

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 136/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
[REDACTED]

DEBITORE:

ASTE  
GIUDIZIARIE® \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera Oliva

CUSTODE:

Dott. Comm. Riccardo Sarti

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/11/2024

creata con Table Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

**Geom. Fabio Dinelli**

CF: DNLFB A74 A20 E71 SL

con studio in LUCCA (LU) viale S. Concordio n. 996/a

telefono: 058418555

email: fabdine@gmail.com

PEC: fabio.dinelli@geopcc.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** albergo a BAGNI DI LUCCA via delle Selve 15, frazione Bagni Caldi per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su struttura alberghiera denominata "Villa San Pio X" posta in Comune di Bagni di Lucca (LU), località Bagni Caldi, via delle Selve n. 15, trattasi di fabbricato libero su quattro lati elevato su sei livelli corredato da ampia resede e vari appezzamenti di terreno che assieme alla resede costituiscono il parco della villa di complessivi catastali mq. 20.002 (vedasi l'allegata planimetria colorata bordata in colore rosa).

Struttura alberghiera composta da un corpo di fabbrica di antica costruzione a cui è stato aggiunto a partire dall'anno 1982 un ampliamento elevato su sei piani compreso il sotto-tetto; alla data del sopralluogo il bene era così composto:

- piano terra: posto al livello stradale di via delle Selve, porzione di vecchia edificazione composto da ingresso, accettazione, locale direzionale, atrio, sala bar con soggiorno, sala, cucina corredata da forno a legna e terrazza, disimpegno, vano scale, vano ascensore bagno, locale spogliatoio corredato da bagno e doccia, anti-bagno per gli ospiti di servizio e due locali ad uso w.c., disimpegno privato che immette in camera corredata da bagno; la porzione di recente edificazione è composta da vano scale, disimpegno, corridoio di servizio a numero 4 camere ognuna corredata da bagno privato di cui tre corredate anche da terrazzino.

- piano primo: posto sopra il livello stradale di via delle Selve, porzione di vecchia edificazione composto da due disimpegni, vano scale, numero 4 bagni di cui un posto al piano ammezzato della scala, numero 5 camere corredate da bagno, vano ascensore, piccolo locale tecnico, camera, stireria, garage avente accesso sia dall'interno della struttura sia direttamente da via delle Selve con accesso carrabile e numero due ampie terrazze; la porzione di recente edificazione è composta da vano scale, disimpegno, corridoio di servizio a numero 4 camere ognuna corredata da bagno privato di cui tre corredate anche da terrazzino

- piano seminterrato: porzione di vecchia edificazione composto da vano ascensore, ampio soggiorno, 4 disimpegni, vano scale che porta al piano terra, numero due vani scale che portano al piano seminterrato due, camera, piccolo w.c., camera corredata da bagno e piccolo ingresso privato, due bagni, camera e numero due camere corredate da bagno. Sono presenti inoltre numero due dispense che restano a corredo della cucina posta al piano terra accessibili dalla cucina stessa attraverso il terrazzo e la resede privata; la porzione di recente edificazione è composta da vano scale, disimpegno, corridoio di servizio a numero 4 camere ognuna corredata da bagno privato.

- piano seminterrato due: porzione di vecchia edificazione composto da due vani scale, sacrestia, cappella, vano ascensore, disimpegno, piccolo ripostiglio, w.c., sottoscala piccola cantina, numero due camere corredate da bagno, inoltre da detto piano si accede al giardino dove è ubicata una piccola fontana oltre ad altro giardino lastricato in porfido dove è posta la scala d'emergenza metallica; la porzione di recente edificazione è composta da vano scale, disimpegno, corridoio di servizio a numero 4 camere ognuna corredata da bagno privato di cui tre corredate anche da terrazzino.

- piano seminterrato tre: posto nella sola zona di recente edificazione è composto da vano scale, disimpegno, corridoio di servizio a numero 4 camere ognuna corredata da bagno privato, basso locale ad uso ripostiglio corredato da ballatoio esterno comune.

- piano soffitta: posto nella sola zona di recente edificazione è composto da vano scale, disimpegno,



corridoio di servizio a due locali ad uso soffitta e w.c., corredato da terrazza e locale macchine ascensore.

Oltre alla resede a corredo del fabbricato l'albergo è dotato di parco di circa mq. 20.000 composto da vari appezzamenti di natura collinare, ad oggi in completo stato di abbandono, infestato da piante rampicanti tipo rovi e necessitante di adeguata pulizia, si precisa che in detto parco insiste piccola cappellina in pessime condizioni di manutenzione oltre ad una zona pianeggiante parte inghiaiaata, probabilmente destinata come area di sosta degli ospiti.

In sintesi l'albergo è dotato di numero 29 camere corredate da bagno utilizzabili per l'attività alberghiera, oltre a tutti quegli spazi comuni necessari all'attività; le restanti camere per posizione nella struttura e caratteristiche vengono considerate come locali privati a disposizione dei gestori.

Il complesso sopra descritto, nella sua interezza, confina con viale Demidoff, beni di cui al mappale 101 del foglio 97 di Bagni di Lucca, via Bagni Caldi, via delle Selve, beni di cui ai mappali 346, 352,354, 322, 321 (Lotto 2 della presente perizia) tutti del foglio 98 di Bagni di Lucca, salvo se altri o meglio di fatto.

Si accede alla struttura alberghiera direttamente da via delle Selve dal civico n. 15.

Il complesso sopra detto è corredato inoltre dai diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su altri beni poco discosti dal compendio immobiliare sopra descritto, ubicati sempre in Comune di Bagni di Lucca via delle Selve, composti da alcuni appezzamenti di terreno di natura boschiva aventi una superficie catastale di circa complessivi mq. 6.474 identificati dai mappali 330, 1046 e 1048 del foglio 98 e mappali 220, 221 e 296 del foglio 99 di Bagni di Lucca, oltre a due piccoli fabbricati non accessibili causa il pessimo stato di manutenzione in cui si trovano, uno elevato al solo piano terra (mappale 1010 foglio 98), l'altro elevato su due piani fuori terra (mappale 1012 foglio 98) corredato da poca resede esclusiva, ed anche da ulteriore piccola presella di terreno di mq. 31, mappale 753 del foglio 98, sulla quale parrebbe insistere rudere in muratura. Si precisa che causa la presenza di una vegetazione infestante, che limita l'accesso all'area non è stato possibile eseguire una ripresa fotografica del bene.

I terreni di cui ai mappali 1048 e 1046 sono entrambi accessibili dalla viabilità pubblica, mentre i mappali 1010, 1012 e 753 sono accessibili passando sopra i due terreni precedentemente citati oggetto di pignoramento immobiliare. In particolare si vuole evidenziare che il mappale 1048, è stato oggetto di pignoramento riconducibile all'Esecuzione Immobiliare R.G. n. 149 del 2024 che è stata in seguito riunita alla Esecuzione Immobiliare R.G. n. 136 del 2021.

Confini:

- 1)- il mappale 330 del foglio 98 confina nel complesso con via delle Selve, stradello, beni di cui ai mappali 322 e 331 del foglio 98 di Bagni di Lucca, salvo se altri o meglio di fatto.
- 2)- i mappali 753, 1046, 1048 e 1012 del foglio 98 confinano nel complesso con via delle Selve, beni di cui ai mappali 1047, 1049, 357 e 327 del foglio 98 di Bagni di Lucca, salvo se altri o meglio di fatto.
- 3)- il mappale 1010 del foglio 98 confina nel complesso con il mappale 1048 foglio 98 di Bagni di Lucca sui quattro lati, salvo se altri o meglio di fatto.
- 4)- il mappale 335 del foglio 98 confina nel complesso con via delle Selve, beni di cui ai mappali 980, 651, 652 e 1024 del foglio 98 di Bagni di Lucca, salvo se altri o meglio di fatto.
- 5)- il mappale 296 del foglio 99 confina nel complesso con via delle Selve su più lati, beni di cui al mappale 914 del foglio 99 di Bagni di Lucca, salvo se altri o meglio di fatto.
- 6)- i mappali 221 e 222 del foglio 99 confinano nel complesso con via delle Selve su più lati, beni di cui al mappale 2134 del foglio 99 di Bagni di Lucca, salvo se altri o meglio di fatto.

Identificazione catastale:

- foglio 98 particella 344 sub. 1 e 345 sub. 1 graffate (catasto fabbricati), categoria B/1, classe 1, consistenza 3500, rendita 4.518,99 Euro, indirizzo catastale: via Selve, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: il bene risulta correttamente intestato.





Dati derivati da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; variazione del 05/07/1991 in atti dal 17/10/1997 ampliamento n. 2862/1991, precedente ampliamento del 16/09/1985 in atti dal 01/06/1990 VCO n.380/1985 Ai fini della cronistoria catastale al Catasto Fabbricati si precisa che i mappali 344 sub. 1 e 345 sub. 1 graffiati, derivano dalla soppressione dei mappali 344 e 345 interi, i quali derivano a loro volta dalla scheda tipo P Anno 1985 Protocollo 380. Ai fini della cronistoria catastale al Catasto Terreni il mappale 344 ente urbano di mq. 2.108 il quale comprende il mappale 1023 soppresso, deriva da Tipo Mappale del 14/11/2012 Pratica n. LU0201240 in atti dal 14/11/2012 presentato il 14/11/2012 n. 201240.2/2012; il mappale 344 di mq. 2.095 deriva da Tipo Mappale del 10/10/2012 Pratica n. LU0173854 in atti dal 10/10/2012 presentato il 10/10/2012 per demolizione parziale n. 173854.1/2012 e precedente Tipo Mappale in atti dal 09/07/1991 T.M. 51786/91 n. 15.1/1991, che comprende il mappale 324; il mappale 344 di mq. 448 deriva da Tipo Mappale in atti dal 09/07/1991 T.M. 3229/85 n. 14.1/1991 che comprende i mappali 318 e 324; il mappale 344 di mq. 430 proviene dall'Impianto meccanografico del 15/05/1975. Il mappale 345 ente urbano di mq. 300 proviene dall'Impianto meccanografico del 15/05/1975.

- foglio 98 particella 1012 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 32 mq, rendita 105,77 Euro, indirizzo catastale: VIA SELVE n. SN, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: il bene risulta al giusto conto.

Dati Attribuiti a seguito di variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; variazione nel classamento del 12/10/2011 Pratica n. LU0162469 in atti dal 12/10/2011 n. 38747.1/2011; costituzione del 22/12/2010 Pratica n. LU0237176 in atti dal 22/12/2010 n. 4432.1/2010. Ai fini della cronistoria al Catasto Terreni il mappale 1012 di mq. 71 ente urbano deriva dall'originario mappale 615 Tipo Mappale del 20/12/2010 Pratica n. LU0236012 in atti dal 20/12/2010 n. 236012.1/2010.

- foglio 98 particella 1010 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: VIA SELVE n. SN, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: il bene risulta correttamente intestato.

Dati attribuiti a seguito di variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; variazione nel classamento del 12/10/2011 Pratica n. LU0162470 in atti dal 12/10/2011 n. 38748.1/2011; costituzione del 22/12/2010 Pratica n. LU0237177 in atti dal 22/12/2010 n. 4433.1/2010. Ai fini della cronistoria catastale si precisa che il mappale 1010 di mq. 20 ente urbano deriva da porzione del mappale 325 giusto Tipo Mappale e frazionamento del 20/12/2010 Pratica n. LU0236012 in atti dal 20/12/2010 n. 36012.1/2010; l'originario mappale 325 di mq. 2.470 proviene dall'Impianto meccanografico del 15/05/1975.

- foglio 97 particella 451 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 3, superficie 8170, reddito agrario 1,27 €, reddito dominicale 2,95 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: il bene risulta essere al giusto conto.

Dati derivanti da Variazione del 02/12/1974 in atti dal 14/11/1985 n. 21274.

- foglio 98 particella 314 (catasto terreni), qualita/classe prato classe 1, superficie 560, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,55 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: il bene è intestato al giusto conto.

Dati attribuiti a seguito di Variazione del 03/12/1974 in atti dal 14/11/1985 n. 31274.

- foglio 98 particella 316 (catasto terreni), qualita/classe prato classe 1, superficie 1510, reddito agrario 1,17 €, reddito dominicale 1,48 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: il bene è intestato al giusto conto.





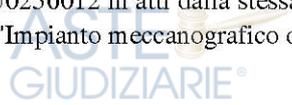
Dati attribuiti a seguito di Variazione del 03/12/1974 in atti dal 14/11/1985 n. 31274.

- foglio 98 particella 1022 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto classe 3, superficie 8372, reddito agrario 2,59 €, reddito dominicale 4,32 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: il bene non risulta correttamente intestato in quanto sempre in carico alla vecchia ragione sociale variata con atto Notaio Umberto Guidigli del 10/11/2015 repertorio n. 112346. Il mappale 1022 è derivato dall'originario mappale 318 di mq. 8.385 a seguito di Tipo Mappale del 14/11/2012 Pratica n. LU0201240 in atti dal 14/11/2012 n. 201240.1/2012. Si precisa che l'altro mappale costituito 1023 è stato fuso con il mappale 344.
- foglio 98 particella 323 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato classe 3, superficie 1390, reddito agrario 2,15 €, reddito dominicale 2,51 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: il bene è intestato al giusto conto  
Dati derivanti dall'Impianto meccanografico del 15/05/1975.
- foglio 98 particella 330 (catasto terreni), qualita/classe incolto produttivo classe U, superficie 560, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: il bene è intestato al giusto conto.  
Dati derivanti dall'Impianto meccanografico del 15/05/1975.
- foglio 98 particella 335 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 3, superficie 870, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: il bene è intestato al giusto conto  
Dati derivanti dall'Impianto meccanografico del 15/05/1975.
- foglio 98 particella 753 (catasto terreni), qualita/classe castagneto da frutto classe 4, superficie 31, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: il bene è intestato al giusto conto.  
Dati derivanti dall'Impianto meccanografico del 15/05/1975.
- foglio 99 particella 221 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 4, superficie 210, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: il bene è intestato al giusto conto.  
Dati derivanti dall'Impianto meccanografico del 15/05/1975.
- foglio 99 particella 222 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 4, superficie 12, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: il bene è intestato al giusto conto.  
Dati derivanti dall'Impianto meccanografico del 15/05/1975.
- foglio 99 particella 296 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto classe 3, superficie 1300, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,67 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: il bene è intestato al giusto conto.  
Dati derivanti dall'Impianto meccanografico del 15/05/1975.
- foglio 98 particella 1046 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 5, superficie 2154, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,56 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: il bene è intestato al giusto conto.  
Il mappale 1046 di mq. 2.154 deriva dall'originario mappale 326 di mq. 2.180 come da frazionamento del 14/11/2019 Pratica n. LU0079154 in atti dal 14/11/2019 presentato il 14/11/2019 n. 79154.1/2019. Il mappale 326 originario deriva dall'Impianto meccanografico del 15/05/1975.
- foglio 98 particella 1048 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 2238, reddito agrario 3,47 €, reddito dominicale 4,05 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*





Coerenze: Il bene non risulta correttamente intestato in quanto sempre in carico alla vecchia ragione sociale variata con atto Notaio Umberto Guidigli del 10/11/2015 repertorio n. 112346. Il mappale 1048 di mq. 2.238 deriva dal mappale 1011 di mq. 2.450 come da frazionamento del 14/11/2019 Pratica n. LU0079154 in atti dalla stessa data n. 79154.1/2019. Il mappale 1011 di mq. 2.450 deriva dal mappale 325 di mq. 2.470 giusto frazionamento del 20/12/2010 Pratica n. LU0236012 in atti dalla stessa data n. 236012.1/2010. Il mappale 325 di mq. 2.470 proviene dall'Impianto meccanografico del 15/05/1975.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 191.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 152.800,00
Data della valutazione:	25/11/2024



## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

A seguito di vari sopralluoghi eseguiti sui beni da periziare, effettuati nell'anno 2023 e 2024, il sottoscritto Esperto ha verificato che il fabbricato ed i terreni a corredo non risultano occupati ne dalla società esecutata ne da terze persone.

Sono presenti all'interno della struttura, che versa in completo stato di abbandono, mobilia varia e suppellettili, i terreni a corredo sono anch'essi in completo stato di abbandono, ricoperti da fitta vegetazione e da piante infestanti, infatti una parte di essi sono di difficile accesso vista anche la natura degli stessi, in quanto ubicati in zona collinare su pendii in alcuni casi in forte inclinazione.

Si precisa inoltre che alcuni piccoli fabbricati accessori posti nelle vicinanze del fabbricato principale, versano in pessime condizioni di manutenzione e necessitanti di interventi di ristrutturazione, in particolare si fa riferimento ai locali rimessa di cui ai mappali 1010 e 1012 del foglio 98 Catasto Fabbricati di Bagni di Lucca ed una piccola cappella posta sul mappale 314 foglio 98 Catasto Terreni di Bagni di Lucca.

Codice fiscale della società esecutata:

[REDACTED] con sede in [REDACTED] via delle [REDACTED]  
Numero REA LU - [REDACTED] codice fiscale e p.IVA [REDACTED].



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



Il sottoscritto Esperto dopo aver esaminato la documentazione presente agli atti, ha effettuato una ricerca ipotecaria completa che in termini temporali parte dall'inizio del ventennio antecedente la data





di trascrizione del verbale di pignoramento ed arriva all'attualità e precisamente alla data del 19/11/2024.

Si precisa che non è stata rintracciata la trascrizione degli atti inerenti i patti sociali della società esecutata di cui all'atto Notaio Emilio Maccheroni del 15 aprile 1996 rep. n. 145241, e dell'atto Notaio Umberto Guidugli del 14 novembre 2006 rep. n. 106962 racc. n. 11217 donazioni di quote societarie e dell'ulteriore atto Notaio Umberto Guidugli del 14 novembre 2006 rep. n. 112346 racc. n. 14930 modifica di patti di S.N.C..

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/12/1991 a firma di Notaio Emilio Maccheroni ai nn. 127159 di repertorio, iscritta il 18/12/1991 a Lucca ai nn. 2559 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di apertura credito.

Importo ipoteca: £ 700.000.000.

Importo capitale: £ 350.000.000.

Durata ipoteca: anni 5.

Reg. Part. n. 2559 del 18/12/1991 iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura credito atto Notaio Emilio Maccheroni del 12/12/1991 repertorio n. 127159, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] p.IVA [REDACTED] contro [REDACTED] ed altre con sede in [REDACTED] 2, ipoteca gravante sui diritti dell'intera piena proprietà del bene distinto all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Bagni di Lucca scheda n. 2862/91 A.P. Valore complessivo dell'ipoteca £ 700.000.000. Si precisa che a margine della nota non sono presenti annotamenti ne per la stessa è stata rintracciata la relativa rinnovazione.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/07/2005 a firma di Notaio Umberto Guidugli ai nn. 104229 di repertorio, iscritta il 22/07/2005 a Lucca ai nn. 3805 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 8.000.000,00.

Importo capitale: € 4.000.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Reg. Part. n. 3805 del 22/07/2005 iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Umberto Guidugli del 18/07/2005 repertorio n. 104229, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] e con sede in [REDACTED] p.IVA [REDACTED], ipoteca gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca,





Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Bagni di Lucca foglio 98 mappale 344 sub. 1 e mappale 345 sub. 1 graffati, mappale 1012 e mappale 1010; Catasto Terreni del medesimo Comune foglio 97 mappale 451; foglio 98 mappali 314, 316, 321, 323, 326, 330, 335 e 753; foglio 99 mappali 221, 222 e 296. Valore complessivo dell'ipoteca € 200.000,00. Si precisa che a margine della nota è presente annotamento: Annotazione presentata il 11/02/2022 Registro particolare n. 186 restrizione di beni, con atto notarile del 18/01/2022 repertorio n. 30149 del Notaio De Luca Tommaso veniva liberato dall'ipoteca di cui sopra il mappale 1047 del foglio 98 Catasto Terreni del Comune di Bagni di Lucca.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/01/2019 a firma di Tribunale di Siena ai nn. 70/2019 di repertorio, iscritta il 04/06/2019 a Lucca ai nn. 1328 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 19.482,35.

Importo capitale: € 18.172,19.

Reg. Part. n. 1328 del 04/06/2019 iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Siena del 16/01/2019 repertorio n. 70/2019, a favore della società [REDACTED]

[REDACTED] sede in [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] p. [REDACTED], ipoteca gravante sui diritti dell'intera

piena proprietà dei beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Bagni di Lucca foglio 98 mappale 344 sub. 1 e mappale 345 sub. 1 graffati, mappale 1012 e mappale 1010; Catasto Terreni del medesimo Comune foglio 97 mappale 451; foglio 98 mappali 314, 316, 318, 321, 323, 326, 330, 335 e 753; foglio 99 mappali 221, 222, 296 e 1011. Valore complessivo dell'ipoteca € 19.482,35. Si precisa che a margine della nota è presente annotamento: Annotazione presentata il 29/12/2020 Registro particolare n. 2730 restrizione di beni, con atto notarile del 17/12/2020 repertorio n. 29175 del Notaio Cambiaggi Stefano veniva liberato dall'ipoteca di cui sopra il mappale 1047 del foglio 98 Catasto Terreni del Comune di Bagni di Lucca. Il sottoscritto Esperto ritiene che ci sia un errore nella presente nota, in particolare nella Sezione B, ovvero il mappale 1011 foglio 99, in quanto lo stesso non è presente in banca dati. Si ritiene che sia stato indicato male il foglio di appartenenza, poiché il mappale 1011 del foglio 98 è in banca dati e deriva dal frazionamento dell'originario mappale 325 ed infine la soppressione del mappale 1011 a mezzo frazionamento ha originato il mappale 1048 foglio 98 oggetto di nuovo pignoramento.

ipoteca **legale**, stipulata il 12/01/2022 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 1472/6222 di repertorio, iscritta il 13/01/2022 a Lucca ai nn. 57 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 255.773,06.

Importo capitale: € 127.886,53.

Reg. Part. n. 57 del 13/01/2022 iscrizione di ipoteca legale [REDACTED] derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo atto della [REDACTED] del 12/01/2022 repertorio n. 1472/6222, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] p.IVA [REDACTED]

ipoteca gravante sui diritti dell'intera piena proprietà del bene distinto all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Bagni di Lucca foglio 98 mappale 1048. Valore complessivo dell'ipoteca € € 255.773,06. Si precisa che a margine della nota non sono presenti annotamenti e/o comunicazioni. Si fa presente che l'intestazione del soggetto contro, nella nota sopra riferita è errato, ma risulta corretto il codice fiscale che è quello dell'esecutata.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/05/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Lucca ai nn. 1624 di repertorio, trascritta il 11/06/2021 a Lucca ai nn. 7631 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Reg. Part. n. 7631 del 11/06/2021 trascrizione del verbale di pignoramento immobili atto dell'Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Lucca del 17/05/2021 repertorio n. 1624, a favore del [REDACTED] con sede in [REDACTED] p.IVA [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] p.IVA [REDACTED] 2, gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Bagni di Lucca foglio 98 mappale 344 sub. 1 e mappale 345 sub. 1 graffiati, mappale 1012 e mappale 1010; Catasto Terreni del medesimo Comune foglio 97 mappale 451; foglio 98 mappali 314, 316, 318, 321, 323, 326, 330, 335 e 753; foglio 99 mappali 221, 222 e 296. Il sottoscritto esperto vuole evidenziare che tra i beni oggetto di pignoramento c'è il mappale 326, si precisa che tale mappale è stato frazionato in data 14/11/2019 Pratica n. LU0079154 in atti dal 14/11/2019 presentato il 14/11/2019 n. 79154.1/2019. Il frazionamento ha originato la costituzione dei mappali 1046 e 1047 foglio 98 di Bagni di Lucca.

pignoramento, stipulata il 04/09/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca ai nn. 3874 di repertorio, trascritta il 23/09/2024 a Lucca ai nn. 11958 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Reg. Part. n. 11958 del 23/09/2024 trascrizione del verbale di pignoramento immobili atto dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca del 04/09/2024 repertorio n. 3874, a favore di [REDACTED] l. con sede in [REDACTED] p.IVA [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] ( [REDACTED] p.IVA [REDACTED] gravante sui diritti dell'intera piena proprietà del bene distinto all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Bagni di Lucca foglio 98 mappale 1048.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'area dove è posto l'immobile oggetto di stima non è sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica, 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.

Si fa presente che l'area in cui è presente il fabbricato risulta essere vincolata sotto il profilo paesaggistico ambientale; non sono presenti oneri di natura condominiale.

Per tutti gli impianti non sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte o di rispondenza, per quanto riguarda l'eventuale adeguamento di detti impianti trattandosi di installazioni particolari e molto complesse, si ritiene corretto non stimare alcun importo per il loro adeguamento.

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state adottate alcune assunzioni e posti alcuni limiti, sottoelencati:

1) quanto non espressamente evidenziato è stato assunto come corrispondente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che in caso di difetti e vizi questi non siano

pregiudizievoli;

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

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- verifica plano-volumetrica e del posizionamento sul lotto dell'intero immobile o complesso immobiliare, così come l'effettiva superficie dei lotti di terreno a corredo e la verifica delle relative superfici permeabili;
- verifica dei confini e delle distanze dalle costruzioni limitrofi e/o antistanti;
- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad accertare la presenza di materiali contenenti amianto o simili che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli che comportino lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;
- indagini mirate a verificare la presenza interrata di 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 al fine di determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliare esaminata delle quali pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi delle unità immobiliari esaminate delle quali, 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 alla presenza dell'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile e del Certificato di Collaudo delle strutture;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa la distanza dai confini di tutte le tubazioni, interrate, inglobate nella muratura o a vista;
- verifiche specifiche circa la distanza dai confini delle canne fumarie e relativi comignoli;
- verifiche specifiche circa il censimento o l'autorizzazione di pozzi artesiani per l'adduzione di acqua e le relative verifiche di potabilità della stessa, se esistente;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, in quanto gli accertamenti di seguito riportati, sono stati eseguiti esclusivamente a determinare la

conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Si evidenzia 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;

Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano i seguenti passaggi di proprietà, fino alla data di aggiornamento del 19/11/2024.

Anteriormente al ventennio i beni erano di proprietà [REDACTED] a pervenuti per atto Notaio G.G. Guidugli del 02/12/1960 repertorio n. 34948 registrato a Pietrasanta il 12/12/1960 al n. 765 vol. 138 e trascritto a Lucca il 23/12/1960 al Reg. Gen. Vol. 586 n. 5902 Partr. 640.

Si precisa nuovamente che non è stata rintracciata la trascrizione degli atti inerenti i patti sociali della società esecutata di cui agli atti Notaio Emilio Maccheroni del 15 aprile 1996 rep. n. 145241, e dell'atto Notaio Umberto Guidugli del 14 novembre 2006 rep. n. 106962 racc. n. 11217.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto modifica patti S.N.C. (dal 10/11/2015), con atto stipulato il 10/11/2015 a firma di Notaio Umberto Guidugli ai nn. 112346 di repertorio, trascritto il 17/11/2015 a Lucca ai nn. 11021 di reg. part..

Atto per modifica patti [REDACTED]. Notaio Umberto Guidugli del 10/11/2015 repertorio n. 112346 trascritto a Lucca il 17/11/2015 al n. 11021 di reg. part.. Atto mediante il quale la società [REDACTED] " con sede in [REDACTED] p.IVA [REDACTED]

[REDACTED] mutava la propria ragione sociale in [REDACTED] con sede in [REDACTED] p.IVA [REDACTED]. Nel rogito veniva specificato che la società è proprietaria del seguente compendio immobiliare distinto presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Bagni di Lucca foglio 98 mappali 344 sub. 1 e 345 sub. 1 graffati, mappale 1012 e mappale 1010. Catasto Terreni del medesimo Comune foglio 97 mappale 451; foglio 98 mappali 314, 316, 318, 321, 323, 326, 330 e 753; foglio 99 mappali 221, 222, 296 e 1011. Oltre ad altri beni non oggetto di pignoramento posti in Comune di Massa.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al

10/11/2015), con atto stipulato il 03/01/1979 a firma di Notaio Emilio Maccheroni ai nn. 61519 di repertorio, registrato il 23/01/1979 a Viareggio ai nn. 667 vol. 173, trascritto il 10/01/1979 a Lucca ai nn. 288 di reg. part..

Atto di compravendita Notaio Emilio Maccheroni del 03/01/1979 repertorio n. 61519 registrato a Viareggio il 23/01/1979 al n. 667 vol. 173 e trascritto a Lucca il 10/01/1979 al n. 288 di reg. part..

Compravendita mediante la quale [REDACTED] con sede in [REDACTED] p.IVA [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] p.IVA [REDACTED] i diritti dell'intera piena proprietà su compendio immobiliare composto da fabbricati e terreni distinti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Bagni di Lucca foglio 98 mappali 344 e 345 e Catasto Terreni del medesimo Comune foglio 97 mappale 451; foglio 98 mappali 314, 315, 316, 317, 318, 319, 321, 323, 324, 325, 326, 330, 335, 615 e 753; foglio 99 mappali 221, 222 e 296.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si premette che la verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata complessa, tenuto conto anche del numero di autorizzazioni reperite sul bene e comunque non l'elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri.

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

Il sottoscritto Esperto dichiara per che per gli immobili non è stato reperito il Certificato di Abitabilità - Agibilità.

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 nel suo complesso è stato costruito in epoca precedente al 01/09/1967 e successivamente non sono state apportate modifiche, mutamenti di destinazione e quanto altro, per i quali fosse richiesto il rilascio di licenze, concessioni o autorizzazioni edilizie od altra autorizzazione amministrativa, ad eccezione di quanto sotto riportato:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per la Esecuzione di Opere N. **30/1980**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione di vano adibito a cucina per attività ricreative., presentata il 30/10/1979 con il n. 7461 di protocollo, rilasciata il 24/07/1980 con il n. 30/1980 di protocollo.

Concessione per la Esecuzione di Opere n. 30/1980 del 24/07/1980 rilasciata a seguito di domanda del 29/10/1979 protocollata il 30/10/1979 al n. 7461. Si fa presente che non è stata rintracciata, tra i documenti inviati né la comunicazione di inizio lavori né quella di fine lavori.

Concessione per l'Esecuzione di Opere N. **92/83**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento albergo Villa S.Pio X, presentata il 29/04/1983 con il n. 2857 di protocollo, rilasciata il 24/09/1983 con il n. 92/83 di protocollo.

Concessione per la Esecuzione di Opere n. 92/83 del 24/09/1983 rilasciata a seguito di domanda del 28/04/1983 protocollata il 29/04/1983 al n. 2587. Si fa presente che non è stata rintracciata, tra i documenti inviati né la comunicazione di inizio lavori né quella di fine lavori. Si precisa che la committenza ha richiesto, come da comunicazione presentata al Comune di Bagni di Lucca Prot. n. 9781 del 22/09/1986, la proroga della sopra detta concessione, proroga autorizzata dal Comune come da comunicazione del 11/10/1986 la quale concedeva termine fino al 24/09/1987 per ultimare i lavori. Ulteriore richiesta di proroga, come da comunicazione presentata al Comune di Bagni di Lucca Prot.



n. 9621 del 14/09/1987, della sopra detta concessione, proroga autorizzata dal Comune come da comunicazione del 22/09/1987 la quale concedeva termine fino al 24/09/1988 per ultimare i lavori. Ulteriore richiesta di proroga, come da comunicazione presentata al Comune di Bagni di Lucca Prot. n. 9859 del 07/09/1988, della sopra detta concessione, proroga autorizzata dal Comune come da comunicazione del 12/10/1988 la quale concedeva termine fino al 24/09/1989 per ultimare i lavori. Ulteriore richiesta di proroga, come da comunicazione presentata al Comune di Bagni di Lucca Prot. n. 10665 del 19/09/1989, della sopra detta concessione, proroga autorizzata dal Comune come da comunicazione del 12/10/1989 la quale concedeva termine fino al 24/09/1990 per ultimare i lavori. Ulteriore richiesta di proroga, come da comunicazione presentata al Comune di Bagni di Lucca Prot. n. 7661 del 01/08/1990, della sopra detta concessione, proroga autorizzata dal Comune come da comunicazione del 08/09/1990 la quale concedeva termine fino al 24/09/1991 per ultimare i lavori.

Concessione per l'Esecuzione di Opere **N. 55/91**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla Concessione Edilizia n. 92/83 del 24/09/1983, presentata il 16/05/1991 con il n. 4354 di protocollo, rilasciata il 29/10/1992 con il n. 55/91 di protocollo.

Concessione per la Esecuzione di Opere n. 55/91 del 29/10/1992 rilasciata a seguito di domanda del 16/05/1991 protocollata al n. 4354 Pratica n. 219/91. Si fa presente che non è stata rintracciata, tra i documenti inviati ne la comunicazione di inizio lavori ne quella di fine lavori.

Concessione per l'Esecuzione di Opere **N. 137/91**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 92/83 del 24/09/1983 e successive., presentata il 19/09/1991 con il n. 8245 di protocollo, rilasciata il 29/10/1992 con il n. 137/91 di protocollo.

Concessione per la Esecuzione di Opere n. 137/91 del 29/10/1992 rilasciata a seguito di domanda del 19/09/1991 protocollata al n. 8245 Pratica n. 381/91. Si fa presente che non è stata rintracciata, tra i documenti inviati ne la comunicazione di inizio lavori ne quella di fine lavori.

Concessione Edilizia in Sanatoria **N. 1**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento di edificio destinato ad attività ricettiva, presentata il 14/10/1985 con il n. 8765 di protocollo, rilasciata il 27/12/1996 con il n. 1 di protocollo.

Domanda di Condonò Edilizio Legge 47/85 presentata in data 14/10/1985 prot. n. 8765 cui ha fatto seguito Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1 del 27/12/1996 inerenti lavori eseguiti senza la dovuta autorizzazione per l'ampliamento di edificio destinato ad attività ricettiva. Vista l'assenza della dichiarazione ai sensi dell'art. 35 della Legge 47/85 le opere abusivamente eseguite con particolare riferimento anche la vano ascensore sono prive di agibilità.

Ordinaria Manutenzione **N. 56/02**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di rifacimento di alcuni pavimenti interni., presentata il 09/02/2002 con il n. 2404 di protocollo.

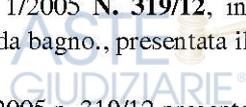
Comunicazione di opere di ordinaria manutenzione presentata il 09/02/2002 prot. n. 2404 per il rifacimento di alcuni pavimenti interni.

Attestazione di Conformità a mezzo D.I.A. **N. 252/02**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di stanze da bagno., presentata il 15/06/2002 con il n. 11626 di protocollo.

Attestazione di Conformità a mezzo D.I.A. n. 252/02 del 15/06/2002 prot. 11626. Si fa presente che non è stata rintracciata, tra i documenti inviati ne la comunicazione di inizio lavori ne quella di fine lavori.

Comunicazione Lavori Attività Edilizia Libera L.R.T. 1/2005 **N. 319/12**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di stanze da bagno., presentata il 18/09/2012 con il n. 16100 di protocollo.

Comunicazione Lavori Attività Edilizia Libera L.R.T. 1/2005 n. 319/12 presentata il 18/09/2012 prot. 16100, pratica SUAP 11982/29/12. Si fa presente che non è stata rintracciata, tra i documenti inviati,



la comunicazione di inizio lavori, mentre la comunicazione di fine lavori non riporta alcun protocollo comunale. Inoltre sempre dall'analisi dei documenti ricevuti risulterebbe mancante quanto richiesto dal Comune di Bagni di Lucca con lettera del 26/09/2012 prot. n. 16579 inerente la produzione della variazione catastale a seguito dei lavori eseguiti.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Operativo Comunale, in forza di delibera Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 in data 22 aprile 2022.

I beni immobili siti in Comune di Bagni di Lucca i sotto elencati hanno le seguenti destinazioni:

In base al Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 28/05/2024 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 32 del 07/08/2024 i sotto elencati hanno le seguenti destinazioni:

foglio 98 mappali 344p – 1022p – 330p – 735p destinazione A – Ambito storico;

foglio 98 mappali 344p – 323p – 1048p – 330p – 735p destinazione E4 – Pertinenza dell'edificato;

foglio 98 mappali 344p – 314 – 316 – 1022p – 321p – 323p – 1046 – 330p – 335 destinazione VB – Aree verdi arborate e/o boscate, foglio 98 mappale 344p destinazione VE – Formazioni boschive;

foglio 98 mappale 345 destinazione VS – Parchi e giardini di valore; foglio 97 mappale 451 destinazione VB – Aree verdi arborate e/o boscate;

foglio 99 mappale 221 – 222 – 296 destinazione VB – Aree verdi arborate e/o boscate.

foglio 98 mappale 1048p destinazione E4 – Pertinenze dell'edificato: interventi di cui all'art. 56 delle Norme di Attuazione del Piano Operativo Comunale adottato;

foglio 98 mappale 1048p destinazione VB – Aree verdi arborate e/o boscate: interventi di cui all'art. 86 delle Norme di Attuazione del Piano Operativo Comunale adottato; foglio 98 mappale 1048p destinazione A – Ambito Storico: interventi di cui all'art. 16 delle Norme di Attuazione del Piano Operativo Comunale adottato;

foglio 98 mappale 1048p destinazione M - Viabilità e percorsi esistenti.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il sottoscritto Esperto eseguiti tutti i necessari accertamenti presso gli archivi del Comune di Bagni di Lucca, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, eseguito sopralluogo sul bene da periziare, relativamente ai giudizi sulla conformità relazione quanto sotto.

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

Inoltre si precisa che non è stata effettuata la verifica plano-volumetrica 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.

Da quanto potuto accertare, l'unità non è dotata del Certificato di Abitabilità/Agibilità, né dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Si specifica infine che per tutti gli impianti presenti non sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte, precisando che al momento del sopralluogo l'unità risulta staccata

dalle pubbliche utenze, pertanto non è stato possibile accertare se gli impianti stessi sono ad oggi funzionanti.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dall'analisi degli elaborati grafici, allegati all'ultimo permesso edilizio rilasciato, paragonato con lo stato attuale dei luoghi, non ha fatto rilevare sostanziali differenze ad eccezione di:

Fabbricato principale "Villa San Pio X":

- 1) internamente ed esternamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nelle tavole grafiche, si precisa che parte di dette differenze rientrano nella tolleranza di Legge del 2% ed in parte non rientrano nella tolleranza precedentemente detta;
- 2) diversa distribuzione degli spazi interni avvenuta tramite lo spostamento od aggiunta di vani porte;
- 3) alcune delle porte interne presentano apertura di passaggio di circa cm. 70, dimensione in contrasto coi disposti della Legge 13/89;
- 4) la scala di emergenza esterna in acciaio posta nel cortile interno presenta una spartitura dei gradini differente da quanto indicato nelle tavole grafiche;
- 5) Realizzazione sul lato nord di forno esterno a corredo della cucina con conseguente variazione prospettica;
- 6) realizzazione sul lato nord di tettoia in ferro e materiale plastico;
- 7) realizzazione con materiale precario di piccolo ripostiglio sulla resede a corredo posto frontalmente al prospetto nord.

A livello prospettico sono presenti difformità nel posizionamento di alcune aperture verso l'esterno oltre a quanto sopra rilevato, il tutto tenuto conto della la presenza del vincolo paesaggistico in zona.

A livello strutturale si vuole evidenziare che sono presenti alcuni nuovi vani porta realizzati su pareti portanti, nel caso che fosse accertato che gli stessi siano stati realizzati dopo l'ottobre 2005, bisogna prevedere l'eventuale sanatoria strutturale, se necessaria, che deve essere a firma di Dottore Ingegnere in quanto competente in tale ambito.

Si precisa nuovamente che non è stato possibile eseguire la verifica plano-volumetria dell'intero edificio, inoltre non si sono reperite autorizzazioni inerenti le sistemazioni esterne quali recinzioni, camminamenti, arredi da giardino ecc..

Il parco a corredo della villa è in completo stato di abbandono ricoperto in gran parte da vegetazione infestante, la quale ha impedito al sottoscritto Esperto di verificare l'eventuale presenza di materiali inquinanti o quant'altro.

Locali ad uso rimessa poco discosti dal fabbricato principale mappali 1010 e 1012 foglio 98 di Bagni di Lucca:

per quanto concerne i due piccoli locali ad uso rimessa sopra indicati, non è stato possibile per il sottoscritto Esperto eseguire un rilievo metrico degli stessi in quanto si trovano in pessime condizioni di manutenzione, parzialmente crollati e quindi non accessibili.

Si precisa che per detti locali non sono stati rintracciati titoli edilizi, si precisa comunque che uno dei due locali era presente sulla mappa d'impianto "canapina" redatte a metà degli anni 50.

Piccola Cappella posta all'interno del parco della villa mappale 314 foglio 98 di Bagni di Lucca:

per quanto concerne la piccola cappella sopra detta, non è stato possibile per il sottoscritto Esperto eseguire un rilievo metrico della stessa in quanto si trova in pessime condizioni di manutenzione; si precisa che non sono stati rintracciati titoli edilizi, ma la tipologia costruttiva della stessa indica che è di antica costruzione.

(normativa di riferimento: 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 s.m.i.)

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

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto 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 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.

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 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, l'aggiudicataria dovrà 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, 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.

Si precisa infine che la difformità rilevata al punto 6) e 7), a parere dello scrivente, ad oggi non sono sanabili vista la presenza del vincolo ambientale nella zona; inoltre si ritiene che il w.c. presente al piano soffitta che trova rappresentazione nelle tavole grafiche allegate ai permessi comunali deve essere considerato abusivo in quanto il locale non ha le altezze minime imposte dai requisiti igienico sanitari.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di Attestazione di Conformità in sanatoria con conformità ambientale esclusione spese vive, oneri e sanzioni: € 7.000,00
- Demolizione piccolo fabbricato e tettoia: € 3.000,00

L'importo sopra stimato, come specificato, non comprende le spese vive da sostenere, la sanzione ambientale, la sanzione amministrativa dovuta che, secondo quanto stabilito dalla L.R. n. 65 del 2014 e s.m.i, il "Comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00.

Infine si precisa che, i costi sopra indicati relativi alle spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, essendo state abolite le tariffe professionali, sono suscettibili di variazioni e pertanto trattasi di una mera indicazione di massima.

Il sottoscritto Esperto pertanto non si ritiene responsabile se un altro professionista ritiene corretto



applicare onorari differenti da quanto riportato.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'ultima planimetria in atti della villa presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, non è conforme allo stato dei luoghi (presenta una diversa distribuzione degli spazi interni), per maggiori dettagli vedasi il paragrafo "conformità edilizia".

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione presso la competente Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, di nuova pratica di accatastamento a variazione con procedura DOCFA.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per presentazione di pratica DOCFA in variazione escluse spese vive ed accessori: €2.000,00

Si precisa che gli importi sopra individuati non comprendono le spese per i diritti catastali spettanti all'Ufficio del Territorio necessari per presentare la pratica di aggiornamento, né le eventuali sanzioni se dovute. Il sottoscritto Esperto vuole precisare che, i costi sopra indicati relativi alle spese tecniche per la presentazione della pratica di aggiornamento con procedura DOCFA, essendo state abolite le tariffe professionali, sono suscettibili di variazioni e pertanto trattasi di una mera indicazione di massima. Il sottoscritto pertanto non si ritiene responsabile se un altro professionista ritiene corretto applicare onorari differenti da quanto riportato.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta ..

Per maggiori dettagli della destinazione urbanistica dei terreni a corredo del fabbricato principale denominato "Villa S.Pio X" vedasi la certificazione della destinazione urbanistica dei terreni a firma del sottoscritto Esperto.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BAGNI DI LUCCA VIA DELLE SELVE 15, FRAZIONE BAGNI CALDI

**ALBERGO**

DI CUI AL PUNTO A

**albergo** a BAGNI DI LUCCA via delle Selve 15, frazione Bagni Caldi per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su struttura alberghiera denominata "Villa San Pio X" posta in Comune di Bagni di Lucca (LU), località Bagni Caldi, via delle Selve n. 15, trattasi di fabbricato libero su quattro lati elevato su sei livelli corredato da ampia resede e vari appezzamenti di terreno che assieme alla resede costituiscono il parco della villa di complessivi catastali mq. 20.002 (vedasi l'allegata planimetria colorata bordata in colore rosa).

Struttura alberghiera composta da un corpo di fabbrica di antica costruzione a cui è stato aggiunto a



partire dall'anno 1982 un ampliamento elevato su sei piani compreso il sotto-tetto; alla data del sopralluogo il bene era così composto:

- piano terra: posto al livello stradale di via delle Selve, porzione di vecchia edificazione composto da ingresso, accettazione, locale direzionale, atrio, sala bar con soggiorno, sala, cucina corredata da forno a legna e terrazza, disimpegni, vano scale, vano ascensore bagno, locale spogliatoio corredata da bagno e doccia, anti-bagno per gli ospiti di servizio e due locali ad uso w.c., disimpegno privato che immette in camera corredata da bagno; la porzione di recente edificazione è composta da vano scale, disimpegno, corridoio di servizio a numero 4 camere ognuna corredata da bagno privato di cui tre corredate anche da terrazzino.

- piano primo: posto sopra il livello stradale di via delle Selve, porzione di vecchia edificazione composto da due disimpegni, vano scale, numero 4 bagni di cui un posto al piano ammezzato della scala, numero 5 camere corredate da bagno, vano ascensore, piccolo locale tecnico, camera, stireria, garage avente accesso sia dall'interno della struttura sia direttamente da via delle Selve con accesso carrabile e numero due ampie terrazze; la porzione di recente edificazione è composta da vano scale, disimpegno, corridoio di servizio a numero 4 camere ognuna corredata da bagno privato di cui tre corredate anche da terrazzino

- piano seminterrato: porzione di vecchia edificazione composto da vano ascensore, ampio soggiorno, 4 disimpegni, vano scale che porta al piano terra, numero due vani scale che portano al piano seminterrato due, camera, piccolo w.c., camera corredata da bagno e piccolo ingresso privato, due bagni, camera e numero due camere corredate da bagno. Sono presenti inoltre numero due dispense che restano a corredo della cucina posta al piano terra accessibili dalla cucina stessa attraverso il terrazzo e la resede privata; la porzione di recente edificazione è composta da vano scale, disimpegno, corridoio di servizio a numero 4 camere ognuna corredata da bagno privato.

- piano seminterrato due: porzione di vecchia edificazione composto da due vani scale, sacrestia, cappella, vano ascensore, disimpegno, piccolo ripostiglio, w.c., sottoscala piccola cantina, numero due camere corredate da bagno, inoltre da detto piano si accede al giardino dove è ubicata una piccola fontana oltre ad altro giardino lastricato in porfido dove è posta la scala d'emergenza metallica; la porzione di recente edificazione è composta da vano scale, disimpegno, corridoio di servizio a numero 4 camere ognuna corredata da bagno privato di cui tre corredate anche da terrazzino.

- piano seminterrato tre: posto nella sola zona di recente edificazione è composto da vano scale, disimpegno, corridoio di servizio a numero 4 camere ognuna corredata da bagno privato, basso locale ad uso ripostiglio corredata da ballatoio esterno comune.

- piano soffitta: posto nella sola zona di recente edificazione è composto da vano scale, disimpegno, corridoio di servizio a due locali ad uso soffitta e w.c., corredata da terrazza e locale macchine ascensore.

Oltre alla resede a corredo del fabbricato l'albergo è dotato di parco di circa mq. 20.000 composto da vari appezzamenti di natura collinare, ad oggi in completo stato di abbandono, infestato da piante rampicanti tipo rovi e necessitante di adeguata pulizia, si precisa che in detto parco insiste piccola cappellina in pessime condizioni di manutenzione oltre ad una zona pianeggiante parte inghiaiaata, probabilmente destinata come area di sosta degli ospiti.

In sintesi l'albergo è dotato di numero 29 camere corredate da bagno utilizzabili per l'attività alberghiera, oltre a tutti quegli spazi comuni necessari all'attività; le restanti camere per posizione nella struttura e caratteristiche vengono considerate come locali privati a disposizione dei gestori.

Il complesso sopra descritto, nella sua interezza, confina con viale Demidoff, beni di cui al mappale 101 del foglio 97 di Bagni di Lucca, via Bagni Caldi, via delle Selve, beni di cui ai mappali 346, 352,354, 322, 321 (Lotto 2 della presente perizia) tutti del foglio 98 di Bagni di Lucca, salvo se altri o meglio di fatto.

Si accede alla struttura alberghiera direttamente da via delle Selve dal civico n. 15.

Il complesso sopra detto è corredata inoltre dai diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su altri beni poco discosti dal compendio immobiliare sopra descritto, ubicati sempre in Comune di Bagni di Lucca via delle Selve, composti da alcuni appezzamenti di terreno di natura boschiva aventi una superficie catastale di circa complessivi mq. 6.474 identificati dai mappali 330, 1046 e 1048 del

foglio 98 e mappali 220, 221 e 296 del foglio 99 di Bagni di Lucca, oltre a due piccoli fabbricati non accessibili causa il pessimo stato di manutenzione in cui si trovano, uno elevato al solo piano terra (mappale 1010 foglio 98), l'altro elevato su due piani fuori terra (mappale 1012 foglio 98) corredato da poca resede esclusiva, ed anche da ulteriore piccola presella di terreno di mq. 31, mappale 753 del foglio 98, sulla quale parrebbe insistere rudere in muratura. Si precisa che causa la presenza di una vegetazione infestante, che limita l'accesso all'area non è stato possibile eseguire una ripresa fotografica del bene.

I terreni di cui ai mappali 1048 e 1046 sono entrambi accessibili dalla viabilità pubblica, mentre i mappali 1010, 1012 e 753 sono accessibili passando sopra i due terreni precedentemente citati oggetto di pignoramento immobiliare. In particolare si vuole evidenziare che il mappale 1048, è stato oggetto di pignoramento riconducibile all'Esecuzione Immobiliare R.G. n. 149 del 2024 che è stata in seguito riunita alla Esecuzione Immobiliare R.G. n. 136 del 2021.

Confini:

- 1)- il mappale 330 del foglio 98 confina nel complesso con via delle Selve, stradello, beni di cui ai mappali 322 e 331 del foglio 98 di Bagni di Lucca, salvo se altri o meglio di fatto.
- 2)- i mappali 753, 1046, 1048 e 1012 del foglio 98 confinano nel complesso con via delle Selve, beni di cui ai mappali 1047, 1049, 357 e 327 del foglio 98 di Bagni di Lucca, salvo se altri o meglio di fatto.
- 3)- il mappale 1010 del foglio 98 confina nel complesso con il mappale 1048 foglio 98 di Bagni di Lucca sui quattro lati, salvo se altri o meglio di fatto.
- 4)- il mappale 335 del foglio 98 confina nel complesso con via delle Selve, beni di cui ai mappali 980, 651, 652 e 1024 del foglio 98 di Bagni di Lucca, salvo se altri o meglio di fatto.
- 5)- il mappale 296 del foglio 99 confina nel complesso con via delle Selve su più lati, beni di cui al mappale 914 del foglio 99 di Bagni di Lucca, salvo se altri o meglio di fatto.
- 6)- i mappali 221 e 222 del foglio 99 confinano nel complesso con via delle Selve su più lati, beni di cui al mappale 2134 del foglio 99 di Bagni di Lucca, salvo se altri o meglio di fatto.

Identificazione catastale:

- foglio 98 particella 344 sub. 1 e 345 sub. 1 graffate (catasto fabbricati), categoria B/1, classe 1, consistenza 3500, rendita 4.518,99 Euro, indirizzo catastale: via Selve, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: il bene risulta correttamente intestato.

Dati derivati da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; variazione del 05/07/1991 in atti dal 17/10/1997 ampliamento n. 2862/1991, precedente ampliamento del 16/09/1985 in atti dal 01/06/1990 VCO n.380/1985 Ai fini della cronistoria catastale al Catasto Fabbricati si precisa che i mappali 344 sub. 1 e 345 sub. 1 graffati, derivano dalla soppressione dei mappali 344 e 345 interi, i quali derivano a loro volta dalla scheda tipo P Anno 1985 Protocollo 380. Ai fini della cronistoria catastale al Catasto Terreni il mappale 344 ente urbano di mq. 2.108 il quale comprende il mappale 1023 soppresso, deriva da Tipo Mappale del 14/11/2012 Pratica n. LU0201240 in atti dal 14/11/2012 presentato il 14/11/2012 n. 201240.2/2012; il mappale 344 di mq. 2.095 deriva da Tipo Mappale del 10/10/2012 Pratica n. LU0173854 in atti dal 10/10/2012 presentato il 10/10/2012 per demolizione parziale n. 173854.1/2012 e precedente Tipo Mappale in atti dal 09/07/1991 T.M. 51786/91 n. 15.1/1991, che comprende il mappale 324; il mappale 344 di mq. 448 deriva da Tipo Mappale in atti dal 09/07/1991 T.M. 3229/85 n. 14.1/1991 che comprende i mappali 318 e 324; il mappale 344 di mq. 430 proviene dall'Impianto meccanografico del 15/05/1975. Il mappale 345 ente urbano di mq. 300 proviene dall'Impianto meccanografico del 15/05/1975.

- foglio 98 particella 1012 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 32 mq, rendita 105,77 Euro, indirizzo catastale: VIA SELVE n. SN, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO

**OSCURATO \*\*\***

Coerenze: il bene risulta al giusto conto.

Dati Attribuiti a seguito di variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; variazione nel classamento del 12/10/2011 Pratica n. LU0162469 in atti dal 12/10/2011 n. 38747.1/2011; costituzione del 22/12/2010 Pratica n. LU0237176 in atti dal 22/12/2010 n. 4432.1/2010. Ai fini della cronistoria al Catasto Terreni il mappale 1012 di mq. 71 ente urbano deriva dall'originario mappale 615 Tipo Mappale del 20/12/2010 Pratica n. LU0236012 in atti dal 20/12/2010 n. 236012.1/2010.

- foglio 98 particella 1010 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: VIA SELVE n. SN, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: il bene risulta correttamente intestato.

Dati attribuiti a seguito di variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; variazione nel classamento del 12/10/2011 Pratica n. LU0162470 in atti dal 12/10/2011 n. 38748.1/2011; costituzione del 22/12/2010 Pratica n. LU0237177 in atti dal 22/12/2010 n. 4433.1/2010. Ai fini della cronistoria catastale si precisa che il mappale 1010 di mq. 20 ente urbano deriva da porzione del mappale 325 giusto Tipo Mappale e frazionamento del 20/12/2010 Pratica n. LU0236012 in atti dal 20/12/2010 n. 36012.1/2010; l'originario mappale 325 di mq. 2.470 proviene dall'Impianto meccanografico del 15/05/1975.

- foglio 97 particella 451 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 3, superficie 8170, reddito agrario 1,27 €, reddito dominicale 2,95 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: il bene risulta essere al giusto conto.

Dati derivanti da Variazione del 02/12/1974 in atti dal 14/11/1985 n. 21274.

- foglio 98 particella 314 (catasto terreni), qualita/classe prato classe 1, superficie 560, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,55 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: il bene è intestato al giusto conto.

Dati attribuiti a seguito di Variazione del 03/12/1974 in atti dal 14/11/1985 n. 31274.

- foglio 98 particella 316 (catasto terreni), qualita/classe prato classe 1, superficie 1510, reddito agrario 1,17 €, reddito dominicale 1,48 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: il bene è intestato al giusto conto.

Dati attribuiti a seguito di Variazione del 03/12/1974 in atti dal 14/11/1985 n. 31274.

- foglio 98 particella 1022 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto classe 3, superficie 8372, reddito agrario 2,59 €, reddito dominicale 4,32 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: il bene non risulta correttamente intestato in quanto sempre in carico alla vecchia ragione sociale variata con atto Notaio Umberto Guidigli del 10/11/2015 repertorio n. 112346. Il mappale 1022 è derivato dall'originario mappale 318 di mq. 8.385 a seguito di Tipo Mappale del 14/11/2012 Pratica n. LU0201240 in atti dal 14/11/2012 n. 201240.1/2012. Si precisa che l'altro mappale costituito 1023 è stato fuso con il mappale 344.

- foglio 98 particella 323 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato classe 3, superficie 1390, reddito agrario 2,15 €, reddito dominicale 2,51 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: il bene è intestato al giusto conto

Dati derivanti dall'Impianto meccanografico del 15/05/1975.

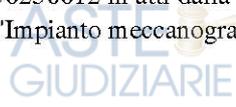
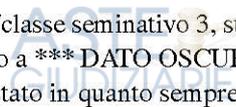
- foglio 98 particella 330 (catasto terreni), qualita/classe incolto produttivo classe U, superficie 560, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: il bene è intestato al giusto conto.

Dati derivanti dall'Impianto meccanografico del 15/05/1975.



- foglio 98 particella 335 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 3, superficie 870, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: il bene è intestato al giusto conto  
Dati derivanti dall'Impianto meccanografico del 15/05/1975.
- foglio 98 particella 753 (catasto terreni), qualita/classe castagneto da frutto classe 4, superficie 31, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: il bene è intestato al giusto conto.  
Dati derivanti dall'Impianto meccanografico del 15/05/1975.
- foglio 99 particella 221 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 4, superficie 210, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: il bene è intestato al giusto conto.  
Dati derivanti dall'Impianto meccanografico del 15/05/1975.
- foglio 99 particella 222 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 4, superficie 12, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: il bene è intestato al giusto conto.  
Dati derivanti dall'Impianto meccanografico del 15/05/1975.
- foglio 99 particella 296 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto classe 3, superficie 1300, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,67 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: il bene è intestato al giusto conto.  
Dati derivanti dall'Impianto meccanografico del 15/05/1975.
- foglio 98 particella 1046 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo classe 5, superficie 2154, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,56 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: il bene è intestato al giusto conto.  
Il mappale 1046 di mq. 2.154 deriva dall'originario mappale 326 di mq. 2.180 come da frazionamento del 14/11/2019 Pratica n. LU0079154 in atti dal 14/11/2019 presentato il 14/11/2019 n. 79154.1/2019. Il mappale 326 originario deriva dall'Impianto meccanografico del 15/05/1975.
- foglio 98 particella 1048 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 2238, reddito agrario 3,47 €, reddito dominicale 4,05 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Il bene non risulta correttamente intestato in quanto sempre in carico alla vecchia ragione sociale variata con atto Notaio Umberto Guidigli del 10/11/2015 repertorio n. 112346. Il mappale 1048 di mq. 2.238 deriva dal mappale 1011 di mq. 2.450 come da frazionamento del 14/11/2019 Pratica n. LU0079154 in atti dalla stessa data n. 79154.1/2019. Il mappale 1011 di mq. 2.450 deriva dal mappale 325 di mq. 2.470 giusto frazionamento del 20/12/2010 Pratica n. LU0236012 in atti dalla stessa data n. 236012.1/2010. Il mappale 325 di mq. 2.470 proviene dall'Impianto meccanografico del 15/05/1975.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★





panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su struttura alberghiera denominata "Villa San Pio X" posta in Comune di Bagni di Lucca (LU), località Bagni Caldi, via delle Selve n. 15, trattasi di fabbricato libero su quattro lati elevato su sei livelli corredato da ampia resede e vari appezzamenti di terreno che assieme alla resede costituiscono il parco della villa di complessivi catastali mq. 20.002 (vedasi l'allegata planimetria colorata bordata in colore rosa).

Struttura alberghiera composta da un corpo di fabbrica di antica costruzione a cui è stato aggiunto a partire dall'anno 1982 un ampliamento elevato su sei piani compreso il sotto-tetto; alla data del sopralluogo il bene era così composto:

- piano terra: posto al livello stradale di via delle Selve, porzione di vecchia edificazione composto da ingresso, accettazione, locale direzionale, atrio, sala bar con soggiorno, sala, cucina corredata da forno a legna e terrazza, disimpegni, vano scale, vano ascensore bagno, locale spogliatoio corredata da bagno e doccia, anti-bagno per gli ospiti di servizio e due locali ad uso w.c., disimpegno privato che immette in camera corredata da bagno; la porzione di recente edificazione è composta da vano scale, disimpegno, corridoio di servizio a numero 4 camere ognuna corredata da bagno privato di cui tre corredate anche da terrazzino.

- piano primo: posto sopra il livello stradale di via delle Selve, porzione di vecchia edificazione composto da due disimpegni, vano scale, numero 4 bagni di cui un posto al piano ammezzato della scala, numero 5 camere corredate da bagno, vano ascensore, piccolo locale tecnico, camera, stireria, garage avente accesso sia dall'interno della struttura sia direttamente da via delle Selve con accesso carrabile e numero due ampie terrazze; la porzione di recente edificazione è composta da vano scale, disimpegno, corridoio di servizio a numero 4 camere ognuna corredata da bagno privato di cui tre corredate anche da terrazzino

- piano seminterrato: porzione di vecchia edificazione composto da vano ascensore, ampio soggiorno, 4 disimpegni, vano scale che porta al piano terra, numero due vani scale che portano al piano seminterrato due, camera, piccolo w.c., camera corredata da bagno e piccolo ingresso privato, due bagni, camera e numero due camere corredate da bagno. Sono presenti inoltre numero due dispense che restano a corredo della cucina posta al piano terra accessibili dalla cucina stessa attraverso il terrazzo e la resede privata; la porzione di recente edificazione è composta da vano scale, disimpegno, corridoio di servizio a numero 4 camere ognuna corredata da bagno privato.

- piano seminterrato due: porzione di vecchia edificazione composto da due vani scale, sacrestia, cappella, vano ascensore, disimpegno, piccolo ripostiglio, w.c., sottoscala piccola cantina, numero due camere corredate da bagno, inoltre da detto piano si accede al giardino dove è ubicata una piccola fontana oltre ad altro giardino lastricato in porfido dove è posta la scala d'emergenza metallica; la porzione di recente edificazione è composta da vano scale, disimpegno, corridoio di servizio a numero 4 camere ognuna corredata da bagno privato di cui tre corredate anche da terrazzino.

- piano seminterrato tre: posto nella sola zona di recente edificazione è composto da vano scale, disimpegno, corridoio di servizio a numero 4 camere ognuna corredata da bagno privato, basso locale ad uso ripostiglio corredata da ballatoio esterno comune.

- piano soffitta: posto nella sola zona di recente edificazione è composto da vano scale, disimpegno, corridoio di servizio a due locali ad uso soffitta e w.c., corredata da terrazza e locale macchine ascensore.

Oltre alla resede a corredo del fabbricato l'albergo è dotato di parco di circa mq. 20.000 composto da vari appezzamenti di natura collinare, ad oggi in completo stato di abbandono, infestato da piante



rampicati tipo rovi e necessitante di adeguata pulizia, si precisa che in detto parco insiste piccola cappellina in pessime condizioni di manutenzione oltre ad una zona pianeggiante parte inghiaiaata, probabilmente destinata come area di sosta degli ospiti.

In sintesi l'albergo è dotato di numero 29 camere corredate da bagno utilizzabili per l'attività alberghiera, oltre a tutti quegli spazi comuni necessari all'attività; le restanti camere per posizione nella struttura e caratteristiche vengono considerate come locali privati a disposizione dei gestori.

Si accede alla struttura alberghiera direttamente da via delle Selve dal civico n. 15.

Il complesso sopra detto è corredato inoltre dai diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su altri beni poco discosti dal compendio immobiliare sopra descritto, ubicati sempre in Comune di Bagni di Lucca via delle Selve, composti da alcuni appezzamenti di terreno di natura boschiva aventi una superficie catastale di circa complessivi mq. 6.474 identificati dai mappali 330, 1046 e 1048 del foglio 98 e mappali 220, 221 e 296 del foglio 99 di Bagni di Lucca, oltre a due piccoli fabbricati non accessibili causa il pessimo stato di manutenzione in cui si trovano, uno elevato al solo piano terra (mappale 1010 foglio 98), l'altro elevato su due piani fuori terra (mappale 1012 foglio 98) corredato da poca resede esclusiva, ed anche da ulteriore piccola presella di terreno di mq. 31, mappale 753 del foglio 98, sulla quale parrebbe insistere rudere in muratura. Si precisa che causa la presenza di una vegetazione infestante, che limita l'accesso all'area non è stato possibile eseguire una ripresa fotografica del bene.

I terreni di cui ai mappali 1048 e 1046 sono entrambi accessibili dalla viabilità pubblica, mentre i mappali 1010, 1012 e 753 sono accessibili passando sopra i due terreni precedentemente citati oggetto di pignoramento immobiliare. In particolare si vuole evidenziare che il mappale 1048, è stato oggetto di pignoramento riconducibile all'Esecuzione Immobiliare R.G. n. 149 del 2024 che è stata in seguito riunita alla Esecuzione Immobiliare R.G. n. 136 del 2021.

Trattasi di immobile posto in zona periferica, a prevalente destinazione residenziale, ed avente tutte le infrastrutture principali poste nelle vicinanze, ubicato nella zona della stazione termale denominata Jean Varraud che attualmente non risulta essere in attività.

Considerando il generale stato di conservazione, la struttura alberghiera, nel suo complesso, si presenta in pessime condizioni di manutenzione, comunque l'immobile non presenta problemi di stabilità, infatti da un primo esame sommario sia le murature portanti sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere.

Internamente ed esternamente, sulle pareti perimetrali, sono ben visibili degli ammaloramenti dell'intonaco e della tinteggiatura causati, si presume, da infiltrazioni di acqua piovana, inoltre la chiusura della struttura al pubblico ed il suo inutilizzo ha comportato fenomeni di "sfarinamento" sui muri e soffitti interni, inoltre un parte del contro-soffitto del tipo "incanniccato" risulta fortemente danneggiato.

La resede ed il parco a corredo sono in completo stato di abbandono, ricoperti da piante infestanti ed in parte risultano completamente inaccessibili senza una adeguata pulizia.

La piccola cappella e gli altri piccoli fabbricati, poco discosti dal compendio principale, sono in fatiscenti condizioni di manutenzione, parzialmente crollati e pertanto inaccessibili in sicurezza.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: nella porzione di immobile di vecchia costruzione sono parte in legno corredate da vetro semplice e persiane di legno e parte in ferro e vetro; mentre nella porzione di immobile di nuova edificazione sono in legno corredate da vetro doppio e persiane in legno.

*infissi interni*: parte in legno tamburato e parte con porte metalliche tipo tagliafuoco.

*manto di copertura*: il manto di copertura della porzione di vecchia edificazione è parte con tegole

scasso



scasso



mediocre





di cotto, e parte con lastre di lamiera, mentre la copertura della porzione immobiliare di nuova edificazione è in lamiera.

*pareti esterne*:. parte in pietra a faccia vista e parte intonacate e tinteggiate

*pavimentazione esterna*:. per quello che è stato possibile visionare, parte delle resede esterna è lastricata in porfido la restante è a terreno vegetale.

*pavimentazione interna*:. internamente si hanno varie tipologie di pavimentazione: mattonelle tipo monocottura, mattonelle di marmo, mattonelle in graniglia di marmo, mattonelle tipo klinker.

*portone di ingresso*:. il portone di ingresso della struttura alberghiera è in legno dotato di blindatura, mentre l'accesso carrabile al garage è con portone in legno.

*protezioni infissi esterni*:. gli infissi esterni sono dotati di persiane in legno.

*scale*:. le scale nella porzione di vecchia edificazione sono in pietra grigia tipo "Serena" o "Cardoso", mentre il vano della porzione di nuova edificazione sono in pietra tipo travertino.

Degli Impianti:

*ascensore*:. è presente detto impianto. Si precisa che non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, pertanto non si è potuto appurare se detto impianto sia a norma con le vigenti normative in materia. Inoltre tenuto conto che l'unità attualmente non è collegata alla fornitura di energia elettrica non è stato possibile verificare se l'impianto di ascensore è funzionante.

*elettrico*:. impianto elettrico parte del tipo sotto traccia, parte in canaletta esterna. Si precisa che non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, pertanto non si è potuto appurare se detto impianto sia a norma con le vigenti normative in materia. Inoltre tenuto conto che l'unità attualmente non è collegata alla fornitura di energia elettrica non è stato possibile verificare se l'impianto è funzionante.

*fognatura*:. da quanto potuto appurare in loco e sui documenti agli atti del Comune di Bagni di Lucca, la struttura alberghiera è dotata di un suo impianto di smaltimento reflui privato, che sicuramente non è a norma con le vigenti disposizioni.

*antincendio*:. è presente impianto per la rivelazione di fumo. Si precisa che non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità,



mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

scarso ★★★★★★☆☆☆☆



scarso ★★★★★★☆☆☆☆

scarso ★★★★★★☆☆☆☆



pessimo ★★★★★★☆☆☆☆



mediocre ★★★★★★☆☆☆☆



pessimo ★★★★★★☆☆☆☆



pessimo ★★★★★★☆☆☆☆





pertanto non si è potuto appurare se detto impianto sia a norma con le vigenti normative in materia. Inoltre tenuto conto che l'unità attualmente non è collegata alla fornitura di energia elettrica non è stato possibile verificare se l'impianto è funzionante.

*gas*:. allacciato alla rete del GAS metano.

*idrico*:. allacciato al pubblico acquedotto passante in zona.

*termico*:. la struttura alberghiera è dotata nella porzione di antica edificazione di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa, con autonoma caldaia. Mentre nella porzione di nuova edificazione l'impianto di riscaldamento è elettrico con fan-coil. Si precisa che non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità e pertanto non si è potuto appurare se detto impianto sia a norma con le vigenti normative in materia e se è funzionante vista l'assenza dell'energia elettrica.

Delle Strutture:

*balconi*:. i terrazzi a sbalzo presenti hanno struttura in cemento armato.

*scale esterne*:. la scala di emergenza esterna è realizzata con struttura metallica.

*strutture verticali*:. la struttura portante della porzione di vecchia edificazione è mista a mattoni e pietra, parte degli ampliamenti sono stati realizzati in muratura e parte in cemento armato.

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

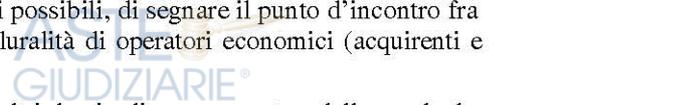
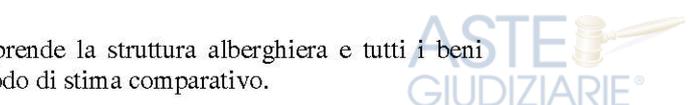
SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sottoscritto Esperto per la stima del bene, che comprende la struttura alberghiera e tutti i beni accessori sopra descritti, ritiene corretto applicare il metodo di stima comparativo.

Nell'utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo è necessario conoscere le valutazioni e i prezzi di compravendita di beni similari oggetto di recente alienazione.

Si nota che nella zona di Bagni di Lucca non sono presenti molte strutture alberghiere, comunque da ricerche eseguite sono stati individuati numero due strutture in vendita, che in questo caso possono essere assunte come esempi di comparazione per la ricerca del prezzo di mercato che più si avvicina a quel valore che avrebbe la maggior probabilità, tra i vari possibili, di segnare il punto d'incontro fra la domanda ed offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici (acquirenti e venditori) di un dato mercato.

Il bene oggetto di valutazione viene equiparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche.



In particolare sono state esaminate le attuali offerte di vendita di immobili simili a quello oggetto di stima presso le Agenzie di mediazione immobiliare.

Strutture alberghiere prese come riferimento ed ancora in vendita ubicate nel medesimo Comune, con caratteristiche intrinseche simili a quella della struttura in oggetto, sono di seguito indicate:

- a)- albergo in vendita in Bagni di Lucca nella frazione di Lugliano composto da 15 camere corredate da servizio, offerto sul mercato al prezzo complessivo di € 180.000,00 pari ad € 12.000,00 a camera;
- b)- albergo in Bagni di Lucca composta da numero 12 camere e due appartamenti, offerto sul mercato al prezzo complessivo di € 250.000,00 pari a circa € 18.000,00 a camera.

Le strutture fin qui riportate come elementi di comparazione per la valutazione estimativa, presentano tra loro simili caratteristiche, ossia sono tutti fabbricati di non recente edificazione, si tratta di strutture che hanno dimensioni e capacità ricettive inferiori al bene oggetto della presente esecuzione.

Rispetto alle strutture summenzionate si considera che la maggiore criticità relativa al compendio interessato dalla presente stima siano di fatto le caratteristiche legate all'ubicazione ed in particolare allo stato manutentivo in cui versa la struttura.

Il bene denominato "Villa San Pio X" si trova in posizione piuttosto marginale e defilata rispetto al centro comunale ed alle grandi vie di collegamento coi centri storici della zona, inoltre ha una non buona viabilità di accesso; l'albergo sorge vicino allo stabilimento termale denominato Jean Varraud, attualmente non in esercizio, in una posizione appetibile solo per chi usufruisce delle cure termali, ma sicuramente molto scomoda per chi è interessato ad un altro tipo di turismo.

Di certo le caratteristiche manutentive, impiantistiche e di ubicazione della struttura in esame determinano le criticità maggiori in un'ottica di valutazione commerciale.

Alla luce di quanto esposto in particolare per le difformità edilizie riscontrate, per lo stato di conservazione e manutenzione generale del fabbricato e delle dotazioni impiantistiche, nonché la difficoltà di una vendita di una struttura di simili dimensioni e portata, si ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuire al manufatto edilizio oggetto di stima, corredato da tutti gli altri beni come sopra descritti (terreni e piccoli fabbricati) possa essere di € 7.000 a camera.

Tenuto conto che la struttura è dotata di numero 29 camere corredate da bagno esclusivo, utilizzabili per l'attività alberghiera, oltre a tutti quegli spazi comuni necessari all'attività si ottiene:

numero 29 camere x 7.000,00 €/camera = € 203.000,00 (Euro duecentotremila/00).

Il sottoscritto Esperto fa presente vista la natura, stato conservativo e destinazione del bene oggetto di ulteriore pignoramento immobiliare (mappale 1048 foglio 98 Catasto Terreni), ritiene che il valore di detto bene è riconducibile all'interno della stima sopra riferita.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **203.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 203.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 203.000,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I principi teorici che sono stati utilizzati nella valutazione 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, sono stati 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 bene immobile da assoggettarsi a vendita presso i pubblici incanti, per l'effettuazione della quale è necessario fissare il prezzo di vendita, e pertanto il criterio di stima che verrà utilizzato è quello di tipo comparativo, ovvero stimare un valore da moltiplicarsi per il numero camere che producono reddito alla struttura.

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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Bagni di Lucca, osservatori del mercato immobiliare Bagni di Lucca, ed inoltre: siti on-line specializzati sulle compravendite immobiliari

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	albergo	0,00	0,00	203.000,00	203.000,00
				<b>203.000,00 €</b>	<b>203.000,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La società esecutata "S.N.C. Figlie di Nostra Signora di Favilla Maria Ausilia" con sede in Bagni di Lucca p.IVA 00340180462 è proprietaria dei diritti dell'intera piena proprietà (1/1) sui beni oggetto di stima.

La trascrizione dei verbali di pignoramento immobili del 11/06/2021 n. 7631 di reg. part. e del 23/09/2024 n. 11958 di reg. part. riportano come quota pignorata i diritti dell'intera piena proprietà (1/1), come di spettanza alla società esecutata.

Il sottoscritto esperto vuole evidenziare che tra i beni oggetto del pignoramento sopra detto c'è il mappale 326 intero, si precisa che tale mappale è stato frazionato in data 14/11/2019 Pratica n. LU0079154 in atti dal 14/11/2019 presentato il 14/11/2019 n. 79154.1/2019. Il frazionamento ha originato la costituzione dei mappali 1046 e 1047 foglio 98 di Bagni di Lucca.

Si fa presente che la presente procedura risulta estinta sul mappale 1047 foglio 98 C.T. di Bagni di Lucca, il tutto come da comunicazione del Giudice dell'Esecuzione del 17/11/2024.

Relativamente al giudizio sulla comoda divisibilità, l'Esperto non ha nulla da relazionare, in quanto come sopra scritto è stata pignorata l'intera (1/1) proprietà spettante alla società esecutata "S.N.C. Figlie di Nostra Signora di Favilla Maria Ausilia" con sede in Bagni di Lucca p.IVA 00340180462.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 191.000,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€. 38.200,00**



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 152.800,00



## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** per dettagli vedasi la perizia a BAGNI DI LUCCA via Demidoff, della superficie commerciale di **4.375,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### *STIMA NON OGGETTO DI VARIAZIONE*

Diritti dell'intera piena proprietà su terreno di natura collinare con sovrastante porzione di fabbricato ad uso polifunzionale utilizzabile esclusivamente per la pubblica utilità vista la destinazione dell'area, ubicato in Comune di Bagni di Lucca, luogo la via Demidoff.

Il terreno confina nel complesso con via Demidoff, beni di cui ai mappale 1022, 323, 48 foglio 98 di Bagni di Lucca, stradello, salvo se altri o meglio di fatto.

Si accede al terreno direttamente dalla via Demidoff tramite rampa di scale di recente costruzione, si presume realizzata durante l'edificazione del fabbricato realizzata da parte del Comune di Bagni di Lucca.

Il terreno ha una superficie catastale complessiva di mq. 4.375 di cui:

- 1)- circa mq. 200 inseriti in ambito AP – Attrezzature interesse collettivo: interventi di cui all'art. 106 delle Norme di Attuazione del Piano Operativo Comunale adottato;
- 2)- circa mq. 510 inseriti in ambito A – Ambito storico: interventi di cui all'art. 16 delle Norme di Attuazione del Piano Operativo Comunale adottato;
- 3)- circa mq. 120 inseriti in area E4 – Pertinenza dell'edificio: interventi di cui all'art. 56 delle Norme di Attuazione del Piano Operativo Comunale adottato.
- 4)- circa mq. 3.545 inseriti in area VB – Aree verdi arborate e/o boscate: interventi di cui all'art. 86 delle Norme di Attuazione del Piano Operativo Comunale adottato.

Da ricerche eseguite è emerso che il complesso immobiliare Demidoff, cui fa parte il fabbricato edificato in parte sul terreno oggetto di pignoramento (Lotto2) è stato concesso in locazione ultraventennale alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] p.IVA [REDACTED] con contratto per concessione in gestione terzi dell'immobile denominato "Demidoff" e dell'area di pertinenza ove previsto l'ampliamento, atto del segretario comunale di Bagni di Lucca del 25/08/2015 repertorio n. 1900 trascritto a Lucca il 18/09/2015 al n. 8748 di reg. part..

Detta società ad oggi versa un canone locativo annuo, attualizzato all'ultimo aggiornamento ISTAT come previsto nell'atto sopra detto, di € 27.644,88.

Il canone sopra riferito è relativo ad un complesso immobiliare costituito da due fabbricati, una grande struttura posta sotto strada (via Demidoff) ed un altro immobile posto sopra strada che è quello edificato sul terreno oggetto di pignoramento.

Tenuto conto che il complesso sotto strada denominato "Villa Demidoff" elevato su due piani fuori terra ha una Superficie Esterna Lorda di circa complessivi di mq. 1.100 mentre il centro polifunzionale a corredo posto sopra strada ha una Superficie Esterna Lorda di circa complessivi di mq. 450 possiamo determinare il canone di affitto anno per ogni unità.

Valore al mq. anno di affitto pari a € 27.644,88 / 1.550 mq. = €/mq. 17,84

Attuale canone di affitto villa Demidoff pari a: € 17,84 x 1.100 mq = € 19.624,00

Attuale canone di affitto centro polifunzionale pari a: € 17,84 x 450 mq. = € 8.028,00



Il sottoscritto Esperto a seguito dell'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Bagni di Lucca, ha reperito la documentazione tecnica contabile inerente la realizzazione del centro polifunzionale il quale ha avuto un costo di edificazione (struttura, impiantistica e rifiniture) pari a € 406.539,46.

Si precisa che da detto importo non ricomprende gli oneri della sicurezza, il tutto come da Certificato di Regolare Esecuzione agli atti del Comune di Bagni di Lucca.

Identificazione catastale:

- foglio 98 particella 321 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto classe 3 , superficie 4375, reddito agrario 1,36 €, reddito dominicale 2,26 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: il bene è correttamente intestato.

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che il mappale 321 di mq. 4.375 deriva dal mappale 321 di mq. 4.410 giusto frazionamento in atti dal 23/10/1993 n. 2444.F01/1982; il mappale 321 di mq. 4.410 deriva dal mappale 321 di mq. 5.150 Variazione del 03/12/1974 in atti dal 14/11/1985 n. 31274. Il mappale 321 di mq. 5.150 proviene dall'Impianto meccanografico del 15/05/1975.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.375,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.000,00
Data della valutazione:	25/11/2024



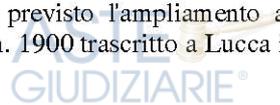
## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

A seguito del sopralluogo eseguito dal sottoscritto Esperto eseguito nell'anno 2023 si è appurato che il terreno oggetto di pignoramento avente una superficie catastale di mq. 4.375 in parte risulta essere in completo stato di abbandono ed in parte risulta essere occupato da edificio realizzato con struttura portante in cemento armato.

Infatti nella zona posta nelle vicinanze della esistente cabina ENEL, è presente un fabbricato che attualmente non ha rappresentanza catastale e non è inserito nella relativa mappa catastale (mappa wegis), da informazioni reperite il bene è stato edificato dal Comune di Bagni di Lucca ed in seguito concesso in locazione ultra-ventennale alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] p.IVA [REDACTED] con contratto per concessione in gestione terzi dell'immobile denominato "Demidoff" e dell'area di pertinenza ove previsto l'ampliamento atto del segretario comunale di Bagni di Lucca del 25/08/2015 repertorio n. 1900 trascritto a Lucca il 18/09/2015 al n. 8748 di reg. part.

Codice fiscale della società esecutata:

[REDACTED] con sede in [REDACTED], via delle [REDACTED]



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il sottoscritto Esperto dopo aver esaminato la documentazione presente agli atti, ha effettuato una ricerca ipotecaria completa che in termini temporali parte dall'inizio del ventennio antecedente la data di trascrizione del verbale di pignoramento ed arriva all'attualità e precisamente alla data del 10/01/2024.

Si precisa che non è stata rintracciata la trascrizione degli atti inerenti i patti sociali della società eseguita di cui all'atto Notaio Emilio Maccheroni del 15 aprile 1996 rep. n. 145241, e dell'atto Notaio Umberto Guidugli del 14 novembre 2006 rep. n. 106962 racc. n. 11217 donazioni di quote societarie e dall'ulteriore atto Notaio Umberto Guidugli del 14 novembre 2006 rep. n. 112346 racc. n. 14930 modifica di patti di S.N.C..

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/12/1991 a firma di Notaio Emilio Maccheroni ai nn. 127159 di repertorio, iscritta il 18/12/1991 a Lucca ai nn. 2559 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di apertura credito.

Importo ipoteca: £ 700.000.000.

Importo capitale: £ 350.000.000.

Durata ipoteca: anni 5.

Reg. Part. n. 2559 del 18/12/1991 iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura credito atto Notaio Emilio Maccheroni del 12/12/1991 repertorio n. 127159, a favore della

[REDACTED] con sede in [REDACTED] p.IVA [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in [REDACTED] (LU) p.IVA [REDACTED] ipoteca

gravante sui diritti dell'intera piena proprietà del bene distinto all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Bagni di Lucca scheda n. 2862/91 A.P. Valore complessivo dell'ipoteca £ 700.000.000. Si precisa che a margine della nota non sono presenti annotamenti ne per la stessa è stata rintracciata la relativa rinnovazione.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/07/2005 a firma di Notaio Umberto Guidugli ai nn. 104229 di repertorio, iscritta il 22/07/2005 a Lucca ai nn. 3805 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 8.000.000,00.



Importo capitale: € 4.000.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Reg. Part. n. 3805 del 22/07/2005 iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Umberto Guidugli del 18/07/2005 repertorio n. 104229, a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED] p.IVA [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] e con sede in [REDACTED] (LU) p.IVA [REDACTED] ipoteca gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Bagni di Lucca foglio 98 mappale 344 sub. 1 e mappale 345 sub. 1 graffati, Catasto Terreni del medesimo Comune foglio 97 mappale 451; foglio 98 mappali 314, 316, 318, 321, 323, 325, 326, 330, 335, 615 e 753; foglio 99 mappali 221, 222 e 296. Valore complessivo dell'ipoteca € 8.000.000,00. Si precisa che a margine della nota sono presenti annotamenti: Annotazione presentata il 15/11/2006 Registro particolare n. 4390 erogazione a saldo; Annotazione presentata il 06/07/2010 Registro particolare n. 2080 accordo sospensione temporanea pagamento quota capitale delle rate di finanziamento; Annotazione presentata il 19/09/2011 Registro particolare n. 2394 atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario; Annotazione presentata il 10/01/2013 Registro particolare n. 111 atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario fondiario; Annotazione presentata il 28/05/2014 Registro particolare n. 796 sospensione pagamento rata mutuo.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/09/2011 a firma di Notaio Umberto Guidugli ai nn. 110572 di repertorio, iscritta il 13/09/2011 a Lucca ai nn. 2292 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.600.000,00.

Importo capitale: € 800.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Reg. Part. n. 2292 del 13/09/2011 iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Umberto Guidugli del 02/09/2011 repertorio n. 110572, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] p.IVA [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] (LU) p.IVA [REDACTED] ipoteca gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Bagni di Lucca foglio 98 mappale 344 sub. 1 e mappale 345 sub. 1 graffati, mappale 1012 e mappale 1010; Catasto Terreni del medesimo Comune foglio 97 mappale 451; foglio 98 mappali 314, 316, 318, 321, 323, 325, 326, 330, 335 e 753; foglio 99 mappali 221, 222, 296 e 1011. Valore complessivo dell'ipoteca € 1.600.000,00. Si precisa che a margine della nota sono presenti annotamenti: Annotazione presentata il 10/01/2013 Registro particolare n. 112 atto di accordo per la sospensione temporanea del pagamento della quota capitale delle rate; Annotazione presentata il 28/05/2014 Registro particolare n. 795 sospensione pagamento rata mutuo.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/11/2018 a firma di Tribunale di Massa ai nn. 936/2018 di repertorio, iscritta il 03/05/2019 a Lucca ai nn. 1058 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 140.583,29.

Reg. Part. n. 1058 del 03/05/2019 iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Massa del 22/11/2018 repertorio n. 936/2018, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] p.IVA [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] (LU) p.IVA [REDACTED] ipoteca gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Bagni di Lucca foglio 98 mappale 344 sub. 1 e mappale





345 sub. 1 graffati, mappale 1012 e mappale 1010; Catasto Terreni del medesimo Comune foglio 97 mappale 451; foglio 98 mappali 314, 316, 321, 323, 326, 330, 335 e 753; foglio 99 mappali 221, 222 e 296. Valore complessivo dell'ipoteca € 200.000,00. Si precisa che a margine della nota è presente annotamento: Annotazione presentata il 11/02/2022 Registro particolare n. 186 restrizione di beni, con atto notarile del 18/01/2022 repertorio n. 30149 del Notaio De Luca Tommaso veniva liberato dall'ipoteca di cui sopra il mappale 1047 del foglio 98 Catasto Terreni del Comune di Bagni di Lucca.

ipoteca attiva, stipulata il 16/01/2019 a firma di Tribunale di Siena ai nn. 70/2019 di repertorio, iscritta il 04/06/2019 a Lucca ai nn. 1328 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 19.482,35.

Importo capitale: € 18.172,19.

Reg. Part. n. 1328 del 04/06/2019 iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Siena del 16/01/2019 repertorio n. 70/2019, a favore della società [REDACTED].

con sede in [REDACTED] p.IVA [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] (LU) p.IVA [REDACTED] ipoteca gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Bagni di Lucca foglio 98 mappale 344 sub. 1 e mappale 345 sub. 1 graffati, mappale 1012 e mappale 1010; Catasto Terreni del medesimo Comune foglio 97 mappale 451; foglio 98 mappali 314, 316, 318, 321, 323, 326, 330, 335 e 753; foglio 99 mappali 221, 222, 296 e 1011. Valore complessivo dell'ipoteca € 19.482,35. Si precisa che a margine della nota è presente annotamento: Annotazione presentata il 29/12/2020 Registro particolare n. 2730 restrizione di beni, con atto notarile del 17/12/2020 repertorio n. 29175 del Notaio Cambiaggi Stefano veniva liberato dall'ipoteca di cui sopra il mappale 1047 del foglio 98 Catasto Terreni del Comune di Bagni di Lucca.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/05/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Lucca ai nn. 1624 di repertorio, trascritta il 11/06/2021 a Lucca ai nn. 7631 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Reg. Part. n. 7631 del 11/06/2021 trascrizione del verbale di pignoramento immobili atto dell'Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Lucca del 17/05/2021 repertorio n. 1624, a favore del [REDACTED] con sede in [REDACTED] p.IVA [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] (LU) p.IVA [REDACTED] gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Bagni di Lucca foglio 98 mappale 344 sub. 1 e mappale 345 sub. 1 graffati, mappale 1012 e mappale 1010; Catasto Terreni del medesimo Comune foglio 97 mappale 451; foglio 98 mappali 314, 316, 318, 321, 323, 326, 330, 335 e 753; foglio 99 mappali 221, 222 e 296. Il sottoscritto esperto vuole evidenziare che tra i beni oggetto di pignoramento c'è il mappale 326, si precisa che tale mappale è stato frazionato in data 14/11/2019 Pratica n. LU0079154 in atti dal 14/11/2019 presentato il 14/11/2019 n. 79154.1/2019. Il frazionamento ha originato la costituzione dei mappali 1046 e 1047 foglio 98 di Bagni di Lucca.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00



Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'area dove è posto il terreno oggetto di stima non è sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica, 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, si fa presente inoltre che l'area in cui è presente il terreno risulta essere vincolata sotto il profilo paesaggistico ambientale ed è gravata da servitù per l'accesso alla esistente cabina ed area (mappale 320 e mappale 870 foglio 98 di Bagni di Lucca), di proprietà ENEL.

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state adottate alcune assunzioni e posti alcuni limiti, sottoelencati:

1) quanto non espressamente evidenziato è stato assunto come corrispondente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che in caso di difetti e vizi questi non siano pregiudizievoli.

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- verifica planimetrica del terreno per la determinazione dell'effettiva superficie del lotto;
- verifica dei confini e delle distanze dalle costruzioni limitrofi e/o antistanti;
- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad accertare la presenza di materiali contenenti amianto o simili che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli che comportino lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;
- indagini mirate a verificare la presenza interrata di cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano i seguenti passaggi di proprietà, fino alla data di aggiornamento del 10/01/2024.

Anteriormente al ventennio i beni erano di proprietà [REDACTED] pervenuti per atto Notaio G. Guidugli del 02/12/1960 repertorio n. 34948 registrato a Pietrasanta il 12/12/1960 al n. 765 vol. 138 e trascritto a Lucca il 23/12/1960 al Reg. Gen. Vol. 586 n. 5902 Partr. 640.

Si precisa nuovamente che non è stata rintracciata la trascrizione degli atti inerenti i patti sociali della società esecutata di cui agli atti Notaio Emilio Maccheroni del 15 aprile 1996 rep. n. 145241, e dell'atto Notaio Umberto Guidugli del 14 novembre 2006 rep. n. 106962 racc. n. 11217.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto modifica patti S.N.C. (dal

10/11/2015), con atto stipulato il 10/11/2015 a firma di Notaio Umberto Guidugli ai nn. 112346 di repertorio, trascritto il 17/11/2015 a Lucca ai nn. 11021 di reg. part..

Atto per modifica patti [REDACTED]. Notaio Umberto Guidugli del 10/11/2015 repertorio n. 112346 trascritto a Lucca il 17/11/2015 al n. 11021 di reg. part.. Atto mediante il quale la società [REDACTED] " con sede in [REDACTED] p.IVA [REDACTED] mutava la propria ragione sociale in "[REDACTED] con sede in [REDACTED] p.IVA [REDACTED]. Nel rogito veniva specificato che la società è proprietaria del seguente compendio immobiliare distinto presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Bagni di Lucca foglio 98 mappali 344 sub. 1 e 345 sub. 1 graffati, mappale 1012 e mappale 1010. Catasto Terreni del medesimo Comune foglio 97 mappale 451; foglio 98 mappali 314, 316, 318, 321, 323, 326, 330 e 753; foglio 99 mappali 221, 222, 296 e 1011. Oltre ad altri beni non oggetto di pignoramento posti in Comune di Massa.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 10/11/2015), con atto stipulato il 03/01/1979 a firma di Notaio Emilio Maccheroni ai nn. 61519 di repertorio, registrato il 23/01/1979 a Viareggio ai nn. 667 vol. 173, trascritto il 10/01/1979 a Lucca ai nn. 288 di reg. part..

Atto di compravendita Notaio Emilio Maccheroni del 03/01/1979 repertorio n. 61519 registrato a Viareggio il 23/01/1979 al n. 667 vol. 173 e trascritto a Lucca il 10/01/1979 al n. 288 di reg. part.. Compravendita mediante la quale [REDACTED] con sede in [REDACTED] p.IVA [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] p.IVA [REDACTED] i diritti dell'intera piena proprietà su compendio immobiliare composto da fabbricati e terreni distinti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Bagni di Lucca foglio 98 mappali 344 e 345 e Catasto Terreni del medesimo Comune foglio 97 mappale 451; foglio 98 mappali 314, 315, 316, 317, 318, 319, 321, 323, 324, 325, 326, 330, 335, 615 e 753; foglio 99 mappali 221, 222 e 296.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto Esperto a seguito delle indagini svolte e sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato al mio conto in data 10/03/2023, riporta la destinazione urbanistica del bene identificato dal mappale 321 del foglio 98 di Bagni di Lucca il tutto come sotto specificato:

Regolamento Urbanistico Comunale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 19/03/2012 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 18 del 02/05/2012; Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 11/06/2018 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 25 del 20/06/2018; Piano Strutturale Intercomunale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 18/12/2019; Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 22/05/2020 "rettifica errori materiali del Piano Strutturale Intercomunale", pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 29 del 15/07/2020.

foglio 98 mappale 321p destinazione Area boscata;

foglio 98 mappale 321p destinazione Parcheggio pubblico di previsione (destinazione decaduta per effetto della decadenza quinquennale del Regolamento Urbanistico);

Nelle sopracitate zone sono consentiti i seguenti interventi:

- 1)- Area boscata: interventi di cui all'art. 64-65 delle disposizioni normative del Regolamento Urbanistico Comunale.
- 2)- Parcheggio pubblico di previsione: interventi di cui all'art. 13-14 delle disposizioni normative del

Regolamento Urbanistico Comunale.

In base al nuovo Piano Operativo Comunale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 in data 22 aprile 2022 il sotto elencate bene ha le seguenti destinazioni:

foglio 98 mappale 321 parte destinazione A – Ambito storico;

foglio 98 mappali 321 parte destinazione E4 – Pertinenza dell’edificato;

foglio 98 mappale 321 parte destinazione AP – Attrezzature interesse collettivo;

foglio 98 mappale 321 parte destinazione VB – Aree verdi arborate e/o boscate.

Nelle sopraccitate zone sono consentiti i seguenti interventi:

A – Ambito storico: interventi di cui all’art. 16 delle Norme di Attuazione del Piano Operativo Comunale adottato.

E4 – Pertinenza dell’edificato: interventi di cui all’art. 56 delle Norme di Attuazione del Piano Operativo Comunale adottato.

AP – Attrezzature interesse collettivo: interventi di cui all’art. 106 delle Norme di Attuazione del Piano Operativo Comunale adottato.

VB – Aree verdi arborate e/o boscate Art. 86 - Aree verdi arborate e/o boscate VB.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Operativo Comunale, in forza di delibera Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 in data 22 aprile 2022, I beni immobili siti in Comune di Bagni di Lucca i sotto elencati hanno le seguenti destinazioni: relativamente al Regolamento Urbanistico Comunale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 19/03/2012 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 18 del 02/05/2012; Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 11/06/2018 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 25 del 20/06/2018; Piano Strutturale Intercomunale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 18/12/2019; Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 22/05/2020 “rettifica errori materiali del Piano Strutturale Intercomunale”, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 29 del 15/07/2020. foglio 98 mappale 321p destinazione Area boscata; foglio 98 mappale 321p destinazione Parcheggio pubblico di previsione (destinazione decaduta per effetto della decadenza quinquennale del Regolamento Urbanistico); Nelle sopraccitate zone sono consentiti i seguenti interventi: 1)- Area boscata: interventi di cui all’art. 64-65 delle disposizioni normative del Regolamento Urbanistico Comunale. 2)- Parcheggio pubblico di previsione: interventi di cui all’art. 13-14 delle disposizioni normative del Regolamento Urbanistico Comunale. In base al nuovo Piano Operativo Comunale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 in data 22 aprile 2022 i sotto elencati hanno le seguenti destinazioni: foglio 98 mappale 321p destinazione A – Ambito storico; foglio 98 mappali 321p destinazione E4 – Pertinenza dell’edificato; foglio 98 mappale 321p destinazione AP – Attrezzature interesse collettivo; Nelle sopraccitate zone sono consentiti i seguenti interventi: A – Ambito storico: interventi di cui all’art. 16 delle Norme di Attuazione del Piano Operativo Comunale adottato. E4 – Pertinenza dell’edificato: interventi di cui all’art. 56 delle Norme di Attuazione del Piano Operativo Comunale adottato. AP – Attrezzature interesse collettivo: interventi di cui all’art. 106 delle Norme di Attuazione del Piano Operativo Comunale adottato. VB – Aree verdi arborate e/o boscate: interventi di cui all’art. 86 delle Norme di Attuazione del Piano Operativo Comunale adottato.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il sottoscritto Esperto eseguiti tutti i necessari accertamenti presso il Comune di Bagni di Lucca, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, eseguito sopralluogo sul bene da periziare, relativamente ai giudizi sulla conformità relazionale quanto sotto.

La verifica dei Giudizi di conformità è stata eseguita esclusivamente per il terreno oggetto del presente lotto, non si hanno osservazioni da proporre per il fabbricato presente, in quanto l'oggetto di valutazione è il solo terreno e non gli immobili presenti sullo stesso, in quanto lo stesso è stato edificato da parte dell'amministrazione Comunale con regolari permessi.

Pertanto si è ritenuto esaustivo indicare la destinazione urbanistica del bene. A tale proposito si ritiene opportuno elencare gli articoli del P.O.C. che interessano il bene oggetto di stima:

a)- porzione del mappale 321 inserita in articolo Art. 16 – I Centri ed agglomerati di antica formazione - Ambito A:

1. I centri ed agglomerati di antica formazione, disciplinati dall'art. 20 del PSI, nel PO sono ricompresi all'interno degli "Ambiti storici o consolidati prevalentemente residenziali di forma compatta o riguardanti complessi architettonici di valore" (indicati con sigla A); detti ambiti presentano un livello elevato di qualità urbana ed ambientale, in ragione della compiutezza e integrità della configurazione urbanistica ed edilizia, tra i quali anche quelli che hanno in parte perduto la riconoscibilità della struttura insediativa e dei caratteri tipologico-architettonici degli edifici.

2. Sulla base della perimetrazione, identificazione e definizione degli insediamenti di impianto storico, comprensivi dei relativi ambiti di pertinenza, effettuata dal PSI, il PO, attraverso specifici approfondimenti analitici e conoscitivi, declina in dettaglio il perimetro di tali insediamenti che sono individuati con apposito retino e simbologia nella serie di tavole QP.1 in scala 1:2000 e QP.2 in scala 1:5000 denominate "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" al fine di garantire la tutela e valorizzazione dei caratteri morfo-tipologici e storico culturali riconoscibili. Appartengono agli Ambiti A, i seguenti centri storici principali: – Montefegatesi – Monti di Villa - Pieve di Monti di villa – Palleggio – Cocciglia – Livizzano – Cocolaio – Cembron – Vizzata – Cappella – Casoli – Limano – Vicopancellorum – Lucchio – Casabasciana – Crasciana – Brandeggio – Benabbio – Lugliano – Bagni Caldi – Gomereto – Fornoli (solo il nucleo originario) – Ponte a Serraglio (solo il nucleo originario) – Granaiola (solo il nucleo originario) – Bagni di Lucca (solo il nucleo originario) – San Gemignano di C. (solo il nucleo originario) – San Cassiano di C. (solo il nucleo originario).

3. Sono assimilati a detti Ambiti A anche gli edifici di valore storico testimoniale sparsi nel territorio, laddove individuati con apposita campitura nelle tavole grafiche e quelli posti all'interno dei nuclei rurali corrispondenti agli Ambiti An di cui all'art. 48 delle presenti norme.

4. Gli Ambiti A suddetti corrispondono alla zona territoriale omogenea "A" ai sensi del D.M. 1444/68 e alle zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78.

5. Gli immobili e i manufatti di valore storico, architettonico, tipologico e antropologico sono stati oggetto di ricognizione e localizzazione tramite approfondimenti analitici e conoscitivi, e in dettaglio è stata effettuata l'identificazione e la classificazione morfotipologica dei singoli edifici, al fine di assicurare la definizione di una disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi compatibile con i caratteri tipologici ed i valori architettonici riconoscibili. Le aree, i nuclei, i centri, gli immobili e i manufatti di valore storico, architettonico, tipologico e antropologico sono anche descritti nell'elaborato QC.5.a - Centri storici, agglomerati storici e nuclei rurali (elementi emergenti del sistema insediativo di matrice antica), che riprende gli approfondimenti conosciuti del precedente Regolamento Urbanistico. La schedatura del patrimonio edilizio confermata dal PO è stata redatta in occasione della stesura di specifica variante al P.R.G. non più vigente relativa alla Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, approvata con Delib. C.C. n. 33 del 21/05/1999, e consistente in n. 5.054 schede i cui contenuti sono chiamati a far parte del quadro conoscitivo del presente PO e pertanto hanno valore indicativo e conoscitivo, mentre non sono più applicabili ai fini della categoria di intervento e per gli schemi grafici esemplificativi indicati in tali schede. La banca dati della suddetta schedatura è reperibile in cartaceo presso l'Ufficio Tecnico e consultabile tramite il sito dell'Ente.

6. Gli immobili dell'Ambiti A risultano già schedati secondo la ricognizione di cui alla ex L.R. n. 59/1980 delle Schede del P.R.G.; sono stati integrati con le ulteriori schede dell'elaborato QC.5.b - Schedatura del patrimonio edilizio esistente dell'area termale e del Capoluogo (b1-Bagni Caldi, b2-Bagno alla Villa, b3-Bagni di Lucca, via Roma).

7. Qualora alcuni fabbricati degli Ambiti A non risultassero schedati, valgono comunque le disposizioni contenute nel presente Capo ed i relativi riferimenti normativi ivi richiamati. 8. Per gli edifici ricadenti negli Ambiti A sono consentiti gli interventi di cui ai successivi articoli, secondo quanto indicato in base alla classificazione di cui agli artt. da 13 a 13.8 delle presenti disposizioni normative. Gli edifici di ambito A, laddove non sia stata specificata la Classificazione 1,2,3 che è sempre indicata, si intendono edifici di Classe 4.

b)- porzione del mappale 321 inestria in articolo 56 - Interventi nelle Pertinenze dell'edificato e aree artificializzate E4

1. Per gli edifici posti in territorio rurale, il PO provvede ad individuare con apposito retino e simbologia nella serie di tavole QP.1 in scala 1:2000 e QP.2 in scala 1:5000 denominate "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" le pertinenze dell'edificato di cui al precedente art. 47 individuandole in base all'uso del suolo e alla artificializzazione delle stesse. Talvolta in alcuni casi non viene direttamente individuata, in special modo per gli edifici posti in area boscata.

2. In detti ambiti sono consentite le trasformazioni degli edifici ammesse dalle presente norme in relazione agli interventi edilizi ammessi in funzione della classe attribuita al fabbricato, tra cui gli ampliamenti A e Aut, le sostituzioni, le ristrutturazioni RR3,RR4 laddove consentiti nonché le nuove opere pertinenziali di cui all'art.19 e le autorimesse di cui all'art. 23. Sono anche consentite le seguenti opere pertinenziali: - recinzioni secondo quanto indicato all'art. 117 delle presenti norme; - la realizzazione di nuova viabilità di accesso, di aree di parcheggio pavimentate con pietrisco di cava o ghiaia di fiume, di scannafossi chiusi, di marciapiedi perimetrali di isolamento, di vialetti pedonali e di piccoli locali, ad uso di cisterna, completamente interrati ed accessibili mediante una botola (cisterne), purché di altezza non superiore a m. 1,80 e nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente art. 18. - la costruzione di tettoie in legno per ricovero piccoli animali o per la legna delle dimensioni massime di superficie coperta non superiore a 30 mq e di altezza inferiore a 3 metri, anche da parte dei proprietari delle abitazioni di cui il terreno risulta pertinenza.. - l'orticoltura, giardini di pertinenza di unità edilizie, piscine di uso privato e relativi impianti ed altre opere pertinenziali, secondo quanto meglio specificato all'art. 19.

3. Per le aree di pertinenza E4, deve comunque essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 60% della superficie del lotto.

c)- porzione del mappale 321 inestria in articolo 106 - Attrezzature di interesse collettivo – AP

1. Le attrezzature pubbliche sono disciplinate dal presente articolo e ai successivi. Tali attrezzature sono individuate con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti": in tali aree possono essere realizzate o già insistono strutture adibite (o da adibirsi) ad utilizzazioni di interesse pubblico o collettivo, con funzioni di carattere sociale, culturale e/o ricreativo. Tali aree e/o strutture possono appartenere ad associazioni, ovvero ad Enti comunque diversi dall'Amministrazione Comunale.

2. Sono aree o edifici che ospitano o sono destinate ad ospitare attrezzature di servizio alla comunità, disponibili per un uso pubblico e/o comunque collettivo, accessibili a livello urbano o territoriale e che concorrono ai fini del calcolo degli standard: • AP: gli uffici amministrativi pubblici, i servizi culturali, dello spettacolo e ricreativi ecc....indicati con il simbolo AP • APc: le attrezzature pubbliche, Caserme e forze dell'Ordine di cui all'Art. 107 seguente • APr: le attrezzature religione di cui all'Art. 110 seguente • APs: le attrezzature sanitarie di cui all'Art. 111 seguente

3. La seguenti attrezzature pubbliche non concorrono ai fini dei calcoli degli standard: • APcim: le attrezzature cimiteriali di cui all'Art. 108 seguente • APfs: le attrezzature ferroviarie di cui all'Art. 109 seguente • Apr: le attrezzature religiose di cui all'Art. 110 seguente • Apt: le attrezzature tecnologiche di cui all'Art. 11 seguente • AT: le attrezzature termali di cui all'Art. 112 seguente.

4. Sono ricomprese nella definizione di attrezzature, oltre agli spazi propriamente dedicati allo svolgimento dell'attività, tutti gli spazi funzionalmente connessi a questa: pertinenze scoperte,

giardini, parcheggi interni, locali tecnici.

5. All'interno delle aree destinate a servizi collettivi è possibile insediare attività complementari che siano con esse compatibili e che servano a migliorare la fruizione del servizio.

6. Sono sempre ammessi interventi di adeguamento funzionale, compresi gli ampliamenti A anche fuori sagoma, dei servizi e attrezzature collettive esistenti di proprietà diversa dall'Amministrazione Comunale, nel rispetto dei caratteri storico-architettonici e tipologici degli edifici esistenti e delle Classe di appartenenza di cui alla Parte II, Titolo II delle norme. La misura massima ammessa di addizione volumetrica per ogni singola attrezzatura, comprese le attività connesse, è di 100 mq di (SE), ad esclusione dei servizi socio-sanitari privati. Le addizioni volumetriche agli edifici dei servizi e delle attrezzature collettive eseguite da soggetto privato sono regolate da apposita Convenzione da stipularsi tra il soggetto privato e l'Amministrazione Comunale ed il procedimento da attivare è il permesso di costruire convenzionato. Gli ampliamenti previsti dal presente comma sono condizionati dall'eliminazione di eventuali superfetazioni esistenti.

7. Gli interventi di ampliamento A o nuova edificazione di edifici dei servizi e attrezzature di servizi collettivi di cui al comma precedente e attività connesse dovranno comunque assicurare una percentuale minima permeabile del 30% dell'intera superficie fondiaria destinata a tale funzioni.

8. Gli Ampliamenti A, anche fuori sagoma, da eseguirsi sulle attrezzature di servizi collettivi di proprietà dell'Amministrazione Comunale devono solo assicurare una percentuale minima permeabile del 30% dell'intera superficie fondiaria destinata a tali funzioni.

9. Gli altri edifici o le aree di proprietà pubblica, in particolare comunale, non individuate quali Attrezzature Pubbliche ai sensi del presente articolo e dei successivi art.107-108-109-110-111-112-113-114-115-116 non rivestono interesse pubblico.

d)- porzione del mappale 321 inedita in articolo 86 - VB – Aree verdi arborate e/o boscate:

1. Per quanto attiene la definizione di bosco e di aree boscate si richiamano i dettati dell'art. 3 della L.R. 21/03/2000 e successive modifiche e integrazioni.

2. Le aree verdi arborate e/o boscate VB poste nel territorio rurale, individuate con apposito retino e simbologia nella serie di tavole QP.1 in scala 1:2000 e QP.2 in scala 1:5000 denominate "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", formano un verde estensivo con un alto grado di naturalità: la sigla "VB" ha una on specifica campitura differenziata per le aree boscate poste in ambito urbano, interne al territorio urbanizzato, per le quali si rimanda all'art. 43 delle presenti norme, e per le aree boscate all'interno del territorio rurale secondo i disposti del presente articolo.

3. In dette aree non sono ammessi i seguenti interventi:

- la nuova edificazione;
- l'impermeabilizzazione delle aree;
- le linee aeree;
- gli impianti di radiocomunicazione;
- le trasformazioni morfologiche e ambientali e quelle funzionali all'effettuazione dell'ordinaria coltivazione del suolo e le attività produttive primarie, se non dovute a programmi aziendali pluriennale di miglioramento agricolo ambientale.
- le attività di escavazione, fatti salvi i piani di coltivazione autorizzati e quelli che saranno approvati in applicazione delle disposizioni del PRAE.
- le discariche e i depositi di materiale di qualsiasi genere e natura a cielo aperto, con esclusione dei materiali collegati all'attività di coltivazione agricola forestale del bosco quali: legna, materiali e prodotti del sottobosco, ecc;
- l'utilizzo di qualsiasi prodotto/sostanza chimica nella gestione delle colture agricole e della vegetazione naturale lungo i corsi d'acqua;
- interferire con nuclei di vegetazione ripariale determinando frammentazione o alterazione delle associazioni di specie autoctone;
- favorire l'insediamento e la diffusione delle specie alloctone invasive.

4. Nei boschi e nelle aree boscate sono consentiti i seguenti interventi:

- Le attività forestali di cui alla legge forestale della Regione Toscana n. 39/2000 e successive modifiche e integrazioni, nonché del relativo regolamento;



- Allo scopo di recuperare aree all'uso agricolo e per la riqualificazione paesaggistica del territorio rurale è ammesso ripristinare l'uso delle colture agricole di tradizione, (es. seminativo, oliveto, vigneto, frutteto, ecc.), eliminando la vegetazione cresciuta spontaneamente a seguito dell'abbandono delle colture stesse, tramite specifica autorizzazione in conformità alle disposizioni della L.R. 39/2000. Le modifiche e i ripristini suddetti riconosceranno di fatto l'assenza del vincolo paesaggistico, in quanto terreni non più definibili boscati ai sensi della L.R. 39/2000.

- È ammessa la realizzazione di recinzioni in pali di legno e rete a maglia sciolta per proteggere le aree coltivate e come riserva per la coltivazione dei funghi o di altri prodotti del sottobosco, per attività di allevamento e in tutti i casi in cui siano previste in applicazione alle specifiche disposizioni vigenti in materia agricolo forestale.

5. Nei boschi e nelle aree boscate del presente Ambito sono consentiti gli interventi ammessi sugli edifici in base alla Classe di appartenenza di cui artt. 13 fino a 13.8, nonché gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle caratteristiche strutturali, architettoniche e tipologiche degli edifici e dei manufatti, nonché l'uso dei materiali tradizionali come in particolare l'uso della pietra a faccia vista per qualsiasi tipo di intervento ed il legno per particolari tipologie di manufatti. Si raccomanda il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 18 e nel solo caso di edifici adibiti all'uso residenziale il rispetto dell'art. 19 delle presenti NTA.

6. Ferma restando la Classe di appartenenza dell'edificio e le modalità di intervento ivi previste valevoli anche in questi particolari ambiti, in queste aree boscate è generalmente ammesso il mutamento della destinazione d'uso per attività di ristoro a servizio del turismo e dell'escursionismo naturalistico e didattico e per attività commerciali utilizzate per la vendita di prodotti agricoli.

7. Per gli edifici legittimi esistenti, qualora non schedati, sono comunque ammessi gli interventi di Conservazione C e di ristrutturazione RC1.

8. Sono inoltre ammesse le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi e sono ammessi nuovi manufatti aziendali temporanei funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio secondo quanto indicato all'art.128 delle NTA.

9. Il Comune potrà provvedere alla regolamentazione dell'uso delle piste forestali limitandone l'uso ai proprietari delle aree stesse o ai mezzi di soccorso e ai disabili.

Dall'analisi dei sopra citati articoli risulta evidente che il terreno oggetto del presente Lotto 2 non ha una "appetibilità" commerciale che può interessare un privato acquirente, in quanto sicuramente non si tratta di un terreno edificabile per un eventuale intervento di tipo edilizio speculativo.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BAGNI DI LUCCA VIA DEMIDOFF

**PER DETTAGLI VEDASI LA PERIZIA**

DI CUI AL PUNTO A

per dettagli vedasi la perizia a BAGNI DI LUCCA via Demidoff, della superficie commerciale di **4.375,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**STIMA NON OGGETTO DI VARIAZIONE**



Diritti dell'intera piena proprietà su terreno di natura collinare con sovrastante porzione di fabbricato ad uso polifunzionale utilizzabile esclusivamente per la pubblica utilità vista la destinazione dell'area, ubicato in Comune di Bagni di Lucca, luogo la via Demidoff.

Il terreno confina nel complesso con via Demidoff, beni di cui ai mappale 1022, 323, 48 foglio 98 di Bagni di Lucca, stradello, salvo se altri o meglio di fatto.

Si accede al terreno direttamente dalla via Demidoff tramite rampa di scale di recente costruzione, si presume realizzata durante l'edificazione del fabbricato realizzata da parte del Comune di Bagni di Lucca.

Il terreno ha una superficie catastale complessiva di mq. 4.375 di cui:

- 1)- circa mq. 200 inseriti in ambito AP – Attrezzature interesse collettivo: interventi di cui all'art. 106 delle Norme di Attuazione del Piano Operativo Comunale adottato;
- 2)- circa mq. 510 inseriti in ambito A – Ambito storico: interventi di cui all'art. 16 delle Norme di Attuazione del Piano Operativo Comunale adottato;
- 3)- circa mq. 120 inseriti in area E4 – Pertinenza dell'edificato: interventi di cui all'art. 56 delle Norme di Attuazione del Piano Operativo Comunale adottato.
- 4)- circa mq. 3.545 inseriti in area VB – Aree verdi arborate e/o boscate: interventi di cui all'art. 86 delle Norme di Attuazione del Piano Operativo Comunale adottato.

Da ricerche eseguite è emerso che il complesso immobiliare Demidoff, cui fa parte il fabbricato edificato in parte sul terreno oggetto di pignoramento (Lotto2) è stato concesso in locazione ultraventennale alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] p.IVA [REDACTED] con contratto per concessione in gestione terzi dell'immobile denominato "Demidoff" e dell'area di pertinenza ove previsto l'ampliamento, atto del segretario comunale di Bagni di Lucca del 25/08/2015 repertorio n. 1900 trascritto a Lucca il 18/09/2015 al n. 8748 di reg. part..

Detta società ad oggi versa un canone locativo annuo, attualizzato all'ultimo aggiornamento ISTAT come previsto nell'atto sopra detto, di € 27.644,88.

Il canone sopra riferito è relativo ad un complesso immobiliare costituito da due fabbricati, una grande struttura posta sotto strada (via Demidoff) ed un altro immobile posto sopra strada che è quello edificato sul terreno oggetto di pignoramento.

Tenuto conto che il complesso sotto strada denominato "Villa Demidoff" elevato su due piani fuori terra ha una Superficie Esterna Lorda di circa complessivi di mq. 1.100 mentre il centro polifunzionale a corredo posto sopra strada ha una una Superficie Esterna Lorda di circa complessivi di mq. 450 possiamo determinare il canone di affitto anno per ogni unità.

Valore al mq. anno di affitto pari a € 27.644,88 / 1.550 mq. = €/mq. 17,84

Attuale canone di affitto villa Demidoff pari a: € 17,84 x 1.100 mq = € 19.624,00

Attuale canone di affitto centro polifunzionale pari a: € 17,84 x 450 mq. = € 8.028,00

Il sottoscritto Esperto a seguito dell'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Bagni di Lucca, ha reperito la documentazione tecnica contabile inerente la realizzazione del centro polifunzionale il quale ha avuto un costo di edificazione (struttura, impiantistica e rifiniture) pari a € 406.539,46.

Si precisa che da detto importo non ricomprende gli oneri della sicurezza, il tutto come da Certificato di Regolare Esecuzione agli atti del Comune di Bagni di Lucca.

Identificazione catastale:

- foglio 98 particella 321 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto classe 3 , superficie 4375, reddito agrario 1,36 €, reddito dominicale 2,26 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: il bene è correttamente intestato.

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che il mappale 321 di mq. 4.375 deriva dal mappale 321 di mq. 4.410 giusto frazionamento in atti dal 23/10/1993 n. 2444.F01/1982; il mappale 321 di mq. 4.410 deriva dal mappale 321 di mq. 5.150 Variazione del 03/12/1974 in atti dal 14/11/1985 n. 31274. Il mappale 321 di mq. 5.150 proviene dall'Impianto meccanografico del 15/05/1975.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Diritti dell'intera piena proprietà su terreno di natura collinare con sovrastante porzione di fabbricato ad uso polifunzionale utilizzabile esclusivamente per la pubblica utilità vista la destinazione dell'area, ubicato in Comune di Bagni di Lucca, luogo la via Demidoff.

Il terreno confina nel complesso con via Demidoff, beni di cui ai mappale 1022, 323, 48 foglio 98 di Bagni di Lucca, stradello, salvo se altri o meglio di fatto.

Si accede al terreno direttamente dalla via Demidoff tramite rampa di scale di recente costruzione, si presume realizzata durante l'edificazione del fabbricato realizzata da parte del Comune di Bagni di Lucca.

Il terreno ha una superficie catastale complessiva di mq. 4.375 di cui:

- 1)- circa mq. 200 inseriti in ambito AP – Attrezzature interesse collettivo: interventi di cui all'art. 106 delle Norme di Attuazione del Piano Operativo Comunale adottato;
- 2)- circa mq. 510 inseriti in ambito A – Ambito storico: interventi di cui all'art. 16 delle Norme di Attuazione del Piano Operativo Comunale adottato;
- 3)- circa mq. 120 inseriti in area E4 – Pertinenza dell'edificato: interventi di cui all'art. 56 delle Norme di Attuazione del Piano Operativo Comunale adottato.
- 4)- circa mq. 3.545 inseriti in area VB – Aree verdi arborate e/o boscate: interventi di cui all'art. 86 delle Norme di Attuazione del Piano Operativo Comunale adottato.

Da ricerche eseguite è emerso che il complesso immobiliare Demidoff, cui fa parte il fabbricato edificato in parte sul terreno oggetto di pignoramento (Lotto2) è stato concesso in locazione ultraventennale alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] p.IVA [REDACTED] con contratto per concessione in gestione terzi dell'immobile denominato "Demidoff" e dell'area di pertinenza ove previsto l'ampliamento, atto del segretario comunale di Bagni di Lucca del 25/08/2015 repertorio n. 1900 trascritto a Lucca il 18/09/2015 al n. 8748 di reg. part..

Detta società ad oggi versa un canone locativo annuo, attualizzato all'ultimo aggiornamento ISTAT come previsto nell'atto sopra detto, di € 27.644,88.

Il canone sopra riferito è relativo ad un complesso immobiliare costituito da fabbricati, una grande struttura posta sotto strada ed un altro immobile posto sopra strada che è quello edificato sul terreno oggetto di pignoramento.

Tenuto conto che il complesso sotto strada denominato "Villa Demidoff" elevato su due piani fuori terra ha una Superficie Esterna Lorda di circa complessivi di mq. 1.100 mentre il centro polifunzionale a corredo posto sopra strada ha una una Superficie Esterna Lorda di circa complessivi di mq. 450 possiamo determinare il canone di affitto anno per ogni unità.

Valore al mq. anno di affitto pari a € 27.644,88 / 1.550 mq. = €/mq. 17,84

Attuale canone di affitto villa Demidoff pari a: € 17,84 x 1.100 mq = € 19.624,00

Attuale canone di affitto centro polifunzionale pari a: € 17,84 x 450 mq. = € 8.028,00

Il sottoscritto Esperto a seguito dell'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Bagni di Lucca, ha reperito la documentazione tecnica contabile inerente la realizzazione del centro polifunzionale il quale ha avuto un costo di edificazione (struttura, impiantistica e rifiniture) pari a € 406.539,46.

Si precisa che da detto importo non ricomprende gli oneri della sicurezza, il tutto come da Certificato

di Regolare Esecuzione agli atti del Comune di Bagni di Lucca.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
porzione di terreno parte in ambito AP					
- Attrezzature interesse collettivo	710,00	x	100 %	=	710,00
parte in ambito A - Ambito storico					
porzione di terreno parte in ambito VB - Aree verdi arborate e/o boscate	3.665,00	x	100 %	=	3.665,00
e parte in ambito E4 - Pertinenza dell'edificato					
<b>Totale:</b>	<b>4.375,00</b>				<b>4.375,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sottoscritto Esperto in questi casi in genere applicava come tipologia di stima il metodo di stima per comparazione diretta, il quale consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili, tale confronto porta alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La porzione di terreno interessata dalla costruzione era inserita nel Regolamento Urbanistico in ambito Centro Matrice Antica in seguito con delibera della Giunta Comunale n. 24 del 26/02/2013 veniva avviata la il procedimento per la formazione della variante al Regolamento Urbanistico limitatamente all'area dello stabilimento termale denominato Demidoff (variante che ricomprende in parte il terreno oggetto di pignoramento).

In seguito con delibera della Giunta Comunale n. 13 del 10/06/2013 veniva adottata la Variante n. 1 al Regolamento Urbanistico limitatamente all'area dello stabilimento termale denominato Demidoff e successivamente con delibera della Giunta Comunale n. 37 del 09/12/2013 veniva approvata la Variante n. 1 al Regolamento Urbanistico.

Nel contempo con l'approvazione del nuovo Regolamento Urbanistico l'amministrazione comunale con deliberazione della Giunta Comunale n. 118 del 30/08/2012 approvava i valori medi di mercato ai fini dell'applicazione del I.M.U. delle aree edificabili.

In tale tabella la porzione di terreno interessata dalla variante ricadente sul mappale oggetto di pignoramento di circa mq. 710 (indicata con Ce sulla tavola del R.U.) veniva attribuito un valore alla data del 30/08/2012 di € 28,89 al mq.

Quanto sopra viene riportato poiché non è possibile per il sottoscritto Esperto vista la natura di pubblica utilità di parte dell'area del mappale 321 foglio 98 di Bagni di Lucca adottare la stima comparativa in quanto i prezzi reperibili sul libero mercato fanno riferimento a terreni edificabili per la costruzione di unità abitative, commerciali, industriali di tipo privato non pubblico.

Pertanto tali valori, vista la destinazione del terreno non posso essere applicati, precisando anche che



sul mercato della zona non sono disponibili valori per detta tipologia di destinazione urbanistica.

Per la restante superficie di terreno, viste le sue attuali condizioni di manutenzione, si ritiene corretto applicare gli ultimi valori agricoli medi della Provincia reperibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Dovendo comunque stimare un valore delle porzioni di terreno così come sopra individuate il sottoscritto Esperto ritiene corretto utilizzare per la porzione di terreno in area di pubblica utilità, il valore delle aree edificabili al mq. stabilito dal Comune di Bagni di Lucca nell'anno 2012, per la restane porzione di area gli ultimi valori agricoli medi disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate di Lucca.

Si precisa che detti valori verranno rivalutati alla data del novembre 2023 ultimo dato disponibile della società ISTAT.

Valore terreno al mq. interessato da variante urbanistica pari a: €/mq. 28,89 rivalutato al novembre 2023 pari ad €/mq. 34,52

Ultimo valore agricolo medio della Provincia di Lucca anno 2010 Regione Agraria n° 4 Media Valle del Serchio zona est Comuni di: Bagni di Lucca, Borgo a Mozzano, Villa Basilica coltura bosco d'alto fusto €/ha 6.000,00 pari ad €/mq 0,60 rivalutato al novembre 2023 pari ad €/mq. 0,77.

Adottando i valori sopra determinati si ottiene:

Area per pubblica utilità mq. 710 x €/mq. 34,52 = € 24.509,20

Area boscata mq. 3.665 x €/mq. 0,77 = € 2.822,05

Il sottoscritto Esperto pertanto valuta il terreno di cui al Lotto 2 mappale 321 del foglio 98 di Bagni di Lucca in complessivi: € 24.509,20 + 2.822,05 = € 27.331,25

arrotondati ad € 27.500,00.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **27.500,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 27.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 27.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I principi teorici che sono stati utilizzati nella valutazione 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, sono stati 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).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Bagni di Lucca, osservatori del mercato immobiliare Bagni di Lucca

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	per dettagli				
A	vedasi la perizia	4.375,00	0,00	27.500,00	27.500,00
				<b>27.500,00 €</b>	<b>27.500,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La società esecutata "S.N.C. Figlie di Nostra Signora di Favilla Maria Ausilia" con sede in Bagni di Lucca p.IVA 00340180462 è proprietaria dei diritti dell'intera piena proprietà (1/1) sui beni oggetto di stima.

La trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 11/06/2021 n. 7631 di reg. part. riporta come quota pignorata i diritti dell'intera piena proprietà (1/1), come di spettanza alla società esecutata.

Relativamente al giudizio sulla comoda divisibilità, l'Esperto non ha nulla da relazionare, in quanto come sopra scritto è stata pignorata l'intera (1/1) proprietà spettante alla società esecutata "S.N.C. Figlie di Nostra Signora di Favilla Maria Ausilia" con sede in Bagni di Lucca p.IVA 00340180462.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 27.500,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 5.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 22.000,00

data 25/11/2024



il tecnico incaricato  
Geom. Fabio Dinelli

