabbricato di civile abitazione", comunicazione inizio lavori protocollo n.20575 del 24 marzo 2009, con allegata copia deposito al Genio Civile del 20 marzo 2009 con protocollo n.78624 (Pratica Sismica n.8777) e altra comunicazione inizio lavori protocollo n.0011894 del 22 febbraio 2010, mentre non è stata rintracciata quella di fine lavori né, rela-

tivamente alla Pratica Sismica n.8777, la relazione di fine lavori, il certificato di rispondenza e quello di collaudo. Al Permesso di Costruire sono allegati il Nullaosta dell'Ufficio Strade protocollo 86335 del 31 dicembre 2008 parere 78452, del Consorzio di Bonifica Auser Bientina protocollo 5615/08 dell'8 agosto 2008, del Dipartimento Infrastrutture Difesa del Suolo protocollo 276779/N9D1 del 17 novembre 2008 riferimento protocollo 09D1/83351 del 3 aprile 2008 R.D. 25 luglio 1904 n.523 T.U. sulle Opere Idrauliche: Concessione per occupazione di aree Demaniali Determinazione Dirigenziale n.468 del 14 ottobre 2008, per la durata di anni diciannove decorrenti dal 14 ottobre 2008, con allegato disciplinare Repertorio n.10741 del 20 ottobre 2008. Si precisa che nella Determina è indicata erroneamente la Ditta Residenza dei Pini.

Abitabilità

In data **12 luglio 2011** con **protocollo n.45575** è stata attestata, da tecnico abilitato, l'abitabilità/agibilità del fabbricato in oggetto con allegate le dovute Attestazioni, Certificazioni e Dichiarazioni (Allegato n°49).

Inoltre si segnala l'autorizzazione allo scarico

in corpo d'acqua superficiale n.65/2009 del 22 dicembre 2009; deposito del progetto al Genio Civile in data 29 settembre 2006 protocollo n.264162 (pratica sismica n.2513); prima variate al progetto depositata in data 20 febbraio 2007 con protocollo n.49507 e seconda variate depositata in data 4 novembre 2008 con protocollo n.289433; relazione finale in data 31 marzo 2009 protocollo n.87827; certificato di collaudo del 2 marzo 2010 protocollo n.58079.

Certificazioni

Dall'Attestato di Certificazione Energetica, redatto in data 8 luglio 2011 con validità fino all'8 luglio 2021 consegnato al Comune di Capannori in data 12 luglio 2011 con protocollo n.45575, risulta che la villa appartiene alla classe energetica "B" (Allegato n°50).

Situazione edilizia

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali allegati alla suddetta variante con Permesso di Costruire n.P08/0012V e variante ai suddetti Permessi di Costruire, presentata ai sensi dell'articolo 142 della L.R. n.1/2005, nella quale nel fascicolo non risultano elaborati grafici relativi al fabbricato, sono emerse le seguenti

difformità:

-Variazione plano-volumetrica dell'edificio con modifiche di prospetto nelle aperture, da adeguare la ringhiera della scala di collegamento tra i piani;

-Lievi differenze nelle misure planimetriche interne, piccoli spostamenti nelle pareti divisorie e alcuni locali hanno maggiore altezza rispetto a quanto autorizzato con Permesso di Costruire n.P08/0012V, ove nella sezione A-B dell'elaborato allegato, risulta al piano seminterrato un'altezza autorizzata di ml.2,50, mentre è stata rilevata un'altezza minima di circa ml.2,50 e massima di circa ml.2,70 e nel locale lavanderia e nell'adiacente ripostiglio di circa ml.3,00; al piano terra un'altezza autorizzata di ml.2,85 e ml.2,75 nella cucina, mentre è stata rilevata un'altezza variabile da circa ml.2,80 a circa ml.2,88 e nella cucina un'altezza minima sotto il travicello di circa ml.2,80 e massima di circa ml.3,80; il piano primo con altezza di progetto e rilevata di ml.2,70.

Oltre al cambio di uso al piano seminterrato, di un locale cantina in sala relax con vasca idromassaggio, del ripostiglio in zona bagno turco con

doccia e in altro locale cantina non è stata realizzata una bocca di lupo ed in parte è stata ricavata una zona cottura con costruzione di piccola parete in sostituzione della colonna, nel locale adiacente, la porta di ingresso è stata allineata con la parete del w.c.. Nelle scale interne sono aumentate il numero delle alzate.

Modifiche nelle sistemazioni esterne, i cancelli in ferro hanno una diversa fattura, la recinzione in paletti metallici e il cancello carrabile sul nord del lotto non sono autorizzati, il parapetto del ponte è diverso rispetto al progetto autorizzato e il fondo della viabilità doveva essere con asfalto naturale, la platea in cemento armato con supporti metallici per l'installazione dei pannelli fotovoltaici, che insiste sulle particelle 1586 e 1100, non è autorizzata, in quanto, come già riferito, la Denuncia Inizio Attività numero pratica D09/0333, è decaduta per mancata integrazione documenti.

Regolarizzazione delle difformità

Per le opere rilevanti, l'aggiudicatario dovrà procedere, a propria cura e spese, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato, oppure, ove possibile, eseguire l'adeguamento alle

normative vigenti.

Per i lavori minori, presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n.65/2014 e successive modifiche e integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli vigenti nella zona, sui quali il sottoscritto non può esprimersi.

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

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa il CTU 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, eliminazione delle cause di infiltrazione acqua piovana e risalita umidità al piano seminterrato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, 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 una percentuale quantificata forfettariamente nel 25%.

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

ni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Dopo la regolarizzazione edilizia, dovrà essere valutata la necessità di una eventuale ulteriore certificazione dell'abitabilità/agibilità.

Destinazione urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Capannori in data 9 febbraio 2018 (Allegato n°51), risulta che nel vigente strumento urbanistico i terreni in oggetto ricadono come segue:

-Mappale 1100, parte art.20s del RU "aree a prevalente destinazione residenziale-residenziali di saturazione"; parte art.33 del RU "verde urbano privato"; parte art.47 del RU "aree agricole periurbane" e parte "area di sede stradale".

-Mappale 1489, parte art.20s del RU "aree a prevalente destinazione residenziale-residenziali di saturazione"; parte art.47 del RU "aree agricole periurbane" e parte "area di sede stradale".

-Mappali 1584 e 1585, parte art.43 del RU "aree boschive e ripariali"; parte art.47 del RU "aree agricole periurbane" e parte art.49 del RU "aree per la realizzazione di opere idrauliche e per la

tutela e valorizzazione dei caratteri ambientali del corso d'acqua".

-Mappale 1586, parte art.47 del RU "aree agricole periurbane"; parte art.49 del RU "aree per la realizzazione di opere idrauliche e per la tutela e valorizzazione dei caratteri ambientali del corso d'acqua"; parte art.33 del RU "verde urbano privato"; parte art.20s del RU "aree a prevalente destinazione residenziale-residenziali di saturazione" e parte art.43 del RU "aree boschive e ripariali".

-Mappale 1587, art.43 del RU "aree boschive e ripariali".

Dati e notizie comuni ad entrambi i "Lotti"

La verifica della situazione urbanistico-edilizia degli immobili è risultata complessa ed in particolare per il fabbricato a Lucca, in relazione all'individuazione dei soggetti verso cui riferire le ricerche d'archivio, in quanto i provvedimenti edilizi sono stati registrati con le varie denominazioni delle società che si sono susseguite nel tempo e per alcune non è dato sapere il titolo con il quale sono stati richiesti.

L'elenco dei provvedimenti indicati potrebbe pertanto risultare incompleto, in quanto non si può

escludere che ve ne siano altri. Si sottolinea che, per le opere eseguite con Denuncia Inizio Attività, 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 o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, salvo quanto reperito nel fascicolo del titolo abilitativo Comunale. Infine si precisa che non è stata effettuata la verifica plano-volumetrica dei fabbricati, del posizionamento degli stessi e dell'effettiva superficie dei lotti di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti, 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.

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

Iscrizioni e Trascrizioni

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Lucca**, aggiornate al **18 aprile 2018**, gli immobili di proprietà della Società "xxxxxxxxx" codice fiscale 01562610467, risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

-1) Iscrizione n°4948 del 2 ottobre 2007

Ipoteca volontaria di €1.900.000,00 a garanzia della somma di €950.000,00 per capitale, in forza di atto di mutuo edilizio, della durata di 8 anni, ai rogiti del Notaio Domenico Costantino del 27 settembre 2007 repertorio n.93269/18382, a favore della "CARIPRATO-CASSA DI RISPARMIO DI PRATO S.P.A." con sede in Prato, contro la Società xxxxxxxxx gravante la piena proprietà sui beni rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Capannori nel foglio 37, dalle particelle 1100, 1101 e 1102.

Annotazione a margine n.1992 del 25 luglio 2011, di erogazione a saldo.

-2) Iscrizione n°3539 dell' 8 ottobre 2008

Ipoteca volontaria di €680.000,00 a garanzia della somma di €340.000,00 per capitale, in forza di atto di mutuo edilizio, della durata di 4 anni, ai

rogiti del Notaio Domenico Costantino del 3 ottobre 2008 repertorio n.95124/19490, a favore della "CARIPRATO-CASSA DI RISPARMIO DI PRATO S.P.A." con sede in Prato, contro la Società "xxxxxxxxxxxxx", gravante la piena proprietà sui beni rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Capannori nel foglio 37, dalle particelle 1100, 1101 e 1102.

Annotazione a margine n.1993 del 25 luglio 2011, di erogazione a saldo.

-3) Iscrizione n°943 del 18 marzo 2010

Ipoteca volontaria di €1.918.000,00 a garanzia della somma di €959.000,00 per capitale, in forza di atto di mutuo fondario, della durata di 15 anni, ai rogiti del Notaio Domenico Costantino del 16 marzo 2010 repertorio n.97427/20961, a favore della "BANCA DEL MONTE DI LUCCA S.P.A." con sede in Lucca, contro la Società "xxxxxxxxxxxxx", gravante la piena proprietà sui beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel foglio 105, dalle particelle 1965 subalterno 1, 1965 subalterno 3 e 1966 subalterno 1, graffate tra loro, particelle 1961 e 1963 graffate, particella 1966 subalterno 2, particella 1966 subalterno 3, particella 1966 subalterno 4, particella 1966 subalterno 5, particella 1966 subalterno 6, particella

1966 subalterno 7, particella 1965 subalterno 2 e
particella 1965 subalterno 5.

-4) Iscrizione n°944 del 18 marzo 2010

Ipoteca volontaria di €1.082.000,00 a garanzia della somma di €541.000,00 per capitale, in forza di atto di mutuo fondario, della durata di 15 anni, ai rogiti del Notaio Domenico Costantino del 16 marzo 2010 repertorio n.97428/20962, a favore della "BANCA DEL MONTE DI LUCCA S.P.A." con sede in Lucca, contro la Società "xxxxxxxxxxxxx", gravante la piena proprietà sui beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel foglio 105, dalle particelle 1965 subalterno 1, 1965 subalterno 3 e 1966 subalterno 1, graffate tra loro, particelle 1961 e 1963 graffate, particella 1966 subalterno 2, particella 1966 subalterno 3, particella 1966 subalterno 4, particella 1966 subalterno 5, particella 1966 subalterno 6, particella 1966 subalterno 7, particella 1965 subalterno 2 e particella 1965 subalterno 5.

-5) Iscrizione n°3753 del 2 novembre 2010

Ipoteca volontaria di €500.000,00 a garanzia della somma di €500.000,00 per capitale, in forza di atto di costituzione di ipoteca, ai rogiti del Notaio Domenico Costantino del 28 ottobre 2010 re-

repertorio n.98405/21661, a favore della "ETRURIA LEASING S.P.A." con sede in Firenze, contro la Società "xxxxxxxxxxxxx", gravante la piena proprietà sui beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel foglio 105, dalle particelle 1965 subalterno 1, 1965 subalterno 3 e 1966 subalterno 1, graffate tra loro, particelle 1961 e 1963 graffate, particella 1966 subalterno 2, particella 1966 subalterno 3, particella 1966 subalterno 4, particella 1966 subalterno 5, particella 1966 subalterno 6, particella 1966 subalterno 7, particella 1965 subalterno 2 e particella 1965 subalterno 5.

-6) Iscrizione n°1027 del 17 giugno 2015

Ipoteca giudiziale di €.127.852,20 a garanzia della somma di €.127.852,20, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca l'11 giugno 2015 repertorio n.1149, a favore della "BANCA DEL MONTE DI LUCCA S.P.A." con sede in Lucca, contro la Società "xxxxxxxxxxxxx", gravante la piena proprietà sui beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori nel foglio 37, dalle particelle 1489 subalterno 1 e 1489 subalterno 2; al Catasto Terreni del medesimo Comune e foglio, dalle particelle 1100, 1584, 1585, 1586 e 1587.

-7)Trascrizione n°12671 del 30 dicembre 2015

Pignoramento immobiliare in ordine a verbale dell'UNEP presso il Tribunale di Lucca del 1° dicembre 2015 repertorio n.6683, a favore della "BANCA DEL MONTE DI LUCCA S.P.A." con sede in Lucca, contro la Società "xxxxxxxxxxxx", gravante la piena proprietà sui beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori nel foglio 37, dalle particelle 1489 subalterno 1 e 1489 subalterno 2; al Catasto Terreni del medesimo Comune e foglio, dalle particelle 1100, 1584, 1585, 1586 e 1587.

-8)Trascrizione n°3864 del 19 aprile 2016

Pignoramento immobiliare in ordine a verbale dell'UNEP presso il Tribunale di Lucca del 31 marzo 2016 repertorio n.1884, a favore della "BANCA DEL MONTE DI LUCCA S.P.A." con sede in Lucca, contro la Società "xxxxxxxxxxxx", gravante la piena proprietà sui beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel foglio 105, dalle particelle 1965 subalterno 1, 1965 subalterno 3 e 1966 subalterno 1, graffate tra loro, particelle 1961 e 1963 graffate, particella 1966 subalterno 2, particella 1966 subalterno 3, particella 1966 subalterno 4, particella 1966 subalterno 5, parti-

cella 1966 subalterno 6, particella 1966 subalterno 7, particella 1965 subalterno 2 e particella 1965 subalterno 5.

-9) Iscrizione n°876 del 27 aprile 2016

Ipoteca giudiziale di €.188.157,83 a garanzia della somma di €.155.182,77, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca il 29 marzo 2016 repertorio n.1034, a favore della Società "DEL DEBBIO S.P.A." con sede in Lucca, contro la Società "xxxxxxxxxxxxx", gravante la piena proprietà sui beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori nel foglio 37, dalle particelle 1489 subalterno 1 e 1489 subalterno 2; al Catasto Terreni del medesimo Comune e foglio, dalle particelle 1100, 1584, 1585, 1586 e 1587.

-10) Trascrizione n°6197 del 12 giugno 2017

Pignoramento immobiliare in ordine a verbale dell'UNEP presso il Tribunale di Lucca del 30 maggio 2017 repertorio n.3054, a favore della "BANCA DEL MONTE DI LUCCA S.P.A." con sede in Lucca, contro la Società "xxxxxxxxxxxxx", gravante la piena proprietà sui beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel foglio 105, dalle particelle 2092 e 2093 graffate; al Catasto Terreni del medesimo Comune e foglio, dalle particelle

1960 e 2091.

-11)Trascrizione n°822 del 22 gennaio 2018

Decreto di ammissione al Concordato Preventivo emesso dal Tribunale di Lucca in data 16 dicembre 2017 repertorio n.10/2017, a favore della "MASSA DEI CREDITORI CONCORDATO PREVENTIVO xxxxxxxxxx", contro la Società "xxxxxxxxxxxxxxxx", gravante la piena proprietà sui beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori nel foglio 37, dalle particelle 1489 subalterno 1 e 1489 subalterno 2; al Catasto Terreni del medesimo Comune e foglio, dalle particelle 1100, 1584, 1585, 1586 e 1587; al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel foglio 105, dalle particelle 1965 subalterno 2, 1965 subalterno 5, 1966 subalterno 2, 1966 subalterno 3, 1966 subalterno 4, 1966 subalterno 5, 1966 subalterno 6 e 1966 subalterno 7, particelle 2092 e 2093 graffate, particelle 1961 subalterno 1, 1963 subalterno 1, 1965 subalterno 6, 1965 subalterno 7 e 1966 subalterno 84, tutte graffate tra loro, particella 1966 subalterno 85; al Catasto Terreni del medesimo Comune e foglio, dalle particelle 1960 e 2091.

Metodologia per la determinazione consistenza

delle unità immobiliari

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

Criteria e valutazione

I principi teorici che verranno adottati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell'estimo inteso come quell'insieme 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, stato di occupazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta). Il metodo con cui si effettuerà la stima è quello co-

siddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene che si andrà a stimare; al di là dei limiti di questo metodo, quale la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato, esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dello stesso.

Sviluppo valutazione

In base agli elementi esposti, considerati i valori unitari assunti presso colleghi ed agenzie immobiliari delle varie zone e la fonte specializzata "Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia delle Entrate", al 2° semestre 2017, con i seguenti risultati:

-Comune Lucca:

Fascia/zona: Semicentrale/BORGO GIANNOTTI-S.MARCO-ARANCIO-S.FILIPPO-S.CONCORDIO-S.ANNA;

Codice di Zona: "C1"

Microzona catastale numero "1"

Destinazione: "Produttiva"

Stato di conservazione "Normale"

Superficie "Lorda"

Tipologia:

-**"Uffici"** - Valore a mq.

minimo €1.650 - massimo €2.400.

-**"Capannoni tipici"** - Valore a mq.

minimo €550 - massimo €1.000.

Gli uffici pur essendo autonomi, sono collegati con il laboratorio, pertanto viene assunto un valore a metro quadro di €1.000,00.

-**Comune Capannori (LU)**:

Fascia/zona: Periferica/S.COLOMBANO-SEGROMIGNO-CAMIGLIANO-ZONE-BORGONUOVO-PIANACCE-CHIESINA NUOVA;

Codice di Zona: "D2"

Microzona catastale numero "2"

Destinazione: "Residenziale"

Stato di conservazione "Normale"

Superficie "Lorda"

Tipologia:

-**"Abitazioni civili"** - Valore a mq.

minimo €1.250 - massimo €1.650;

-**"Abitazioni di tipo economico"** - Valore a mq.

minimo €1.100 - massimo €1.450;

-**"Ville e villini"** - Valore a mq.

minimo €1.650 - massimo €2.450.

Facendo i necessari aggiustamenti per tener conto della dissomiglianza degli immobili in oggetto con

gli immobili "comparabili di confronto" ed apportando ulteriori adeguamenti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati, nonché tenuto conto dell'andamento negativo del mercato immobiliare e dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, è stato accertato che il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni o ragioni, vincoli e quanto stabilito nei titoli di provenienza, utilizzando, solo come parametro di riferimento la **superficie commerciale** arrotondata, risulta come segue:

Lotto n°1

-Edificio artigianale e direzionale-in Lucca

Via del Brennero n.1040/F

Porzione ad Uffici

Descrizione	Consistenza	Coefficiente	Superficie
	metro-quadro	personalizzato	commerciale
<u>Piano Terreno</u>			
-Hall/accessori	mq. 223,00	100%	mq. 223,00
<u>Piano Primo</u>			

-Uffici/accessori mq.	895,00	100%	mq.	895,00
-Terrazza =25 mq. mq.	25,00	30%	mq.	7,50
-Terrazza >25 mq. mq.	<u>35,00</u>	10%	mq.	<u>3,50</u>
Totale superficie mq.	1.178,00		mq.	1.129,00

mq.1.129,00 circa x 1.000,00 €/mq. = €.1.129.000,00=

Porzione a laboratorio

Descrizione	Consistenza	Coefficiente	Superficie
	metro-quadro	personalizzato	commerciale

Piano Terreno

-Laboratorio	mq.1.390,00	100%	mq.1.390,00
-Locale C.T.	mq. 31,00	40%	mq. 12,40
-Loc.tecnici ENEL	mq. <u>50,00</u>	30%	mq. <u>15,00</u>
Totale superficie mq.	1.471,00		mq.1.417,40

mq.1.417,00 circa x 550,00 €/mq. = €.779.350,00=

Sommando il valore delle due porzioni

€.1.129.000,00 + €.779.350,00 = €.1.908.350,00=

che possono essere arrotondate ad €.1.900.000,00= diconsì (euro unmilionenovecentomila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza della re-sede esclusiva, della viabilità ricadente sulle strisce di terreno gravate da servitù di passo con ogni mezzo, anche meccanico, come su via pubblica, nonché dalle parti condominiali così come determinati dall'articolo 1117 del C.C., dai titoli di provenienza e Regolamento di Condominio.

Considerato che il canone di locazione dell'im-
 mobile, secondo lo scrivente è notevolmente infe-
 riore al valore locativo di mercato, come da spe-
 cifica relazione del 30 marzo 2018 depositata
 presso la Cancelleria Fallimentare in pari data,
 si procede ad una riduzione del valore dell'im-
 mobile stesso pari al 25%, pertanto si ha:

$$€.1.900.000,00 \times 0.75 = \mathbf{€.1.425.000,00=}$$

(diconsi euro unmilionequattrocentoventicinquemi-
 la/00).

Lotto n°2

-Villa in Capannori-Frazione Segromigno in Monte

Descrizione	Consistenza	Coefficiente	Superficie
	metro-quadro	personalizzato	commerciale
-Piano semint/to	mq. 227,00	50%	mq. 113,50
-Piano terreno	mq. 137,00	100%	mq. 137,00
-Piano primo	mq. 101,00	100%	mq. 101,00
-Garage	mq. 48,00	50%	mq. 24,00
-Loggiato	mq. 17,00	35%	mq. 5,95
-Pergolato	mq. 33,00	20%	mq. 6,60
-Terrazza	mq. <u>47,00</u>	20%	mq. <u>9,40</u>
Totale superficie	mq. 610,00		mq. 397,45
mq.397,00 circa x 2.300,00 €/mq. = €.913.100,00			

Decurtazione forfettaria del 25% a fronte dei co-
 sti presumibili che dovranno essere sostenuti

dall'aggiudicatario per oneri e spese per la regolarizzazione, in parte con rimessione in pristino con quanto autorizzato, eliminazione delle cause di infiltrazione acqua piovana e risalita umidità al piano seminterrato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, ecc..

€.913.100,00 x 0.75 = €.684.825,00=

che possono essere arrotondati ad **€ .680.000,00=** (diconsi euro seicentoottantamila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza della piscina, resede e terreni limitrofi (in parte oggetto di esproprio), viabilità e sistemazione esterna.

Valutazione in sede di vendita forzata

Nel caso di vendita a pubblica asta, la cessione dei beni avviene 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 stimato.

Lotto n°1

-Edificio artigianale e direzionale-in Lucca

Via del Brennero n.1040/F

Euro 1.425.000,00 x 0.80 = **€.1.140.000,00=**

(diconsi euro umilionecentoquarantamila/00).

Lotto n°2

-Villa in Capannori-Frazione Segromigno in Monte

Euro 680.000,00 x 0.80 = €.544.000,00=

che possono essere arrotondati ad **€.540.000,00=**

(diconsi euro cinquecentoquarantamila/00).

Il sottoscritto ritiene con la presente consulenza che si compone di sessantasei (66) pagine e parte della sessantasettesima (67), con due (2) riprese satellitari, novantadue (92) fotografie e numero cinquantuno (51) allegati, di aver adempiuto all'incarico ricevuto e la deposita in cancelleria.

Lucca 16 maggio 2018

Geom. Giovanni Leonardi