

**Tribunale di Lucca**

Procedura: Liquidazione Giudiziale

**Sent.n.35/2024**

Giudice Delegato: Dott. Carmine Capozzi

Curatore: Rag. Franco della Santa

Oggetto: **Relazione di stima immobiliare**

\*\*\*\*\*

Lo scrivente geometra Giovanni Leonardi, con studio in Lucca, viale Regina Margherita n.121, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Lucca al n.674 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Lucca al n.315, veniva incaricato dal Curatore della procedura in epigrafe, di procedere alla valutazione dei beni immobili di proprietà della Società.

Accettato l'incarico venivano eseguite le visure presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare.

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

Effettuati tutti gli accertamenti in loco, prov-

vedeva quindi ad eseguire le indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lucca e Capannori, per controllare la regolarità edilizia dei fabbricati e la destinazione urbanistica dei terreni.

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

### Relazione

**Complesso immobiliare posto in Lucca San Marco  
fra via San Marco dal n.c.460 al n.c.498  
via Iacopo della Quercia dal n.c.342 al n.c.372  
e via Vecchia III**

**Cespiti dal n°1 al n°16**

La piena proprietà su complesso immobiliare che insiste su lotto di terreno di forma triangolare, elevato in parte al solo piano terra ed in parte su due piani, posto in Lucca San Marco, fra via San Marco dal n.c.460 al n.c.498, via Iacopo della Quercia dal n.c.342 al n.c.372 e via Vecchia III (Ripresa satellitare "A"-Allegato n°1-Foto dal n°1 al n°4).

Il fabbricato è costituito catastalmente da diciassette unità immobiliari, di cui tredici ad uso commerciale al solo piano terra (di fatto le ultime due, poste su via Iacopo della Quercia, lato sud del fabbricato, sono unite tra loro "Cespite n°1")

e quattro appartamenti che si sviluppano su due piani.

Caratteristiche e finitura

Il complesso immobiliare si eleva in muratura mista pietra e mattoni, copertura in parte a capanna ed in parte a padiglioni, manto in cotto, pluviali in rame. I pavimenti dei fondi commerciali, prevalentemente in mattonelle di gres porcellanato, gli infissi esterni in alluminio verniciato e vetro, con serrande a chiusura laterale o verticale, tranne i due fondi rappresentati dai subalterni 6 e 8 con infissi in legno. Gli appartamenti con finestre in legno e vetro semplice, protette da persiane, i rivestimenti in mattonelle di ceramica. La resede comune con fondo in ghiaia, gli scarichi convogliati nella pubblica fognatura.

Si segnala la presenza, sulla facciata esterna lato nord del fabbricato, di una lesione verticale, che interessa il cornicione sottogronda (Foto n°5 e n°6) fino al "Cespite n°10".

**Cespite n°1**

**Fondo commerciale-Lucca-Via Iacopo della Quercia  
cc.nn.342 e 346**

L'unità immobiliare, in normali condizioni di uso e conservazione, si sviluppa al piano terra, con

accesso da via Iacopo della Quercia e sul retro dalla resede comune ed è costituita da due fondi ad uso commerciale, adiacenti e comunicanti, attualmente utilizzati per attività di "panificazione" (Foto n°7 e n°8). Il tutto con la **superficie commerciale di circa mq.102,00**, con altezza di circa ml.2.85 al controsoffitto la porzione ad uso commerciale, di circa ml.4.10 la porzione ad uso ripostiglio e circa ml.2,20 l'antibagno e il servizio igienico, dell'unità immobiliare rappresentata dal subalterno 19, mentre con altezza di circa ml.4.10 l'altra porzione ad uso commerciale (attualmente utilizzata come laboratorio) rappresentata dal subalterno 20.

#### **Confini**

Complessivamente con via Iacopo della Quercia, subalterno 27 della particella 748, resede comune, salvo se altri o come meglio di fatto.

#### **Referenze catastali**

Censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **105**, come segue:

-particella **748** subalterno **19** (Allegato n°2), VIA IACOPO DELLA QUECIA n.346, piano T, categoria C/1, classe 10<sup>^</sup>, consistenza mq.22, superficie catastale totale

mq.31, con la rendita di Euro 787,39;

-particella **748** subalterno **20** (Allegato n°3), VIA IACOPO DELLA QUECIA n.342, piano T, categoria C/1, classe 8^, consistenza mq.54, superficie catastale totale mq.56, con la rendita di Euro 1.433,48.

#### **Conformità catastale**

Le planimetrie catastali a VARIAZIONE del 30 dicembre 1992 in atti dal 25 febbraio 1999, per FRAZIONAMENTO-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.5471/1992), rispettivamente del fondo rappresentato dal subalterno 20 (Allegato n°4) e quello del fondo collegato rappresentato dal subalterno 19 (Allegato n°5), rappresentano le unità immobiliari nell'attuale consistenza e distribuzione.

#### **Stato di possesso**

I fondi sono stati concessi in locazione dalla  
, titolare della  
ditta

, alla società

con sede in  
Lucca, codice fiscale , con contratto di  
locazione per uso forno e rivendita di pane e generi  
alimentari. Stipulato in data 19 maggio 2009, registrato a Lucca il 26 maggio 2009 al n.2861 serie

3. Il contratto ha durata di anni sei e decorrenza dal 1 giugno 2009, alla scadenza, si intenderà tacitamente rinnovato di sei in sei anni.

Il canone annuo di locazione è stato determinato in €.15.000,00= (euro quindicimila/00), da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di €.1.250,00= (mille- duecentocinquanta/00).

Al contatto di locazione sono allegate sotto la lettera "A", due planimetrie che identificano con tratto rosso, i locali censiti al Catasto Fabbri- cati nel foglio 105, particella 748, subalterni 19 e 20. Si precisa che sempre in detto contatto è ri- portato anche il subalterno 21, dello stesso foglio e particella, manufatto oggi demolito, la cui area di sedime, di fatto, non è delimitata dalla resede comune.

#### **Caratteristiche energetiche dell'edificio**

Nel contratto di locazione non è richiamato l'At- testato di Prestazione Energetica e quindi si ri- tiene che l'unità immobiliare ne sia priva.

#### **Cespite n°2**

**Fondo commerciale-Lucca-Via Iacopo della Quercia  
c.n.350**

L'unità immobiliare, in normali condizioni di uso e conservazione, si sviluppa al piano terra, con

accesso da via Iacopo della Quercia e sul retro dalla resede comune ed è costituita da fondo commerciale, attualmente utilizzato per attività di "bar" (Foto n°9), con la **superficie commerciale di circa mq.86,00**, con altezza di circa ml.3,00 al controsoffitto la porzione fronte strada ed altezza di circa ml.4,00 la retrostante porzione. Composta da ampio locale per l'attività al pubblico, locale magazzino, antibagno e due servizi igienici. Con impianto di climatizzazione con split e motore all'esterno. Attualmente viene utilizzata senza titolo, una porzione della resede comune, dove sui lati sud ed est del fondo locato, è installato un pergolato con soprastante canniccio, tamponature con teli in pvc e pavimento in lastre di cemento (Foto dal n°10 al n°12).

#### **Confini**

Con via Iacopo della Quercia, subalterni 26 e 19 della particella 748, resede comune, salvo se altro o come meglio di fatto.

#### **Referenze catastali**

Censita all' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **105**, particella **748** subalterno **27** (Allegato n°6), VIA IACOPO DELLA

QUECIA, piano T, categoria C/1, classe 10<sup>^</sup>, consistenza mq.53, superficie catastale totale mq.54, con la rendita di Euro 1.896,89.

**Conformità catastale**

La planimetria catastale<sup>(Allegato n°7)</sup> a VARIAZIONE del 20 settembre 2000 Pratica n.186457 in atti da pari data, per RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-MAGAZZINO E NEGOZIO (n.4356.1/2000), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e distribuzione, ad eccezione del locale magazzino e piccolo ripostiglio, realizzato all'interno del locale, lato nord, tra il locale fronte strada e il servizio igienico. L'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

**Stato di possesso**

Il fondo è stato concesso in locazione dalla

, partita IVA

, alla società , con sede in Lucca, codice fiscale , con contratto di locazione di immobile ad uso commerciale, stipulato in data 6 febbraio 2020, registrato a Lucca il 5 marzo 2020 al n.1140 serie 3T. Il contratto ha durata di anni sei e decorrenza dal 6 febbraio 2020, alla scadenza, si intenderà taci-

tamente rinnovato di sei in sei anni.

Il canone di locazione, in considerazione dei lavori di adattamento dei locali che dovranno essere effettuati da parte locataria, è stato pattuito ed

accettato come segue:

€.1.200,00 (milleduecento/00) mensili per il primo esercizio;

€.1.300,00 (milletrecento/00) mensili per il secondo esercizio;

€.1.400,00 (millequattrocento/00) mensili per il terzo esercizio;

€.1.500,00 (millecinquecento/00) mensili per il quarto esercizio;

€.1.600,00 (milleseicento/00) mensili per il quinto esercizio e per i successivi periodi.

**Caratteristiche energetiche dell'edificio**

Nel contratto di locazione è riportato che la parte locatrice consegnerà alla parte locataria l'Attestato di Prestazione Energetica, non rintracciato dallo scrivente.

**Cespite n°3**

**Fondo commerciale-Lucca-Via Iacopo della Quercia**

**c.n.354**

L'unità immobiliare, in normali condizioni di uso e conservazione, è costituita da fondo commerciale,

attualmente utilizzato per attività di "rostitceria" (Foto n°13 e n°14), si sviluppa al piano terra con accesso da via Iacopo della Quercia e sul retro dalla resede comune, con la **superficie commerciale di circa mq.100,00**, con altezza di circa ml.4,00 la porzione fronte strada ed altezza di circa ml.3,00 la cucina.

Composta da ampio locale per l'attività al pubblico, disimpegno, cucina, locale magazzino, altro disimpegno, antibagno e servizio igienico. Con impianto di climatizzazione con split e motore all'esterno.

#### **Confini**

Con via Iacopo della Quercia, subalterni 25 e 27 della particella 748, resede comune, salvo se altro come meglio di fatto.

#### **Referenze catastali**

Censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **105**, particella **748** subalterno **26** (Allegato n°8), VIA IACOPO DELLA QUERCIA, piano T, categoria C/1, classe 10<sup>^</sup>, consistenza mq.54, superficie catastale totale mq.61, con la rendita di Euro 1.932,68.

#### **Conformità catastale**

La planimetria catastale (Allegato n°9) a VARIAZIONE del 20 settembre 2000 Pratica n.186457 in atti da pari data, per RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-MAGAZZINO E NEGOZIO (n.4356.1/2000), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e distribuzione, ad eccezione del tamponamento della porta di collegamento del locale fronte strada con il retrostante locale ripostiglio. L'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

**Stato di possesso**

Il fondo è stato concesso in locazione dalla

,  
, alla ditta individuale  
, con sede in Lucca,  
codice fiscale , con contratto di  
locazione di immobile ad uso commerciale, stipulato  
in data 28 luglio 2011, registrato a Lucca il 15  
settembre 2011 al n.268 serie 3T. Il contratto ha  
durata di anni sei dalla data di stipula, alla sca-  
denza si intenderà tacitamente rinnovato di sei in  
sei anni.

Il canone di locazione, è stato determinato come  
segue:  
€.1.300,00 (milletrecento/00) mensili per la prima

annualità;

€.1.400,00 (millequattrocento/00) mensili per la  
seconda annualità;

€.1.500,00 (millecinquecento/00) mensili per la  
terza annualità;

€.1.600,00 (milleseicento/00) mensili a decorrere  
dalla quarta annualità.

#### **Caratteristiche energetiche dell'edificio**

Nel contratto di locazione è riportato che l'immo-  
bile è privo dell'Attestato di Certificazione Ener-  
getica.

#### **Cespite n°4**

**Fondo commerciale-Lucca-Via Iacopo della Quercia  
cc.nn.358 e 364**

L'unità immobiliare, in normali condizioni di uso  
e conservazione, è costituita da fondo commerciale,  
attualmente utilizzato da "agenzia per il la-  
voro" (Foto n°15 e n°16), si sviluppa al piano terra, con  
accesso da via Iacopo della Quercia e sul retro  
dalla resede comune, con la **superficie commerciale**  
**di circa mq.132,00**, con altezza mdi circa ml.3,00  
al controsoffitto ed altezza di circa ml.2,70 il  
locale ripostiglio.

Composta da ampio locale per l'attività al pub-  
blico, corridoio, locale ripostiglio utilizzato

come ufficio, antibagno, due servizi igienici e locale caldaia. Con impianto di climatizzazione a soffitto e motore all'esterno.

**Confini**

Con via Iacopo della Quercia, subalterni 30, 29 e 26 della particella 748, resede comune, salvo se altri o come meglio di fatto.

**Referenze catastali**

Censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **105**, particella **748** subalterno **25** (Allegato n°10), VIA IACOPO DELLA QUECIA, piano T, categoria C/1, classe 10<sup>^</sup>, consistenza mq.101, superficie catastale totale mq.101, con la rendita di Euro 3.614,84.

**Conformità catastale**

La planimetria catastale (Allegato n°11) a VARIAZIONE del 20 settembre 2000 Pratica n.186457 in atti da paridata, per RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-MAGAZZINO E NEGOZIO (n.4356.1/2000), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e distribuzione, ad eccezione della modifica dei servizi igienici con realizzazione di antibagno. L'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

**Stato di possesso**

Il fondo è stato concesso in locazione dalla

, con  
sede in Milano, codice fiscale , con  
contratto di locazione di immobile ad uso commer-  
ciale, stipulato in data 20 agosto 2012, registrato  
a Lucca il 7 settembre 2012 al n.5425 serie 3. Il  
contratto ha durata di anni sei e decorrenza dal 1  
settembre 2012, alla scadenza si intenderà tacita-  
mente rinnovato di sei in sei anni.

Il canone di locazione, è stato convenuto come se-  
gue:

-dal 1° settembre 2012 al 31 agosto 2016 canone  
annuo di €.15.891,84 (quindicimilaottocentonovan-  
tuno/84) da pagarsi in 12 rate mensili anticipate  
di €.1.324,32 (milletrecentoventiquattro/32);

-a partire dal 1° settembre 2016 il canone di lo-  
cazione annuo a regime €.19.864,93, in lettere ri-  
portato (diciannovemilaseicentoquattro/93 ) da pa-  
garsi in 12 rate mensili anticipate di €.1.655,41  
(milleseicentocinquantacinque/41).

**Caratteristiche energetiche dell'edificio**

Da quanto potuto accertare, l'unità immobiliare è

priva dell'Attestato di Prestazione Energetica.

**Cespite n°5**

**Fondo commerciale-Lucca-Via Iacopo della Quercia  
c.n.368**

L'unità immobiliare, in normali condizioni di uso e conservazione, è costituita da fondo commerciale, attualmente utilizzato per attività di "estetica" (Foto n°17), si sviluppa al piano terra, con la **superficie commerciale di circa mq.35,00**, con altezza di circa ml.3,85 e ml.3,70 l'ingresso e circa ml.3,20 al controsoffitto la restante porzione dell'unità immobiliare.

Composta da ingresso, corridoio, due locali per l'attività, disimpegno, servizio igienico e ripostiglio. Con impianto di climatizzazione con split e motore all'esterno.

**Confini**

Con via Iacopo della Quercia, subalterni 13, 12 e 25 della particella 748, salvo se altri o come meglio di fatto.

**Referenze catastali**

Censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **105**, particella **748** subalterno **30** (Allegato n°12), VIA IACOPO DELLA

QUECIA n.368, piano T, categoria C/1, classe 10^,  
consistenza mq.30, superficie catastale totale  
mq.35, con la rendita di Euro 1.073,71.

**Conformità catastale**

La planimetria catastale<sup>(Allegato n°13)</sup> a VARIAZIONE del  
29 gennaio 2020 Pratica n.LU0006055 in atti da pari  
data, per VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.1285.1/2020),  
di cui alla VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 1  
marzo 2019 Pratica n.LU0013728 in atti da pari data,  
NEGOZIO LABORATORIO ARTIGIANALE (n.2892.1/2019),  
rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale con-  
sistenza e distribuzione.

**Continuità catastale**

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che  
al Catasto Fabbricati, il subalterno 30 della par-  
ticella 748, deriva dal subalterno 14, a seguito  
VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 1 marzo 2019 Pra-  
tica n.LU0013728 in atti da pari data, NEGOZIO LA-  
BORATORIO ARTIGIANALE (n.2892.1/2019).

**Stato di possesso**

Il fondo è stato concesso in locazione dalla  
, titolare della ditta  
, partita IVA  
, alla ditta individuale  
, con sede in ,

codice fiscale \_\_\_\_\_, con contratto di locazione di immobile ad uso diverso da civile abitazione, stipulato in data 1 novembre 2018, registrato a Lucca il 27 novembre 2018 al n.5092 serie 3T. Il contratto ha durata di anni sei dalla data di stipula, alla scadenza, si intenderà tacitamente rinnovato di sei in sei anni.

Il canone annuo di locazione è stato stabilito a decorrere dal 1 febbraio 2019 in €.6.000,00= (euro seimila/00), da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di €.500,00= (cinquecento/00).

#### **Caratteristiche energetiche dell'edificio**

Nel contratto di locazione è riportato che per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica, redatto in data 30 maggio 2017, l'immobile è in classe energetica "E".

#### **Cespite n°6**

#### **Fondo commerciale-Lucca-Via Iacopo della Quercia c.n.372-Via San Marco c.n.460**

L'unità immobiliare, in normali condizioni di uso e conservazione, è costituita da fondo commerciale, attualmente utilizzato per attività di "macelleria" (Foto n°18 e n°19), si sviluppa al piano terra, con la **superficie commerciale di circa mq.32,00** ed altezza di circa ml.3,15 al controsoffitto.

Composta da unico locale per l'attività, all'interno del quale è stata ricavata una piccola zona per la lavorazione delle carni.

**Confini**

Con via Iacopo della Quercia, via San Marco, subalterni 12 e 30 della particella 748, salvo se altri o come meglio di fatto.

**Referenze catastali**

Censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **105**, particella **748** subalterno **13** (Allegato n°14), VIA DELLE VILLE LUCCHESI n.460, piano T, categoria C/1, classe 10<sup>^</sup>, consistenza mq.29, superficie catastale totale mq.33, con la rendita di Euro 1.037,92.

**Conformità catastale**

La planimetria catastale (Allegato n°15) a VARIAZIONE del 30 dicembre 1992 in atti dal 25 febbraio 1999, per FRAZIONAMENTO-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.5471/1992), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza, ad eccezione della realizzazione all'interno del locale, di piccola zona per la lavorazione delle carni. L'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

**Stato di possesso**

Il fondo è stato concesso in locazione dalla

, con sede in Lucca, codice fiscale

, con contratto di locazione di immobile

ad uso commerciale, stipulato in data 10 aprile 2006, registrato a Lucca il 10 maggio 2006 al n.2273

serie 3. Il contratto ha durata di anni sei a decorrere dal 1 aprile 2006, alla scadenza, si intenderà tacitamente rinnovato di sei in sei anni.

Il canone annuo di locazione dal 1 aprile 2008, è stato fissato in €.6.120,00= (euro seimilacentoventi/00), da pagarsi in rate mensili anticipate di €.510,00= (cinquecentodieci/00).

#### **Caratteristiche energetiche dell'edificio**

L'unità immobiliare non è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica.

#### **Cespite n°7**

**Fondo commerciale-Lucca-Via San Marco cc.nn.464 e 470**

L'unità immobiliare, in normali condizioni di uso e conservazione, è costituita da fondo commerciale, attualmente utilizzato per attività di "edicola" (Foto n°20), si sviluppa al piano terra, con la **superficie**

**commerciale di circa mq.60,00**, con altezza di circa ml.3,90 il primo locale ed altezza di circa ml.2,90 l'altro.

Composta da locale vendita, locale mostra articoli, antibagno e servizio igienico. Con impianto di climatizzazione con split e motore all'esterno. All'interno del locale, in prossimità della vetrina d'ingresso, è presente una crepa, che interessa verticalmente la parete ovest.

#### **Confini**

Con via San Marco, subalterni 25, 30, 13 e 29 della particella 748, salvo se altri o come meglio di fatto.

#### **Referenze catastali**

Censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **105**, particella **748** subalterno **12** (Allegato n°16), VIA DELLE VILLE LUCCHESI n.464-470, piano T, categoria C/1, classe 8^, consistenza mq.50, superficie catastale totale mq.44, con la rendita di Euro 1.327,29.

#### **Conformità catastale**

La planimetria catastale (Allegato n°17) a VARIAZIONE del 30 dicembre 1992 in atti dal 25 febbraio 1999, per FRAZIONAMENTO-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.5471/1992),

rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e distribuzione, ad eccezione dell'antibagno, ricavato sul lato sud dell'avancorpo. L'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

**Stato di possesso**

Il fondo è stato concesso in locazione dalla

, alla ditta

, con sede in ,  
codice fiscale , con contratto  
di locazione di immobile per uso commerciale, stipulato in data 25 maggio 2006, registrato a Lucca il 14 giugno 2006 al n.2872 serie 3. Il contratto ha durata di anni sei a decorrere dal 1 luglio 2006, alla scadenza, si intenderà tacitamente rinnovato di sei in sei anni.

Il canone annuo di locazione è fissato in €.7.543,20= (euro settemilacinquecentoquarantatre/20), da pagarsi in rate mensili anticipate di €.628,60= (seicentoventotto/60).

**Caratteristiche energetiche dell'edificio**

L'unità immobiliare non è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica.

**Cespite n° 8**

**Quartiere-Lucca-Via San Marco c.n.472**

L'unità immobiliare, in normali condizioni di uso e conservazione, è costituita da appartamento per civile abitazione (Foto n°21 e n°22), che si sviluppa su due piani fuori terra, oltre piano soffitta, con la **superficie commerciale di circa mq.104,00**, con altezza di circa ml.2,85 nell'ingresso al piano terra, di circa ml.2,90 al piano primo, di circa ml.0,50 la minima e circa ml.1,85 sotto la trave nella soffitta.

Il quartiere è composto, al piano terra da ingresso con scala che conduce al piano superiore, con gradini in marmo e ringhiera in ferro, ripostiglio sottoscala e altro ripostiglio con controsoffitto in pannelli; al piano primo, da disimpegno, tre vani, cucina e terrazzo con parapetto in muratura; il piano soffitta, raggiungibile con ripida scala con gradini in legno, soffitto con travi e travicelli in legno e mezzane, pareti in mattoni a faccia-vista, è costituito da due vani parzialmente praticabili, con tamponatura di piccola zona prospiciente la scala di accesso. L'impianto di riscaldamento a termosifone con corpi radianti in ghisa e caldaia autonoma a condensazione, alimen-

tata a gas metano, posta in cucina. I soffitti sono rivestiti con perlinato in legno, i pavimenti in mattonelle di gres porcellanato, la porta del terrazzo in alluminio verniciato.

**Confini**

Con via San Marco, subalterni 28, 25 e 12 della particella 748, salvo se altri o come meglio di fatto.

**Referenze catastali**

Censita all' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **105**, particella **748** subalterno **29** (Allegato n°18), VIA DELLE VILLE LUCCHESI n.472, piano T-1-2, categoria A/3, classe 9<sup>^</sup>, consistenza vani 6,00 superficie catastale totale mq.71, superficie totale escluse aree scoperte mq.68, con la rendita di Euro 480,30.

**Conformità catastale**

La planimetria catastale (Allegato n°19) a VARIAZIONE del 20 settembre 2000 Pratica n.186457 in atti da pari data, per RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-MAGAZZINO E NEGOZIO (n.4356.1/2000), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e distribuzione, ad eccezione della tamponatura di piccola zona della soffitta, prospiciente la scala di

accesso. L'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

### **Stato di possesso**

Il quartiere è nella disponibilità della procedura.

### **Caratteristiche energetiche dell'edificio**

Da quanto potuto accertare, l'unità immobiliare non è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica.

### **Cespite n°9**

### **Quartiere-Lucca-Via San Marco c.n.474**

L'unità immobiliare, è costituita da appartamento per civile abitazione (Foto dal n°23 al n°25), in corso di ristrutturazione, priva di qualsiasi impianto, distribuita su due piani fuori terra, oltre piano soffitta, con la **superficie commerciale di circa mq.110,00**, con altezza di circa ml.2,90 nell'ingresso al piano terra, di circa ml.2,90 al piano primo, di circa ml.0,50 la minima e circa ml.1,85 sotto la trave nella soffitta.

Allo stato attuale il quartiere è composto, al piano terra da ingresso con scala che conduce al piano superiore, con gradini in pietra e ringhiera in ferro, ripostiglio sottoscala e altro ripostiglio; al piano primo, a seguito demolizione delle pareti divisorie, con pavimento al massetto, si trovano due vani, oltre cucina e terrazzo con parapetto in

muratura; il piano soffitta, raggiungibile con ripida scala in legno, soffitto con travi e travicelli in legno e tavelle, pareti in mattoni a faccia-vista, è costituito da due vani parzialmente praticabili.

**Confini**

Con via San Marco, subalterni 9 e 29 della particella 748, resede comune, salvo se altri o come meglio di fatto.

**Referenze catastali**

Censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **105**, particella **748** subalterno **28** (Allegato n°20), VIA DELLE VILLE LUCCHESI n.474, piano T-1-2, categoria A/3, classe 9<sup>1</sup>, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq.75, superficie totale escluse aree scoperte mq.72, con la rendita di Euro 520,33.

**Conformità catastale**

La planimetria catastale (Allegato n°21) a VARIAZIONE del 20 settembre 2000 Pratica n.186457 in atti da pari data, per RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-MAGAZZINO E NEGOZIO (n.4356.1/2000), **NON** rappresenta l'unità immobiliare, in quanto in corso di ristrutturazione e pertanto da censire come "cate-

goria fittizia F4". L'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

**Stato di possesso**

Il quartiere è nella disponibilità della procedura.

**Caratteristiche energetiche dell'edificio**

Da quanto potuto accertare, l'unità immobiliare non è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica.

**Cespite n°10****Fondo commerciale-Lucca-Via San Marco c.n.478**

L'unità immobiliare, in normali condizioni di uso e conservazione, è costituita da fondo commerciale, attualmente utilizzato per attività di "pizzeria" (Foto n°26), si sviluppa al piano terra, con la **superficie commerciale di circa mq.45,00**, con altezza di circa ml.2,80 al travicello.

Composta da locale con forno, ripostiglio, antibagno e servizio igienico, il soffitto è con travi e travicelli in legno, che presentano alcune piccole lesioni. Con impianto di climatizzazione con split e motore all'esterno.

**Confini**

Con via San Marco, subalterni 8 e 28 della particella 748, resede comune, salvo se altri o come meglio di fatto.

**Referenze catastali**

Censita all'Agenda delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **105**, particella **748** subalterno **9** (Allegato n°22), VIA DELLE VILLE LUCCHESI n.478, piano T, categoria C/1, classe 10<sup>^</sup>, consistenza mq.30, superficie catastale totale mq.34, con la rendita di Euro 1.073,71.

**Conformità catastale**

La planimetria catastale (Allegato n°23) a VARIAZIONE del 30 dicembre 1992 in atti dal 25 febbraio 1999, per FRAZIONAMENTO-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.5471/1992), **NON** rappresenta l'unità immobiliare, con realizzazione di forno a legna in muratura e diversa distribuzione degli spazi interni. L'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

**Stato di possesso**

Il fondo è stato concesso in locazione dalla \_\_\_\_\_, titolare della ditta

\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_,

con contratto di locazione di immobile ad uso artigianale, stipulato in data 4 agosto 2022, registrato a Lucca il 10 agosto 2022 al n.3135 serie 3T. Il contratto ha durata di anni sei a decorrere

dal 4 agosto 2022, alla scadenza, si intenderà tacitamente rinnovato di sei in sei anni.

Il canone annuo di locazione è stato pattuito ed accettato come segue:

€.7.200,00 (settemiladuecento/00) per il primo anno;

€.8.400,00 (ottomilaquattrocento/00) per il secondo anno ed i seguenti. I canoni predetti dovranno essere versati in rate mensili anticipate.

#### **Caratteristiche energetiche dell'edificio**

Nel contratto di locazione è riportato che la locatrice consegna alla parte locataria l'Attestato di Prestazione Energetica, protocollo Comune di Lucca n.84003 del 16 ottobre 2013.

#### **Cespite n°11**

#### **Fondo commerciale-Lucca-Via San Marco c.n.482**

L'unità immobiliare, in normali condizioni di uso e conservazione, è costituita da fondo commerciale (Foto n°27), che si sviluppa al piano terra, con la **superficie commerciale di circa mq.40,00** ed altezza di circa ml.2,80 al controsoffitto.

Composta da locale per l'attività al pubblico, disimpegno e ripostiglio, il soffitto è con travi in legno. Con impianto di climatizzazione con split e motore all'esterno.

**Confini**

Con via San Marco, subalterni 7 e 9 della particella 748, salvo se altri o come meglio di fatto.

**Referenze catastali**

Censita all'Agencia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **105**, particella **748** subalterno **8** (Allegato n°24), VIA DELLE VILLE LUCCHESI n.482, piano T, categoria C/1, classe 10<sup>^</sup>, consistenza mq.28, superficie catastale totale mq.33, con la rendita di Euro 1.002,13.

**Conformità catastale**

La planimetria catastale (Allegato n°25) a VARIAZIONE del 30 dicembre 1992 in atti dal 25 febbraio 1999, per FRAZIONAMENTO-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.5471/1992), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e distribuzione.

**Stato di possesso**

Il fondo è nella disponibilità della procedura.

**Caratteristiche energetiche dell'edificio**

Da quanto potuto accertare, l'unità immobiliare non è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica.

**Cespite n°12**

**Quartiere-Lucca-Via San Marco c.n.484**

L'unità immobiliare, in normali condizioni di uso

e conservazione, salvo episodi di parziale allagamento del piano scantinato, è costituita da appartamento per civile abitazione<sup>(Foto dal n°28 al n°30)</sup>, che si sviluppa su due piani fuori terra, oltre piano scantinato e soffitta, corredato da retrostante resede esclusiva, con la **superficie commerciale di circa mq.152,00**, con altezza di circa ml.1,00 la minima e ml.1,98 la massima al piano scantinato, di circa ml.2,90 nell'ingresso al piano terra, di circa ml.2,85 al controsoffitto al piano primo, di circa ml.0,50 la minima e circa ml.1,80 sotto la trave nella soffitta.

Il quartiere è composto, al piano terra da ingresso con scala che conduce ai piani superiori, con gradini in pietra e ringhiera in ferro e al piano scantinato dove si trovano due locali, di cui uno con caminetto, soffitto a volta con archi in mattoni e mezzane a faccia-vista e pavimento in battuto di cemento; al piano primo, da disimpegno, ampio soggiorno e zona cottura, due camere e bagno con doccia; il piano soffitta, con murature perimetrali in pietra a faccia-vista, soffitto con travi e travicelli in legno e mezzane o tavelle, è costituito da due vani parzialmente praticabili. La resede esclusiva, sulla quale insiste una tettoia,

è completamente recintata, raggiungibile dal piano ammezzato tramite scala esterna e con accesso anche dalla via Vecchia III. L'impianto di riscaldamento a termosifone con corpi radianti in ghisa e caldaia autonoma a condensazione alimentata a gas metano, posta in soffitta. I pavimenti prevalentemente quelli tipici dell'epoca di costruzione, la porta che conduce alla resede esclusiva in alluminio.

**Confini**

Con via San Marco, subalterni 6, 5 e 8 della particella 748, resede comune, salvo se altri o come meglio di fatto.

**Referenze catastali**

Censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **105**, particella **748** subalterno **7** (Allegato n°26), VIA DELLE VILLE LUCCHESI n.484, piano S1-T-1-2, categoria A/4, classe 8^, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq.138, superficie totale escluse aree scoperte mq.126, con la rendita di Euro 451,90.

**Conformità catastale**

La planimetria catastale (Allegato n°27) a VARIAZIONE del 30 dicembre 1992 in atti dal 25 febbraio 1999, per FRAZIONAMENTO-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.5471/1992),

rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza, con diversa distribuzione nella zona cucina, soggiorno e disimpegno. L'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

### **Stato di possesso**

Il quartiere è stato concesso in locazione dalla

, con contratto di locazione di bene immobile ad uso abitativo, stipulato in data 1 giugno 2020, registrato a Lucca il 23 giugno 2020 al n.2093 serie 3T. Il contratto ha durata di anni quattro con decorrenza dal 1 giugno 2020, alla scadenza si intenderà tacitamente rinnovato di quattro anni.

Il canone annuo di locazione è stato convenuto in €.4.800,00 (quattromilaottocento/00) da corrispondere in 12 rate mensili anticipate di €.400,00 (quattrocento/00).

### **Caratteristiche energetiche dell'edificio**

Nel contratto di locazione è riportato che l'immobile è classificato in classe "G".

### **Cespite n°13**

**Fondo commerciale-Lucca-Via San Marco c.n.488**

L'unità immobiliare, in corso di opere di straor-

dinaria manutenzione, è costituita da fondo commerciale<sup>(Foto n°31)</sup>, composto da unico locale che si sviluppa al piano terra, con la **superficie commerciale di circa mq.17,00** ed altezza di circa ml.2,90.

**Confini**

Con via San Marco, subalterni 5 e 7 della particella 748, salvo se altri o come meglio di fatto.

**Referenze catastali**

Censita all'Agencia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **105**, particella **748** subalterno **6** (Allegato n°28), VIA DELLE VILLE LUCCHESI n.488, piano T, categoria C/1, classe 10<sup>^</sup>, consistenza mq.14, superficie catastale totale mq.16, con la rendita di Euro 501,07.

**Conformità catastale**

La planimetria catastale<sup>(Allegato n°29)</sup> a VARIAZIONE del 30 dicembre 1992 in atti dal 25 febbraio 1999, per FRAZIONAMENTO-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.5471/1992), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e distribuzione.

**Stato di possesso**

Il fondo è nella disponibilità della procedura.

**Caratteristiche energetiche dell'edificio**

Da quanto potuto accertare, l'unità immobiliare non

è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica.

#### **Cespite n°14**

#### **Fondo commerciale-Lucca-Via San Marco c.n.492**

L'unità immobiliare, bisognosa di opere di manutenzione, è costituita da fondo commerciale<sup>(Foto n°32 e n°33)</sup>, che si sviluppa al piano terra, corredato da retrostante resede esclusiva, completamente recintata, con accesso anche dalla via Vecchia III, con la **superficie commerciale di circa mq.39,00** ed altezza di circa ml.2,85.

Composta da due locali, con piccolo ripostiglio e servizio igienico realizzati nel locale prospiciente la retrostante resede esclusiva.

#### **Confini**

Con via San Marco, subalterni 4, 7 e 6 della particella 748 e via Vecchia III, salvo se altri o come meglio di fatto.

#### **Referenze catastali**

Censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **105**, particella **748** subalterno **5**<sup>(Allegato n°30)</sup>, VIA DELLE VILLE LUCCHESI n.492, piano T, categoria C/1, classe 10<sup>^</sup>, consistenza mq.16, superficie catastale totale mq.39, con la rendita di Euro 572,65.

**Conformità catastale**

La planimetria catastale (Allegato n°31) a VARIAZIONE del 30 dicembre 1992 in atti dal 25 febbraio 1999, per FRAZIONAMENTO-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.5471/1992),

rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e distribuzione, ad eccezione del vano ripostiglio e servizio igienico realizzati nel retrostante locale prospiciente la resede esclusiva.

L'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

**Stato di possesso**

Il fondo è nella disponibilità della procedura.

**Caratteristiche energetiche dell'edificio**

Da quanto potuto accertare, l'unità immobiliare non è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica.

**Cespite n°15****Quartiere-Lucca-Via San Marco c.n.494**

L'unità immobiliare, è costituita da appartamento per civile abitazione (Foto dal n°34 al n°36), completamente ristrutturato, che si sviluppa su due piani fuori terra, oltre sottotetto e retrostante resede esclusiva, con la **superficie commerciale di circa**

**mq.99,00**, con altezza di circa ml.2,90 sotto il travicello al piano terra, di circa ml.2,90 sotto la trave al piano primo e con altezza massima ml.1,20

il sottotetto.

Il quartiere è composto, al piano terra da ingresso, ampio soggiorno con muro in pietra a faccia-vista e zona cottura, ripostiglio sottoscala, vano scale

per accedere ai piani superiori, con gradini in pietra e ringhiera in ferro; al piano primo, da disimpegno, due camere, sala tv e bagno con doccia; il piano sottotetto, raggiungibile dal vano scale, ha

altezza massima ml.1,20. L'impianto di riscaldamento a termosifone con corpi radianti in ghisa e caldaia autonoma a condensazione alimentata a gas metano, posta nel sottotetto, quello di climatizzazione con split e motori sulla copertura. I solai con travi e travicelli in legno e mezzane, i pavimenti in cotto o graniglia, gli infissi in parte in legno ed in parte in alluminio verniciato con vetrocamera.

La resede esclusiva è completamente recintata, con pavimentazione in battuto di cemento, aiuole a verde ed accesso anche dalla via Vecchia II.

#### **Confini**

Con via San Marco, subalterni 3 e 5 della particella 748 e via Vecchia III, salvo se altri o come meglio di fatto.

#### **Referenze catastali**

Censita all' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **105**, particella **748** subalterno **4** (Allegato n°32), VIA DELLE VILLE LUCCHESI n.494, piano T-1, categoria A/4, classe 8^, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq.94, superficie totale escluse aree scoperte mq.92, con la rendita di Euro 419,62.

**Conformità catastale**

La planimetria catastale (Allegato n°33) a VARIAZIONE del 30 dicembre 1992 in atti dal 25 febbraio 1999, per FRAZIONAMENTO-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.5471/1992), rappresenta l' unità immobiliare nell' attuale consistenza, ad eccezione della diversa distribuzione al piano terra. L' aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell' aggiudicatario.

**Stato di possesso**

Il quartiere è abitato e detenuto senza titolo dal  
nato a Lucca

**Caratteristiche energetiche dell' edificio**

L' unità immobiliare non è dotata dell' Attestato di Prestazione Energetica.

**Cespite n°16**

**Fondo commerciale-Lucca-Via San Marco c.n.498**

L'unità immobiliare, bisognosa di opere di manutenzione, è costituita da fondo commerciale<sup>(Foto n°37)</sup>, composto da unico locale che si sviluppa al piano terra, con la **superficie commerciale di circa mq.17,00** ed altezza di circa ml.3,15.

#### **Confini**

Con via San Marco, subalterno 4 della particella 748 e via Vecchia III, salvo se altri o come meglio di fatto.

#### **Referenze catastali**

Censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **105**, particella **748** subalterno **3**<sup>(Allegato n°34)</sup>, VIA DELLE VILLE LUCCHESI n.498, piano T, categoria C/1, classe 10<sup>^</sup>, consistenza mq.14, superficie catastale totale mq.16, con la rendita di Euro 501,07.

#### **Conformità catastale**

La planimetria catastale<sup>(Allegato n°35)</sup> a VARIAZIONE del 30 dicembre 1992 in atti dal 25 febbraio 1999, per FRAZIONAMENTO-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.5471/1992), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e distribuzione.

#### **Stato di possesso**

Il fondo è nella disponibilità della procedura.

**Caratteristiche energetiche dell'edificio**

L'unità immobiliare non è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica.

**Dati e notizie comuni ai Cespiti dal n°1 al n°16****Confini**

Il complesso immobiliare complessivamente con via San Marco, via Iacopo della Quercia e via Vecchia III, salvo se altri o come meglio di fatto.

**Parti comuni**

Nell'elaborato planimetrico del 1 marzo 2019, protocollo n.LU0013728 (Allegato n°36) la resede comune ai fondi rappresentati dai subalterni 25, 26 e 27 della particella 748, è rappresentata dal subalterno 24 (Allegato n°37), della stessa particella, quale Bene Comune Non Censibile.

Si fa presente che nello stesso elaborato planimetrico, al piano terra è riportato il subalterno 21 della particella 748 che rappresenta un manufatto (Allegato n°38), oggi demolito, la cui area di sedime di fatto, non essendo delimitata dalla resede comune (Foto n°38), si ritiene necessario, prima della pubblicità dell'avviso di vendita, presentare giusto Tipo Mappale a demolizione e DOCFA per soppressione dei subalterni 21 e 24, con costituzione di unico Bene Comune Non Censibile,

con nuovo subalterno che sarà attribuito.

Le unità immobiliari sono altresì corredate dalle parti comuni condominiali definite per legge, servitù di passaggio di impianti tecnologici a favore di terzi e parti ed impianti relative a spazi ed impianti condominiali.

### **Conformità impianti**

Gli impianti in dotazione delle unità immobiliari sono stati realizzati a seguito delle norme in vigore all'epoca di costruzione del fabbricato, avvenuta prima del 1990, e, pertanto sono prive delle certificazioni di conformità, salvo eventuali adeguamenti eseguiti dai conduttori e quindi le certificazioni in loro possesso.

Gli eventuali adeguamenti, certificazioni e quanto necessario per la dichiarazione di agibilità, sarà a cura e spese degli aggiudicatari.

### **Diritti e obblighi**

Da quanto riferito e potuto accertare, **non** sono state redatte le Tabelle millesimali e il Regolamento di condominio.

### **Provenienza e storia nel ventennio**

La piena proprietà dell'intero complesso è pervenuta alla \_\_\_\_\_, per successione in morte

apertasi il 12

luglio 1997, come risulta dalla denuncia di successione registrata a Lucca il 10 gennaio 1998 al N.77 Vol.1503, ivi trascritta in data 23 febbraio 1999 al n.1738 di formalità e ulteriore trascrizione in data 12 novembre 2001 al n.1194 di formalità, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale ai rogiti del Notaio Francesco Raspini in data 3 marzo 1998 repertorio n.180826, ivi trascritto in data 24 marzo 1998 al n.2957 di formalità. Successivo atto di accettazione ai rogiti del Notaio Massimo Barsanti con sede in Lucca del 23 ottobre 1998 repertorio n.58874, trascritto a Lucca in data 28 ottobre 1998 al n.10541 di formalità, relativamente alle unità immobiliari rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio 105, particella 748, subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11.

**Vincoli ed oneri giuridici**

Dalle visure effettuate presso l’Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Lucca**, aggiornate al **18 ottobre 2024**, gli immobili risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

**1)-Iscrizione n°6244 del 20 dicembre 2007**

Ipoteca volontaria di Euro a garanzia

della somma di Euro per capitale, con

durata di anni 15, in forza di atto di concessione

a garanzia di mutuo, ai rogiti del Notaio Giuseppe

Losito del 19 dicembre 2007 repertorio

n.70389/20444, a favore del

con sede i

codice fiscale

, contro

,

nato a Lucca il

e

nata a Lucca il

, gravante

la piena proprietà sui beni rappresentati al Cata-

sto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio **105**,

particella **748** subalterni **9, 12 e 14**.

**2)-Iscrizione n°344 del 10 marzo 2010**

Ipoteca volontaria di Euro a garanzia

della somma di Euro per capitale, con du-

rata di anni 10, in forza di atto di concessione a

garanzia di mutuo, ai rogiti del Notaio Giuseppe

Losito del 9 marzo 2010 repertorio n.72979/22537,

a favore della

con sede in Lucca codice fiscale

, contro debitore ipotecario

, debitore non datore di ipoteca

con

sede in Lucca codice fiscale \_\_\_\_\_ , gravante

la piena proprietà sul bene rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio **105**, particella **748** subalterno **26**.

**3)-Iscrizione n°2980 del 25 novembre 2011**

Ipoteca volontaria di Euro 220.000,00 a garanzia della somma di Euro 110.000,00 per capitale, con durata di anni 15, in forza di atto di concessione

a garanzia di mutuo, ai rogiti del Notaio Giuseppe Losito del 24 novembre 2007 repertorio

n.74794/23971, a favore del \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ codice fi-

scale \_\_\_\_\_ , contro debitore ipotecario

\_\_\_\_\_ , debitori non datori di ipo-

teca \_\_\_\_\_ nato a Lucca il \_\_\_\_\_ ,

\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ , gra-

vante la piena proprietà sul bene rappresentato al

Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio **105**, particella **748** subalterno **27**.

**4)-Iscrizione n°3.050 del 2 dicembre 2011**

Di ripetizione della iscrizione n°2980 del 25 novembre 2011, in quanto per mero errore materiale era stata indicata come data del titolo il "24 agosto 2007", anziché correttamente "24 novembre

2011".

**5)-Iscrizione n°135 del 30 gennaio 2014**

Ipoteca volontaria di Euro a garanzia della somma di Euro per capitale, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo, ai rogiti del Notaio Guido Politi del 28 gennaio 2014 repertorio n.80892/22263, a favore del con sede in Milano codice fiscale 09184220151, contro , gravante la piena proprietà sul bene rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio **105**, particella **748** subalterno **29**.

**5)-Trascrizione n°9458 del 18 luglio 2024**

Di APERTURA PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE emessa dal Tribunale di Lucca in data 18 giugno 2024 repertorio n.77/2024, a favore della "MASSA DEI CREDITORI", contro .

**Cespite n°17**

**Fondo commerciale in Lucca - Via Fillungo c.n.202**

L'unità immobiliare, costituita da fondo commerciale, attualmente utilizzato per attività di "articoli per la casa", posta in Lucca, centro storico, Via Fillungo c.n.202 (Ripresa satellitare "B"-Allegato n°39-Foto n°39 e n°40), si sviluppa al piano terra, con la **superficie commerciale di circa mq.143,00**, con

altezza di circa ml.2,75 sotto il travicello la porzione ad uso negozio e di circa ml.2,60 sotto il travicello quella utilizzata a magazzino.

Composta da quattro locali di diverse dimensioni e servizio igienico, priva di impianto di climatizzazione e di riscaldamento.

Il fondo, in normali condizioni di uso, è bisognoso di interventi per l'eliminazione dell'umidità di risalita e nella zona centrale di alcune murature, con manifestazione di efflorescenze (Foto n°41 e n°42).

Inoltre devono essere riprese le stuccature tra la trave e le soprastanti mezzane in cotto (Foto n°43). Nel retrostante locale, lato sud-est del fondo, si trova un pozzetto di ispezione acque nere (Foto n°44), probabilmente provenienti dal piano superiore.

#### **Confini**

Con particella 113 subalterno 2, via Fillungo, particella 111 subalterno 3, particella 483, particella 115 subalterno 9, particella 482 e particella 113 subalterno 2, salvo se altri o come meglio di fatto.

#### **Referenze catastali**

Censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **130**,

particella **113** subalterno **21** (Allegato n°40), VIA  
FILLUNGO n.202, piano T, categoria C/1, classe 10^,  
consistenza mq.115, superficie catastale totale  
mq.152, con la rendita di Euro 4.115,90.

#### **Continuità catastale**

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che  
al Catasto Fabbricati, il subalterno 21 della par-  
ticella 113, deriva dal subalterno 3 della medesima  
particella, a seguito VARIAZIONE dell'8 agosto 2016  
Pratica n.LU0094887 in atti dal pari data, per AG-  
GIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.45412.1/2016).

#### **Conformità catastale**

La planimetria catastale (Allegato n°41) a VARIAZIONE del  
7 novembre 2022 Pratica n.LU0075749 in atti da pari  
data, per AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI  
SPAZI INTERNI (n.75749.1/2022), rappresenta l'unità  
immobiliare nell'attuale consistenza e distribuzio-  
ne.

#### **Parti comuni**

Il tutto corredato, ai sensi e per gli effetti  
dell'art.1117 e seguenti del Codice Civile, dei  
corrispondenti e proporzionali diritti di  
comproprietà condominiale sulle parti e sugli spazi  
dell'edificio di cui è porzione.  
Il negozio è rappresentato nell'elaborato

planimetrico del 7 novembre 2022 protocollo

n.LU0075749 (Allegato n°42).

### **Conformità impianti**

Gli impianti in dotazione dell'unità immobiliare, sono stati realizzati a seguito delle norme in vigore all'epoca di costruzione del fabbricato, avvenuta prima del 1990, e, pertanto l'unità immobiliare è priva delle certificazioni di conformità, salvo eventuali adeguamenti eseguiti dal conduttore e quindi le certificazioni in suo possesso.

Gli eventuali adeguamenti, certificazioni e quanto necessario per la dichiarazione di agibilità, sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

### **Stato di possesso**

Il fondo è stato concesso in locazione dalla \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, alla ditta \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, con contratto di locazione di immobile ad uso commerciale, sottoscritto in data 30 novembre 2016, registrato a Lucca il 5 dicembre 2016 al n.5369 serie 3T. Il contratto ha durata di anni sei dal 1 dicembre 2016, alla scadenza, si intenderà tacitamente rinnovato di sei in sei anni. Il canone di locazione, è stato pattuito ed accet-

tato come segue:

€.14.400,00 (quattordicimilaquattrocento/00) per il primo anno;

€.15.600,00 (quindicimilaseicento/00) per il secondo anno;

€.16.800,00 (sedicimilaottocento/00) per il terzo anno;

€.18.000,00 (diciottomila/00) per il quarto anno;

€.19.200,00 (diciannovemiladuecento/00) per il quinto anno;

€.20.400,00 (ventimilaquattrocento/00) per il sesto anno.

**Caratteristiche energetiche dell'edificio**

Nel contratto di locazione è riportato che l'Attestato di Prestazione Energetica, redatto in data 29 settembre 2016, è stato inviato a mezzo PEC all'indirizzo "certificazione energetica-regionetoscana.it" in pari data protocollo 105297.

**Diritti e obblighi**

Da quanto riferito dall'Amministratore pro-tempore, del "EDIFICIO CONDOMINIALE POSTO IN COMUNE DI LUCCA-CENTRO STORICO" Via Fillungo n°188-190-192-194-196-198-100-201-Via Busdraghi n°1, sono state elaborate le Tabelle millesimali ma non è stato redatto il Regolamento di condominio.

All'unità immobiliare risultano attribuite le seguenti quote:

-Proprietà generale Tabella "A" - **60,33%**.

-Tetto 8 - **93,19%**.

-Tetto 9 - **405,67%**.

L'unità immobiliare è altresì corredata dalle parti comuni condominiali definite per legge, servitù di passaggio di impianti tecnologici a favore di terzi e parti ed impianti relative a spazi ed impianti condominiali.

#### **Provenienza e storia nel ventennio**

La piena proprietà del fondo è pervenuta nella  
, per successione  
della

, deceduta  
a Lucca il , regolata da testamento  
olografo del 15 dicembre 1978, pubblicato con verbale ai rogiti del Notaio Lamberto Simi con sede in Lucca in data 22 novembre 1983 repertorio n.14795, registrato a Lucca il 23 novembre 1983 al n.5685, ivi trascritto in data 16 dicembre 1983 al n.10293 di formalità, come da denuncia di successione N.78 Vol.1250, registrata a Lucca ed ivi trascritta in data 17 maggio 1985 al n.3663 di formalità e successivo atto di accettazione ai rogiti del No-

taio Lamberto Simi con sede in Lucca in data 22 novembre 1983 repertorio n.14797, registrato a Lucca il 25 novembre 1983 al n.5727, ivi trascritto in data 16 dicembre 1983 al n.10295 di formalità.

Successivo ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà a seguito della morte del padre

apertasi il 12 luglio 1997, voltura n.7608.1/2022 registrata in data 8 settembre 2022.

#### **Vincoli ed oneri giuridici**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Lucca**, aggiornate al **18 ottobre 2024**, l'immobile risulta gravato dalle seguenti iscrizione e

trascrizioni pregiudizievoli:

#### **1-Iscrizione n°6244 del 20 dicembre 2007**

Ipoteca volontaria di Euro 1.100.000,00 a garanzia della somma di Euro 550.000,00 per capitale, con durata di anni 15, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo, ai rogiti del Notaio Giuseppe Losito del 19 dicembre 2007 repertorio n.70389/20444, a favore del

con sede in codice fiscale

, contro

,

nato a Lucca il e

nata a Lucca il ,

gravante la piena proprietà sul bene rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio **130**, particella **113** subalterno **3** (oggi subalterno 21).

**2)-Trascrizione n°9458 del 18 luglio 2024**

Di APERTURA PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE emessa dal Tribunale di Lucca in data 18 giugno 2024 repertorio n.77/2024, a favore della "MASSA DEI CREDITORI", contro

**Cespite n°18**

**Quartiere in Lucca-frazione Saltocchio-via della Grotta n.c.65**

Unità immobiliare per civile abitazione, costituente porzione del complesso residenziale, noto come "Residence Le Logge", in breve "Le Logge", formato da un unico edificio costituito da tre corpi di fabbrica contraddistinti con le lettere "A", "B" e "C", per un totale di ventuno alloggi oltre i relativi locali accessori e pertinenziali, posto nel Comune di Lucca, frazione Saltocchio, via della Grotta n.c.65 (Ripresa satellitare "C"-Allegato n°43-Foto dal n°45 al n°47).

L'appartamento, in buono stato di uso e conser-

vazione, si sviluppa al solo piano terra, del corpo di fabbrica contraddistinto dalla lettera "C", interno 7, è corredato da portico, locale centrale termica, resede esclusiva su tre lati (Foto dal n°48 al n°52) e due posti auto scoperti (Foto n°53 e n°54), con la **superficie commerciale di circa mq.92,00** ed altezza di circa ml.2,70. Composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere e bagno.

#### Caratteristiche e finiture

Si accede al complesso edilizio dalla via comunale tramite due cancelli carrai scorrevoli in ferro, con apertura automatica con telecomando e cancello in ferro pedonale. La resede comune, completamente recintata, sul fronte principale in muratura con alloggiamento contatori, le restanti parti con rete metallica e siepe, percorsi pedonali, viabilità asfaltata, parcheggi con autobloccanti, zone a verde ed illuminazione condominiale. Sul pergolato, a copertura di alcuni posti auto, è installato l'impianto fotovoltaico, con adiacente manufatto centrale termica (Foto n°55) a servizio del fabbricato condominiale.

L'appartamento con intonaci del tipo civile tinteggiati, infissi esterni in legno con vetrocamera, protetti da avvolgibili a comando elettrico, le

porte interne in legno massello. I pavimenti in mattonelle in gres porcellanato 0.60x0.60, i rivestimenti con mattonelle in ceramica, il bagno con sanitari sospesi, doccia e termoarredo. Il portico con pilastri in mattoni a faccia-vista, pavimento in mattonelle in gres porcellanato 0,30x0,30, la resede a giardino, con siepe sui tre lati, è completamente recintata con muretto e soprastante rete metallica, il marciapiede pavimentato. L'impianto elettrico sottotraccia sfilabile e videocitofono, quello di riscaldamento autonomo con corpi radianti in alluminio e caldaia autonoma a condensazione, alimentata a gas metano, posta nel locale adiacente il portico (Foto n°56), l'impianto di climatizzazione con split nel soggiorno e nella camera matrimoniale, motore collocato sul retro, nella resede esclusiva (Foto n°57), dove è appoggiata la casetta in legno per ricovero attrezzi (Foto n°58). Il contatore dell'energia elettrica della presente unità abitativa è alloggiato, nel locale ripostiglio comune, situato al piano terra sotto la scala condominiale (Foto n°59).

I posti auto scoperti in proprietà esclusiva, sono con fondo in autobloccanti. Le murature perimetrali condominiali presentano distacchi dell'intonaco per

umidità di risalita, con manifestazione di efflorescenze (Foto n°60).

### **Confini**

-L'appartamento con la resede subalterno 7 e il posto auto scoperto subalterno 36, con particella 1514, subalterno 6 della particella 34, vano ascensore, viabilità pedonale, posto auto subalterno 35 della particella 34 e viabilità carrabile;

-il posto auto scoperto subalterno 70, con la particella 42, i posti auto scoperti subalterni 69 e 71 della particella 34 e viabilità carrabile;  
Tutti salvo se altri o come meglio di fatto.

### **Referenze catastali**

Il tutto censito all'Agenda delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **58**, come segue:

-particella **34** subalterno **7** (Allegato n°44), VIA DELLA GROTTA, piano T, categoria A/3, classe 10<sup>^</sup>, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq.97, superficie totale escluse aree scoperte mq.80, con la rendita di Euro 525,49 (l'appartamento);

-particella **34** subalterno **36** (Allegato n°45), VIA DELLA GROTTA, piano T, categoria C/6, classe 1<sup>^</sup>, consistenza mq.16, superficie catastale totale mq.16,

con la rendita di Euro 18,18 (il posto auto confi-  
nante con la resede dell'appartamento);

-particella **34** subalterno **70** (Allegato n°46), VIA DELLA  
GROTTA, piano T, categoria C/6, classe 2^, consi-  
stenza mq.13, superficie catastale totale mq.13,

con la rendita di Euro 16,78 (posto lungo il confine  
est della resede condominiale sotto il pergolato).

#### **Parti comuni**

Il tutto corredato, ai sensi e per gli effetti  
dell'art.1117 e seguenti del Codice Civile, dei  
corrispondenti e proporzionali diritti di compro-  
prietà condominiale sulle parti e sugli spazi del-  
l'edificio di cui è porzione, con particolare ri-  
ferimento, senza che l'indicazione specifica de-

roggi alla generalità, dalle parti comuni indivi-  
duate nell'elaborato planimetrico del 24 luglio  
2012, protocollo n.LU0109959 (Allegato n°47), che sono  
rappresentate dalla particella **34**, come segue:

-subalterno **83**, vialetti, giardini, vani scale e  
ascensore, comune ai subalterni dal 1 al 31;

-subalterno **84**, viabilità, comune ai subalterni dal  
1 al 82;

-subalterno **85**, area a verde, comune ai subalterni  
dal 1 al 21;

-subalterno **86**, accesso e vani contatore, comune ai

subalterni dal 1 al 82;

-subalterno **89**, vano c.t. fotovoltaico, comune ai subalterni dal 1 al 82.

Tutti quale Bene Comune Non Censibile.

-Subalterno **87**, area urbana di mq.54;

-Subalterno **88**, area urbana di mq.18.

### **Continuità catastale**

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che

al Catasto Terreni la particella 34, deriva dalla fusione della medesima particella 34 di mq.72 con

la particella 35 di mq.2.150 e la particella 1578 di mq.1.941, giusto Tipo Mappale del 29 maggio 2012, n.76784.1/2012 Protocollo n.LU0076784; a sua volta

la particella 1578 era derivata dalla particella 4,

giusto Frazionamento del 24 aprile 2007 n.87209.1/2007 Protocollo n.LU0087209.

Infine la particella 34 del foglio 58, è stata oggetto di dichiarazione di nuova costruzione e di

variazione, con Tipo Mappale del 29 maggio 2012

Pratica LU0076784 in atti da pari data (n.76784.1/2012) e Tipo Mappale del 13 febbraio

2023 Pratica LU0015484 in atti da pari data (n.15484.1/2023).

### **Conformità catastale**

La planimetria catastale di COSTITUZIONE del 24 lu-

glio 2012, Pratica n.LU0109959 in atti da pari data, (n.2428.1/2012), identifica l'appartamento e un posto auto scoperto, rispettivamente identificati dai subalterni 7 (Allegato n°48) e 36 (Allegato n°49), nell'attuale consistenza e distribuzione; mentre la planimetria di COSTITUZIONE del 24 luglio 2012, Pratica n.LU0109959 in atti da pari data, (n.2428.1/2012), **NON** identifica l'altro posto auto scoperto, rappresentato dal subalterno 70 (Allegato n°50). L'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

**Conformità impianti**

Come risulta dal titolo di provenienza, gli impianti in dotazione dell'immobile sono stati realizzati a seguito delle norme in vigore all'epoca di costruzione.

E' stata prodotta la Dichiarazione di Conformità alla Regola d'arte dell'impianto di riscaldamento.

**Stato di possesso**

Il quartiere è nella disponibilità della procedura.

**Provenienza e storia nel ventennio**

Il tutto è pervenuto nella

, con sede in , codice fiscale , con atto di permuta ai rogiti del Notaio

Giuseppe Losito con sede in Lucca del 9 marzo 2017, repertorio n.79729/27821, trascritto a Lucca in data 10 marzo 2017 al n.2473 di formalità. Detto atto è stato posto in essere in esecuzione al preliminare di vendita del 15 dicembre 2016 registrato a Lucca il 30 dicembre 2016 al n.3388 serie III.

Nella Società venditrice, per costruzione diretta del complesso edilizio, cui è parte l'unità immobiliare e le pertinenze, sui terreni rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Lucca, nel foglio 58, particelle 1578, 35 e 34, pervenuti in permuta dai

e , con atto ai rogiti del Notaio Giuseppe Losito con sede in Lucca del 25 febbraio 2010, repertorio n.72937/22507, registrato a Lucca il 4 marzo 2010 al n.1170, ivi trascritto in data 5 marzo 2010 al n.2492 di formalità.

In detto atto è dichiarato che il terreno è gravato nella parte di levante da servitù di elettrodotto. Nelle

, i diritti di 1/3 ciascuna, erano pervenuti per successione del rispettivo coniuge e padre Signor

, come da denuncia di suc-

cessione registrata a Lucca il 19 gennaio 2010, Den.76 Vol.9990, ivi trascritta in data 25 gennaio 2010 al n.815 di formalità; accettazione tacita dell'eredità, derivante da atto ai rogiti del Notaio Giuseppe Losito del 25 febbraio 2010, repertorio n.72.937, registrato a Lucca il 4 marzo 2010 al n.1170, trascritta a Lucca il 5 marzo 2010 al n.2491 di formalità.

Nel \_\_\_\_\_, la piena proprietà era pervenuta per successione della

\_\_\_\_\_, come da denuncia di successione registrata a Lucca il 19 gennaio 2010, Den.17 Vol.1587, regolata da testamento pubblico ricevuto dal Notaio Vittorio Gaddi con sede in Lucca il 19 novembre 1993 repertorio ultime volontà n.32, passato agli atti tra vivi con verbale del medesimo Notaio del 17 maggio 2001 repertorio 51815, registrato a Lucca il 29 maggio 2001 al n.2105, con il quale fu nominato erede universale il \_\_\_\_\_; accettazione tacita dell'eredità derivante da atto ai rogiti del Notaio Giuseppe Losito del 25 febbraio 2010 repertorio n.72.937, registrato a Lucca il 4 marzo 2010 al n.1170, trascritta a Lucca in data 5 marzo 2010 al n.2490 di formalità.

Nella

era pervenuta come segue:

-quanto ai diritti di 216/360, in forza di sentenza di usucapione emessa dalla Pretura di Lucca l'8

ottobre 1996 cronologico 278, registrato a Lucca il 14 novembre 1996, ivi trascritta in data 11 dicembre 1996 al n.10399 di formalità;

-quanto ai diritti di 108/360, per successione alla Signora

come da denuncia di successione registrata a Lucca il 25 febbraio 1994, Den.21 Vol.1423, ivi trascritta in data 19 aprile 1994 al n.4107 di formalità, successiva denuncia di successione modificativa per rettifica diritti, registrata a Lucca il

23 gennaio 1996, Den.34 Vol.1465, ivi trascritta in data 19 febbraio 1996 al n.1677 di formalità ed ulteriore denuncia di successione modificativa, registrata a Lucca il 10 febbraio 1997, Den.24 Vol.1486, ivi trascritta in data 11 aprile 1997 al n.3115 di formalità;

-quanto ai diritti di 36/360, per successione al  
, apertasi il 3 ottobre 1985

come da denuncia di successione registrata a Lucca il 1° aprile 1986, Den.2 Vol.1284 e successiva denuncia di successione registrata a Lucca il 25 feb-

braio 1994, Den.19 Vol.1423, ivi trascritta in data 19 aprile 1994 al n.4112 di formalità, successiva denuncia di successione modificativa per rettifica diritti, registrata a Lucca il 23 gennaio 1996, Den.33 Vol.1465, ivi trascritta in data 19 febbraio 1996 al n.1676 di formalità ed ulteriore denuncia di successione modificativa, registrata a Lucca il 10 febbraio 1997, Den.23 Vol.1486, ivi trascritta in data 14 aprile 1997 al n.3573 di formalità.

#### **Caratteristiche energetiche dell'edificio**

Dall'Attestato di Prestazione Energetica (Allegato n°51), redatto in data 10 ottobre 2012, con validità di anni 10, inviato al Comune di Lucca il 25 ottobre 2012 protocollo n.78162 ed inviato alla Regione Toscana in data 25 ottobre 2012, risulta che l'appartamento in oggetto, appartiene alla classe energetica "B".

#### **Diritti e obblighi**

Per i diritti e gli obblighi si rinvia al Regolamento di Condominio con le relative Tabelle Millesimali, allegato sotto la lettera "C" all'atto ricevuto dal Notaio Francesco De Stefano con sede a Lucca del 26 ottobre 2012 repertorio n.34326/13870, registrato a Lucca il 29 ottobre 2012 al n.7417, ivi trascritto in data 30 ottobre 2012 al n.10415

di formalità.

Agli immobili in oggetto sono state attribuite le seguenti quote di proprietà generale:

- abitazione subalterno **7**, quota **44,086%**;
- posto auto scoperto subalterno **36**, quota **2,012%**;
- posto auto scoperto subalterno **70**, quota **1,810%**.

**Vincoli ed oneri giuridici**

Dalle visure effettuate presso l’Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Lucca**, aggiornate al **18 ottobre 2024**, l’unità immobiliare ed accessori non risulta gravata da iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della **trascrizione n°9458 del 18 luglio 2024**, di APERTURA PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE emessa dal Tribunale di Lucca in data 18 giugno° 2024 repertorio n.77/2024, a favore della “MASSA DEI CREDITORI”, contro

**Cespite n°19**

**Terreno in Comune di Lucca-località S.S. Annunziata**

Terreno di forma pressoché quadrata, salvo un avanzo di terzi all’interno del lotto sul lato sud, a giacitura piana, allo stato prativo e sul lato ovest si trovano due file di ulivi per complessive

26 piante, con la **superficie catastale di mq.5.788,00**. Posto nel Comune di Lucca, località S.S. Annunziata, con accesso da via delle Ville Prima (Ripresa satellitare "D"-Allegato n°52-Foto dal n°61 al n°64).

**Confini**

Con via delle Ville Prima, particelle 526, 1906, 528, 524, 973, 974, 1901, 1900, 720, 775, 815 e 614, salvo se altri o come meglio di fatto.

**Referenze catastali**

Censito all'Agencia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Terreno del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **106**, particella **1859** (Allegato n°53), seminativo irriguo, di mq.5.788, classe 1<sup>^</sup>, con i redditi di Euro 51,46 il dominicale ed Euro 43,34 l'agrario.

**Continuità catastale**

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che al Catasto Terreni del Comune di Lucca, la particella 1859 di mq.5.878 deriva dalla particella 523 di mq.6.120 a seguito del Tipo di Frazionamento dell'11 settembre 2013 Pratica n.LU0191498, in atti da pari data approvato dall'Agencia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Lucca-Territorio.

**Stato di possesso**

Il terreno è nella disponibilità della procedura.

**Provenienza e storia nel ventennio**

La piena del terreno è pervenuta nella

, come segue:

-quanto ai diritti di 1/4 della piena proprietà per successione in morte della

,  
regolata da testamento olografo del 15 dicembre 1978, pubblicato con verbale ai rogiti del Notaio Lamberto Simi con sede in Lucca in data 22 novembre 1983 repertorio n.14795, registrato a Lucca il 23 novembre 1983 al n.5685, ivi trascritto in data 16 dicembre 1983 al n.10293 di formalità, come da denuncia di successione N.78 Vol.1250, registrata

a Lucca ed ivi trascritta in data 17 maggio 1985 al n.3663 di formalità e successivo atto di accettazione ai rogiti del Notaio Lamberto Simi con sede in Lucca del data 22 novembre 1983 repertorio n.14797, registrato a Lucca il 25 novembre 1983 al n.5727, ivi trascritto in data 16 dicembre 1983 al n.10295 di formalità e per ricongiungimento dei diritti di 2/4 dell'usufrutto alla nuda proprietà

a seguito della morte dell'infrascritto suo padre  
come da voltura n.7608.1/2022 registrata in data 8 settembre 2022;

-quanto ai diritti di 3/4 della piena proprietà per  
successione in morte del

, apertasi il 12  
luglio 1997, come risulta dalla denuncia di succes-  
sione registrata a Lucca il 10 gennaio 1998 al N.77

Vol.1503, ivi trascritta in data 23 febbraio 1999  
al n.1738 di formalità, regolata da testamento olo-  
grafo pubblicato con verbale ai rogiti del Notaio

Francesco Raspini in data 28 luglio 1997 repertorio  
n.180826, registrato a Lucca il 13 agosto 1987 al

n.2945, ivi trascritto in data 24 marzo 1998 al  
n.2957 di formalità e successivo atto di accetta-  
zione ai rogiti del Notaio Massimo Barsanti con sede  
in Lucca del 23 ottobre 1998 repertorio n.58874,

trascritto a Lucca in data 28 ottobre 1998 al  
n.10541 di formalità.

### **Servitù**

Con atto ai rogiti del Notaio Bruno Ciociola con  
sede in Lucca del 15 febbraio 1974, repertorio  
n.101315/2763, trascritto a Lucca in data 7 marzo  
1974 al n.2468 di formalità (Allegato n°54),

, concedono al

, per sé, suoi eredi successori  
ed aventi causa a qualsiasi titolo, il diritto di  
passo per ogni tempo e con qualsiasi mezzo lungo e

parallelo al confine di settentrione del terreno di loro proprietà a partire dalla via comunale detta "Delle Ville" o di "S. Cassiano" sino al terreno di proprietà del Signor \_\_\_\_\_ ; tale passo dovrà avere una costante larghezza di ml.4,00 (metri lineari quattro) e graverà sull'anzidetto mappale 523 a favore esclusivo del mappale 524 e cesserà quando sarà realizzata la strada in progetto di piano regolatore, purché il terreno dominante abbia accesso diretto dalla costruenda strada. I Signori \_\_\_\_\_ autorizzano, altresì, il \_\_\_\_\_ ad installare un cancello all'imbocco del suddetto passo con la via Comunale. Le chiavi di detto cancello verranno tenute da entrambe le parti contraenti. La costruzione e la manutenzione del passo farà carico completamente ed esclusivamente al \_\_\_\_\_

#### **Vincoli ed oneri giuridici**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Lucca**, aggiornate al **18 ottobre 2024**, il terreno non risulta gravato da iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della **trascrizione n°9458 del 18 luglio 2024**, di APERTURA

PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE emessa dal Tribunale di Lucca in data 18 giugno 2024 repertorio n.77/2024, a favore della "MASSA DEI CREDITORI", contro .

**Destinazione urbanistica dei terreni**

**Cespiti dal n°1 al n°19**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lucca in data 6 agosto 2024, al quale si rinvia (Allegato n°55), risulta che i terreni sotto indicati, sono classificati, nelle relative N.T.A., come segue:

In ordine al Regolamento Urbanistico definitivamente approvato, ai sensi della L.R. 05/1995, con delibera Consiglio Comunale n.25 del 16 marzo 2004, pubblicata sul B.U.R.T. n.15 del 14 aprile 2004; la Variante al Regolamento Urbanistico denominata "Variante Straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale" definitivamente approvata con delibera di Consiglio Comunale n.19 del 15 marzo 2012, pubblicato sul BURT n.18 del 2 maggio 2012, ai seguenti articoli:

**Foglio 105 particella 748**

-Art. 106 - Aree residenziali della città recente compatta - UR  
-Viabilità

**Foglio 58 particella 34**

-Art. 107 - Aree residenziali di Ponte a Moriano - PM;

-Art. 27.1 - Aree agricole infraurbane:

**Foglio 106 particella 1859**

-Art. 108 - Aree residenziali della città lineare

- PL N.B.;

-Art. 133 - Fasce di rispetto stradale, autostradale e fasce di arretramento;

-Art. 27.3 - Aree di prevalente uso agricolo.

In ordine al Piano Strutturale approvato con delibera di Consiglio Comunale n.39 del 24 aprile 2017 e pubblicato sul BURT n.26 del 28 giugno 2017, ai seguenti articoli:

**Foglio 105 dai particella 748**

-Art. 12 Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati ed altri elementi identificativi;

-Art. 24 Città storica pianificata oltre il perimetro delle mura (A2);

-Art. 81 Aree di corredo ed ambientazione della rete infrastrutturale;

-Viabilità;

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

**Foglio 58 Particella 34**

-Art. 12 Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati ed altri elementi identificativi;

-Art. 32 Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali (B2);

-Art. 52 Aree agricole periurbane della piana (E5);

-Art. 78 Parcheggi ed aree di sosta (I2).

**Foglio 106 particella 1859**

-Art. 12 Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati ed altri elementi identificativi;

-Art. 40 Aree a verde privato, orti e spazi aperti residuali e/o marginali agli insediamenti (H1);

-Art. 32 Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali (B2).

Resta fermo ed impregiudicato quanto previsto dall'art. 109 del Piano Operativo adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 103 del 26 ottobre 2021 e pubblicato sul BURT n.45 il 10 novembre 2021 in ordine alle norme transitorie e di salvaguardia.

Ai fini dell'applicazione di disposizioni statali o regionali in materia di prevenzione del rischio idraulico, nonché in materia di procedimenti abilitativi e di agevolazioni, le articolazioni del

territorio, così come definite dalla **Variante Straordinaria di salvaguardia del Piano Strutturale approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 19 del 15 Marzo 2012 e pubblicata sul BURT n° 18 il 02 Maggio 2012**, corrispondono alle zone territoriali omogenee di cui al primo comma dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 secondo le indicazioni della Tabella di Corrispondenza in Appendice A delle Norme Tecniche di Attuazione della sopracitata Variante.

Ai fini dell'applicazione di disposizioni statali o regionali in materia di prevenzione del rischio idraulico, nonché in materia di procedimenti abilitativi e di agevolazioni, le articolazioni del

territorio, così come definite dal **Piano Operativo adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 103 del 26 Ottobre 2021 e pubblicata sul BURT n° 45 (parte II°) il 10 Novembre 2021** corrispondono alle zone territoriali omogenee di cui al primo comma dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 secondo le indicazioni dell'articolo 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del sopracitato Piano Operativo adottato.

**Cespite n°20**

**Terreni posti nel Comune di Capannori-frazione**

**Petrognano**

Vari appezzamenti di terreno di varie forme, di giacitura scoscesa, allo stato boschivo, con la **superficie catastale complessiva di mq.61.770,00**, posti nel Comune di Capannori, frazione Petrognano (Ripresa satellitare "E"-Allegato n°56-Foto dal n°65 al n°68).

Si evidenzia che catastalmente risultano le qualità castagneto frutto, bosco alto, bosco ceduo, uliveto, seminativo e fabbricato rurale di mq.40, ma per lo stato dei luoghi e la folta vegetazione non è stato possibile accedere per verificare se vi sono ancora alcune coltivazioni o risulta tutto allo stato boschivo, nonché accertare lo stato del manufatto rurale, se non diruto.

**Confini**

Le particelle 18, 19, 56, 58, 60, 61, 62, 116, 117, 118, 120, 121 e 122, complessivamente foglio 29, particelle 7, 6, 33, 741, 3, 30, 2, 1, rio detto della Dezza, foglio 17, particelle 17, 115, 20, 57, 59, 79 e 119, strada vicinale Guastinetto, strada vicinale Cerrete e strada vicinale Lisciana e strada vicinale del Castellare; la particella 21, con strada vicinale delle Cerrete, particelle 115, 15, 22 e 23.

Tutte salvo se altri o come meglio di fatto.

**Referenze catastali**

Censiti all' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Terreni del Comune di **Capannori**, al giusto conto, nel foglio **17**, come segue (Allegato n°57):

-particella **18**, castagneto frutto, di mq.20.510, classe 3<sup>^</sup>, con i redditi di Euro 10,59 il dominicale ed Euro 2,12 l' agrario;

-particella **19**, bosco alto, di mq.2.550, classe 3<sup>^</sup>, con i redditi di Euro 2,37 il dominicale ed Euro 0,26 l' agrario;

-particella **21**, bosco alto, di mq.8.830, classe 4<sup>^</sup>, con i redditi di Euro 4,10 il dominicale ed Euro 0,91 l' agrario;

-particella **56**, bosco ceduo, di mq.1.710, classe 4<sup>^</sup>, con i redditi di Euro 0,62 il dominicale ed Euro 0,18 l' agrario;

-particella **58**, bosco ceduo, di mq.4.990, classe 3<sup>^</sup>, con i redditi di Euro 2,32 il dominicale ed Euro 0,52 l' agrario;

-particella **60**, uliveto, di mq.750, classe 3<sup>^</sup>, con i redditi di Euro 1,55 il dominicale ed Euro 0,19 l' agrario;

-particella **61**, uliveto, di mq.2.750, classe 3<sup>^</sup>, con i redditi di Euro 5,68 il dominicale ed Euro

0,71 l'agrario;

-particella **62**, fabbricato rurale, di mq.40, privo di reddito;

-particella **116**, bosco ceduo, di mq.30, classe 3<sup>^</sup>, con i redditi di Euro 0,01 il dominicale ed Euro 0,01 l'agrario;

-particella **117**, bosco alto, di mq.4.720, classe 3<sup>^</sup>, con i redditi di Euro 4,39 il dominicale ed Euro 0,49 l'agrario;

-particella **118**, uliveto, di mq.4.000, classe 3<sup>^</sup>, con i redditi di Euro 8,26 il dominicale ed Euro 1,03 l'agrario;

-particella **120**, bosco ceduo, di mq.840, classe 4<sup>^</sup>, con i redditi di Euro 0,30 il dominicale ed Euro 0,09 l'agrario;

-particella **121**, seminativo, di mq.1.900, classe 5<sup>^</sup>, con i redditi di Euro 0,98 il dominicale ed Euro 0,49 l'agrario;

-particella **122**, uliveto, di mq.8.150, classe 3<sup>^</sup>, con i redditi di Euro 16,84 il dominicale ed Euro 2,10 l'agrario.

**Stato di possesso**

Da quanto riferito non ci sono contratti agrari in corso e nemmeno titoli per la detenzione.

**Provenienza e storia nel ventennio**

La piena proprietà dei terreni è pervenuta nella

, per successione

della

, regolata da testamento

olografo del 15 dicembre 1978, pubblicato con ver-

bale ai rogiti del Notaio Lamberto Simi con sede in

Lucca in data 22 novembre 1983 repertorio n.14795,

registrato a Lucca il 23 novembre 1983 al n.5685,

ivi trascritto in data 16 dicembre 1983 al n.10293

di formalità, come da denuncia di successione re-

gistrata a Lucca al N.78 Vol.1250 ed ivi trascritta

in data 17 maggio 1985 al n.3663 di formalità e

successivo atto di accettazione ai rogiti del No-

taio Lamberto Simi con sede in Lucca del data 22

novembre 1983 repertorio n.14797, registrato a

Lucca il 25 novembre 1983 al n.5727, ivi trascritto

in data 16 dicembre 1983 al n.10295 di formalità.

Successivo ricongiungimento dell'usufrutto alla nu-

da proprietà a seguito della morte del

, aper-

tasi il 12 luglio 1997, voltura n.7608.1/2022 re-

gistrata in data 8 settembre 2022.

#### **Situazione urbanistica**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica

rilasciato dal Comune di **Capannori** in data 6 agosto 2024, al quale si rinvia<sup>(Allegato n°58)</sup>, risulta che i terreni sotto indicati, nel vigente Regolamento Urbanistico, sono classificati, come segue:

**Foglio 17 Particelle**

**18, 19, 21, 56, 58, 60, 61, 62, 116, 117, 118, 120, 121, 122.**

-Art.43- Aree boschive e ripariali - zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68.

Si fa presente che per effetto del termine quinquennale del regolamento Urbanistico, maturato in data 31 marzo 2024, la destinazione urbanistica delle aree ricadenti in zone soggette a decadenza delle previsioni ai sensi dell'art.55 c.5 e 6 della

L.R.1/2005 sono da considerarsi "aree non pianificate" di cui all'art.105 della L.R.65/2014.

Si fa presente che sono comunque fatte salve le eventuali limitazioni all'attività edilizia che possono derivare da quanto stabilito nel "Titolo VI - Tutela e salvaguardia delle risorse territoriali" delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, dalle normative previste dalle Autorità di Bacino nonché da eventuali servitù, fasce di rispetto e/o di salvaguardia derivanti da infrastrutture, opere e installazioni presenti e/o

previste nell'area da Enti esterni a questo Comune.

**Vincoli ed oneri giuridici**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Lucca**, aggiornate al **18 ottobre 2024**, i terreni non risultano gravati da iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della **trascrizione n°9458 del 18 luglio 2024**, di APERTURA PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE emessa dal Tribunale di Lucca in data 18 giugno 2024 repertorio n.77/2024, a favore della "MASSA DEI CREDITORI", contro .

**Dati e notizie comuni a tutti i cespiti**

, ivi deceduta in , di stato libero per decesso del coniuge , deceduto a Lucca data 29 aprile 2017 (Allegato n°59).

Dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, rilasciato dal Comune di Lucca il 31 luglio 2024, risulta che la

in data 3 settembre 1961 ha contratto matrimonio con il , i coniugi risultavano in regime di comunione legale dei beni (Allegato n°60).

**Accettazione eredità**

La Signora \_\_\_\_\_ ha accettato l'eredità su alcune unità immobiliari, con i seguenti i seguenti titoli:

-Atto di accettazione ai rogiti del Notaio Massimo Barsanti con sede in Lucca del 23 ottobre 1998 repertorio n.58874, trascritto a Lucca in data 28 ottobre 1998 al n.10541 di formalità (Allegato n°61), a favore della \_\_\_\_\_, contro il \_\_\_\_\_,

relativamente alle unità immobiliari rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio 105, particella 748, subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11.

-A seguito successione della \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, deceduta a Lucca il 31 maggio 1983, regolata da testamento olografo del 15 dicembre 1978, pubblicato con verbale ai rogiti del Notaio Lamberto Simi con sede in Lucca in data 22 novembre 1983 repertorio n.14795, ivi trascritto in data 16 dicembre 1983 al n.10293 di formalità (Allegato n°62), come da denuncia di successione N.78 Vol.1250, registrata a Lucca ed ivi trascritta in data 17 \_\_\_\_\_

maggio 1985 al n.3663 di formalità<sup>(Allegato n°63)</sup>, sono caduti nell'attivo ereditario, tra gli altri, i seguenti diritti immobiliari a favore della

-nuda proprietà, sul fondo commerciale posto in Lucca, via Fillungo c.n.202, rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune, nel foglio 130, particella 113 subalterno 3 (oggi subalterno 21);

-diritti di 1/4 della nuda proprietà su porzione di fabbricato artigianale e altro piccolo manufatto, posti nel Comune di Lucca, frazione SS, Annunziata, località "Corte Rocchetti", non censiti al Catasto Fabbricati, ma il terreno sul quale insistono è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Lucca, nel foglio 106, particella 506; particella 523 (oggi particella 1859).

Nella nota di trascrizione dell'atto di accettazione ai rogiti del Notaio Lamberto Simi con sede in Lucca del data 22 novembre 1983 repertorio n.14797, registrato a Lucca il 25 novembre 1983 al n.5727, ivi trascritto in data 16 dicembre 1983 al n.10295 di formalità<sup>(Allegato n°64)</sup>, a favore di

, contro  
, non sono riportate le

referenze catastali degli immobili.

**Indagini titoli edilizi-verifiche e conformità**

Sulla base degli atti di provenienza e dalle ricerche eseguite presso l'Archivio Storico e l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Lucca, sono stati rintracciati settantadue titoli edilizi.

I termini concessi per la redazione del presente elaborato non hanno consentito di poter ricevere copia degli atti amministrativi Edilizi richiesti al Comune di Lucca, relativi alle unità immobiliari sopra descritte.

Lo scrivente, in mancanza di documenti probatori ufficiali, al momento non è in grado di relazionare circa il giudizio di conformità degli immobili la cui destinazione è stata assunta dalle visure catastali, riservandosi di presentare relazione integrativa sulla conformità edilizia, ritenendo comunque di poter riferire quanto in appresso.

Considerato che il fabbricato posto in Lucca, fra via San Marco, via Iacopo della Quercia e via Vecchia III e l'unità immobiliare sempre in Lucca, via Fillungo c.n.202, come risulta dall'impronta di sedime riportata nella mappa di impianto rilevata nel triennio 1939-1941 (Allegato n°65) sono stati costruiti in epoca anteriore al 1942 e il quartiere posto in

Lucca, frazione Saltocchio, via della Grotta n.c.65, tenuto conto del periodo di costruzione e quanto dichiarato nell'atto di permuta, si ritiene che gli immobili siano commerciabili.

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

Pertanto nei valori prudenziali determinati, non sono state applicate riduzioni per difformità, rimessione in pristino o adeguamenti.

#### **Determinazione del canone di locazione**

Lo scrivente, avendo con la presente relazione determinato la "**Superficie Esterna Lorda**" (SEL) e il valore degli immobili, procederà con separata relazione alla verifica dei canoni di locazione, ai sensi dell'art.2923, terzo comma, codice civile.

#### **Vincoli e servitù**

Le aree sulle quali insistono i fabbricati in

oggetto, risultano assoggettate al vincolo paesag-  
gistico di cui al Decreto Legislativo n.42 del 22  
gennaio 2004, oltre ai vigenti vincoli edilizi,  
consortili, urbanistici, quelli imposti dall'Auto-  
rità di Bacino Competente, dalla normativa anti-  
sismica vigente e dalle fasce di rispetto stradale  
per quanto e se attinente.

Relativamente alle servitù attive e passive, pre-  
senti sui complessi immobiliari e conseguentemente  
sulle singole unità che lo compongono, oltre a  
quelle sopra riportate, si fa presente che, vista  
la natura dei complessi edilizi di cui sono por-  
zione le unità immobiliari, le opere relative a con-  
dutture delle varie utenze, scarichi e quanto altro  
necessario ai servizi, sia delle singole porzioni  
immobiliari che delle parti comuni dei complessi,  
sono state realizzate con criterio unitario e quin-  
di esistono, fra le varie unità che lo compongono,  
le relative servitù attive e passive anche per de-  
stinazione del padre di famiglia, così come vengono  
ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù  
reciproche, attive e passive, di veduta, diretta  
e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini,  
anche se inferiori a quelle legali.

#### **Limitazioni del valutatore**

Si sottolinea che **NON** sono state effettuate le seguenti verifiche:

- verifica dei confini e delle distanze delle costruzioni da questi e dai fabbricati limitrofi e/o antistanti;

- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione dei fabbricati, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;

- 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 contami-

nazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n.152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n.4 e successive modificazioni, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica;

- indagini mirate a verificare la presenza di attrezzature interrate quali cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica;

- indagini mirate a verificare la presenza in ge-

nere e sotterranea in particolare, di residuati bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica;

- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n.37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico, delle unità immobiliari esaminate delle quali pertanto si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, delle unità immobiliari esaminate delle quali pertanto si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) delle unità immobiliari esaminate delle quali pertanto si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescri-

zioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati esaminati dei quali pertanto si ignora la conformità;

- 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 in ordine all'individuazione e alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, nonché operazioni mirate a determinare la conformità fra lo stato

dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

**Metodologia per la determinazione  
della consistenza delle unità immobiliari**

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

**Criteria e valutazione**

I principi teorici che verranno adottati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell'estimo inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, possibilità di ristrutturazione, desti-

nazione urbanistica, vincoli, situazione di mercato (rapporto domanda-offerta). Il metodo con cui si effettuerà la stima è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene che si andrà a stimare; al di là dei limiti di questo metodo, quale la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato, esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dello stesso.

#### **Sviluppo valutazione**

I valori di riferimento sono stati attinti dal mercato immobiliare, utilizzando i principali prezziari a disposizione ed attraverso rilevamenti diretti dei valori di mercato delle zone e presso gli operatori del settore, oltre alle fonti specializzate. Per quanto riguarda il "Cespite n°9", il valore a metro quadro è stato determinato detraendo i presunti costi necessari per il completamento dei lavori di ristrutturazione, mentre per il "Cespite n°18", quartiere in Lucca, frazione Saltocchio, via della Grotta n.c.65, sono state individuate due

transazioni che hanno avuto per oggetto due unità immobiliari nello stesso complesso del "subjets".  
 Relativamente ai terreni, di cui ai "Cespite n°19 e n°20", è stato consultato il "LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI" con rilevazione anno 2020.  
 Dalle ricerche sono stati conseguiti i seguenti risultati:

**Dalle fonti specializzate**

**"Osservatorio del Mercato Immobiliare**

**dell'Agenzia delle Entrate" al 2° semestre 2023**

**Comune Lucca**

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

Codice di Zona: "C1"

Microzona catastale: "1"

Tipologia prevalente: "Abitazioni civili"

Destinazione: "Residenziale"

Stato conservativo "Normale"

Superficie "Lorda"

-**"Abitazioni civili"**

Valore a mq. - minimo €1.600 - massimo €2.100

-**"Abitazioni di tipo economico"**

Valore a mq. - minimo €1.400 - massimo €1.900

-**"Negozi"**

Valore a mq. - minimo €1.400 - massimo €2.450

**-“Magazzini”**

Valore a mq. - minimo €. 700 - massimo €.1.300

**-“Laboratori”**

Valore a mq. - minimo €. 450 - massimo €. 900

**-“Box”**

Valore a mq. - minimo €. 680 - massimo €.1.000

**“Borsino Immobiliare”**

**Comune Lucca**

Zona: BORGO GIANNOTTI-S.MARCO-ARANCIO-S.FILIPPO-S.CONCORDIO-S.ANNA

**-“Abitazioni in stabili di 1° fascia”**

Valore a mq. minimo €.1.648 - massimo €.1.934

**-“Abitazioni in stabili di fascia media”**

Valore a mq. minimo €.1.400 - massimo €.1.600

**-“Abitazioni in stabili di 2° fascia”**

Valore a mq. minimo €.1.220 - massimo €.1.344

**-“Negozzi”**

Valore a mq. minimo €.1.303 - massimo €.2.124

**-“Magazzini”**

Valore a mq. minimo €. 484 - massimo €. 938

**-“Laboratori”**

Valore a mq. minimo €. 375 - massimo €. 799

**-“Box auto”**

Valore a mq. minimo €. 598 - massimo €. 924

**-“Posti auto coperti”**

Valore a mq. minimo €. 416 - massimo €. 579

**-“Posti auto scoperti”**

Valore a mq. minimo €. 253 - massimo €. 362

**“Osservatorio del Mercato Immobiliare**

**dell’Agenzia delle Entrate” al 2° semestre 2023**

**Comune Lucca**

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

Codice di Zona: "C1"

Microzona catastale: "1"

Tipologia prevalente: "Abitazioni civili"

Destinazione: "Residenziale"

Stato conservativo "Normale"

Superficie "Lorda"

**-“Abitazioni civili”**

Valore a mq. - minimo €.1.600 - massimo €.2.100

**-“Abitazioni di tipo economico”**

Valore a mq. - minimo €.1.400 - massimo €.1.900

**-“Negozzi”**

Valore a mq. - minimo €.1.400 - massimo €.2.450

**-“Magazzini”**

Valore a mq. - minimo €. 700 - massimo €.1.300

**-“Laboratori”**

Valore a mq. - minimo €. 450 - massimo €. 900

**-“Box”**

Valore a mq. - minimo €. 680 - massimo €.1.000

**"Borsino Immobiliare"**

**Comune Lucca**

Zona: BORGO GIANNOTTI-S.MARCO-ARANCIO-S.FILIPPO-S.CONCORDIO-S.ANNA

**-"Abitazioni in stabili di 1° fascia"**

Valore a mq. minimo €.1.648 - massimo €.1.934

**-"Abitazioni in stabili di fascia media"**

Valore a mq. minimo €.1.400 - massimo €.1.600

**-"Abitazioni in stabili di 2° fascia"**

Valore a mq. minimo €.1.220 - massimo €.1.344

**-"Negozzi"**

Valore a mq. minimo €.1.303 - massimo €.2.124

**-"Magazzini"**

Valore a mq. minimo €. 484 - massimo €. 938

**-"Laboratori"**

Valore a mq. minimo €. 375 - massimo €. 799

**-"Box auto"**

Valore a mq. minimo €. 598 - massimo €. 924

**-"Posti auto coperti"**

Valore a mq. minimo €. 416 - massimo €. 579

**-"Posti auto scoperti"**

Valore a mq. minimo €. 253 - massimo €. 362

**Comune Lucca**

Fascia/zona: Centrale/CENTRO-VIA ROMA-VIA BECCH-

RIA-PARTE VIA SAN PAOLINO-PIAZZA NAPOLEONE-PIAZZA

S.GIUSTO-VIA S.CROCE-PIAZZA S.MICHELE-PIAZZA ANFI-

TEATRO-PIAZZA S.FREDIANO-VIA FILLUNGO

Codice di Zona: "B2"

Microzona catastale: "1"

Tipologia prevalente: "Abitazioni civili"

Destinazione: "Residenziale"

Stato conservativo "Normale"

Superficie "Lorda"

-**"Negozii"**

Valore a mq. - minimo €.3.500 - massimo €.7.000

**"Borsino Immobiliare"**

**Comune Lucca**

Fascia/zona: Centrale/CENTRO-VIA ROMA-VIA BECCHE-

RIA-PARTE VIA SAN PAOLINO-PIAZZA NAPOLEONE-PIAZZA

S.GIUSTO-VIA S.CROCE-PIAZZA S.MICHELE-PIAZZA ANFI-

TEATRO-PIAZZA S.FREDIANO-VIA FILLUNGO

-**"Negozii"**

Valore a mq. minimo €.3.486 - massimo €.6.002

**Comune Lucca**

Fascia/zona: Periferica/PONTE A MORIANO-ACQUILEA-

SALTOCCHIO-S.GEMIGNANO-SESTO DI MORIANO-S.STEFANO

DI MORIANO-S-LORENZO-MONTE S.QUIRICO

Codice di Zona: "D4"

Microzona catastale: "5"

Tipologia prevalente: "Abitazioni civili"

Destinazione: "Residenziale"

Stato conservativo "Normale"

Superficie "Lorda"

**-"Abitazioni civili"**

Valore a mq. - minimo €.1.150 - massimo €.1.650

**-"Abitazioni di tipo economico"**

Valore a mq. - minimo €.1.000 - massimo €.1.450

**-"Box"**

Valore a mq. - minimo €. 500 - massimo €. 750

**"Borsino Immobiliare"**

**Comune Lucca**

Fascia/zona: Periferica/PONTE A MORIANO-ACQUILEA-SALTOCCHIO-S.GEMIGNANO-SESTO DI MORIANO-S.STEFANO

DI MORIANO-S-LORENZO-MONTE S.QUIRICO

**-"Abitazioni in stabili di 1° fascia"**

Valore a mq. minimo €.1.315 - massimo €.1.768

**-"Abitazioni in stabili di fascia media"**

Valore a mq. minimo €.1.122 - massimo €.1.513

**-"Abitazioni in stabili di 2° fascia"**

Valore a mq. minimo €.1.020 - massimo €.1.142

**-"Box auto"**

Valore a mq. minimo €. 428 - massimo €. 679

**-"Posti auto coperti"**

Valore a mq. minimo €. 296 - massimo €. 420

**-“Posti auto scoperti”**

Valore a mq. minimo €. 194 - massimo €. 281

In base ai dati raccolti, sono stati fatti i necessari aggiustamenti per tener conto della dissomiglianza dei subject con gli immobili “comparabili di confronto”.

Sulla base delle assunzioni dianzi riportate, considerato il bilancio tra pregi e difetti degli immobili in esame rispetto ai comparabili, è stato accertato che il più probabile valore di mercato “a **corpo**” e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni o ragioni, vincoli e quanto stabilito nei titoli di provenienza, utilizzando, solo come parametro di riferimento la **superficie commerciale**, risulta come segue:

**Complesso immobiliare posto in Lucca San Marco**

**fra via San Marco dal n.c.460 al n.c.498**

**via Iacopo della Quercia n.c.342 al n.c.372**

**e via Vecchia III**

**Cespiti dal n°1 al n°16**

**Cespite n°1**

**Fondo commerciale-Lucca-Via Iacopo della Quercia**

**cc.nn.342 e 346**

Descrizione	Consistenza	Coefficiente	Superficie
	metro-quadro	personalizzato	commerciale
-Fondo uso "Forno"-Sub.20 mq.	62,00	100%	mq. 62,00
-Uso "Commerciale"-Sub.19 mq.	19,00	100%	mq. 19,00
-Ripostiglio	mq. 26,00	80%	mq. 20,80
<b>Totale superficie commerciale mq.101,80=</b>			

mq.102,00 c.t. x 1.600,00 €/mq. = €.163.200,00=

che possono essere arrotondati ad **€.163.000,00=**

(euro centosessantatremila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni e della pensilina.

**Cespite n°2**

**Fondo commerciale-Lucca-Via Iacopo della Quercia**

**c.n.350**

Descrizione	Consistenza	Coefficiente	Superficie
	metro-quadro	personalizzato	commerciale
-Fondo ad uso "BAR"	mq. 86,00	100%	mq. 86,00
<b>Totale superficie commerciale mq.86,00=</b>			

mq.86,00 x 1.600,00 €/mq. = €.137.600,00=

che possono essere arrotondati ad **€.138.000,00=**

(euro centotrentottomila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

**Cespite n°3**

**Fondo commerciale-Lucca-Via Iacopo della Quercia  
c.n.354**

Descrizione	Consistenza	Coefficiente	Superficie
	metro-quadro	personalizzato	commerciale
-Fondo ad uso "Rosticceria" mq. 100,00		100%	mq.100,00

**Totale superficie commerciale mq.100,00=**  
 mq.100,00 x 1.600,00 €/mq. = **€.160.000,00=**

(euro centosessantamila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

**Cespite n°4**

**Fondo commerciale-Lucca-Via Iacopo della Quercia  
cc.nn.358 e 364**

Descrizione	Consistenza	Coefficiente	Superficie
	metro-quadro	personalizzato	commerciale
-Fondo "Ag.per il Lav." mq. 110,00		100%	mq. 110,00
-Ripostigli mq. 28,00		80%	mq. 22,40

**Totale superficie commerciale mq.132,40=**  
 mq.132,00 c.t. x 1.600,00 €/mq. = **€.211.200,00=**

che possono essere arrotondati ad **€.210.000,00=**

(euro duecentodiecimila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

**Cespite n°5**

**Fondo commerciale-Lucca-Via Iacopo della Quercia**

**c.n.368**

Descrizione	Consistenza	Coefficiente	Superficie
	metro-quadro	personalizzato	commerciale
-Fondo ad uso "Estetica" mq.	35,00	100%	mq. 35,00
<b>Totale superficie commerciale mq. 35,00=</b>			

mq.35,00 x 1.700,00 €/mq. = €.59.500,00=

che possono essere arrotondati ad **€.59.000,00=**

(euro cinquantanovemila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

**Cespite n°6**

**Fondo commerciale-Lucca-Via Iacopo della Quercia**

**c.n.372-Via San Marco c.n.460**

Descrizione	Consistenza	Coefficiente	Superficie
	metro-quadro	personalizzato	commerciale
-Fondo ad uso "Macelleria" mq.	32,00	100%	mq. 32,00
<b>Totale superficie commerciale mq.32,00=</b>			

mq.32,00 x 1.700,00 €/mq. = €.54.400,00=

che possono essere arrotondati ad **€.55.000,00=**

(euro cinquantacinquemila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

**Cespite n°7**

**Fondo commerciale-Lucca-Via San Marco cc.nn.464 e**

470

Descrizione	Consistenza	Coefficiente	Superficie
	metro-quadro	personalizzato	commerciale
-Fondo ad uso "Edicola"	mq. 60,00	100%	mq. 60,00
<b>Totale superficie commerciale mq. 60,00=</b>			

mq.60,00 x 1.600,00 €/mq. = **€.96.000,00=**

(euro novantaseimila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

**Cespite n°8**

**Quartiere-Lucca-Via San Marco c.n.472**

Descrizione	Consistenza	Coefficiente	Superficie
	metro-quadro	personalizzato	commerciale
-Ingresso-scale, disimpegno e			
ripostiglio-piano terra	mq. 23,00	50%	mq. 11,50
-Appartamento-Piano primo	mq. 75,00	100%	mq. 75,00
-Terrazza	mq. 11,00	25%	mq. 2,75
-Soffitta parz.te prat.le	mq. 72,00	20%	mq. 14,40
<b>Totale superficie commerciale mq.103,65=</b>			

mq.104,00 c.t. x 1.500,00 €/mq. = **€.156.000,00=**

(euro centocinquantaseimila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

**Cespite n°9**

**Quartiere-Lucca-Via San Marco c.n.474**

(In corso di ristrutturazione)

Descrizione	Consistenza	Coefficiente	Superficie
	metro-quadro	personalizzato	commerciale
-Ingresso-scale, disimpegno e ripostiglio-piano terra	mq. 24,00	50%	mq. 12,00
-Appartamento-Piano primo	mq. 81,00	100%	mq. 81,00
-Terrazza	mq. 11,00	25%	mq. 2,75
-Soffitta parz.te prat.le	mq. 69,00	20%	mq. 13,80

**Totale superficie commerciale mq.109,55=**

mq.110,00 c.t. x 1.000,00 €/mq. = **€.110.000,00=**

(euro centodiecimila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

#### Cespite n°10

#### **Fondo commerciale-Lucca-Via San Marco c.n.478**

Descrizione	Consistenza	Coefficiente	Superficie
	metro-quadro	personalizzato	commerciale
-Fondo ad uso "Pizzeria"	mq. 45,00	100%	mq. 45,00

**Totale superficie commerciale mq. 45,00=**

mq.45,00 x 1.600,00 €/mq. = **€.72.000,00=**

(euro settantaduemila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

#### Cespite n°11

#### **Fondo commerciale-Lucca-Via San Marco c.n.482**

Descrizione	Consistenza	Coefficiente	Superficie
	metro-quadro	personalizzato	commerciale
-Fondo commerciale	mq. 40,00	100%	mq. 40,00
<b>Totale superficie commerciale mq.40,00=</b>			

mq.40,00 x 1.700,00 €/mq. = **€.68.000,00=**

(euro sessantottomila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

### Cespite n°12

#### **Quartiere-Lucca-Via San Marco c.n.484**

Descrizione	Consistenza	Coefficiente	Superficie
	metro-quadro	personalizzato	commerciale
-Ingresso-scale-piano terra	mq. 21,00	50%	mq. 10,50
-Appartamento-Piano primo	mq. 92,00	100%	mq. 92,00
-Scantinato h. ml.1,95	mq. 55,00	40%	mq. 22,00
-Soffitta parz.te prat.le	mq. 103,00	20%	mq. 20,60
-Resede esclusiva ≤ mq.25	mq. 25,00	15%	mq. 3,75
-Resede esclusiva > mq.25	mq. 62,00	5%	mq. 3,10

**Totale superficie commerciale mq.151,95=**

mq.152,00 c.t. x 1.500,00 €/mq. = **€.228.000,00=**

(euro duecentototomila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

### Cespite n°13

#### **Fondo commerciale-Lucca-Via San Marco c.n.488**

Descrizione	Consistenza	Coefficiente	Superficie
	metro-quadro	personalizzato	commerciale
-Fondo commerciale	mq. 17,00	100%	mq. 17,00
<b>Totale superficie commerciale mq.17,00=</b>			

mq.17,00 x 1.700,00 €/mq. = €.28.900,00=

che possono essere arrotondati ad **€.29.000,00=**

(euro ventinovemila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

#### Cespite n°14

#### **Fondo commerciale-Lucca-Via San Marco c.n.492**

Descrizione	Consistenza	Coefficiente	Superficie
	metro-quadro	personalizzato	commerciale
-Fondo commerciale	mq. 37,00	100%	mq. 37,00
-Resede esclusiva	mq. 14,00	15%	mq. 2,10
<b>Totale superficie commerciale mq.39,10=</b>			

mq.39,00 c.t. x 1.700,00 €/mq. = €.66.300,00=

che possono essere arrotondati ad **€.66.000,00=**

(euro sessantaseimila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

#### Cespite n°15

#### **Quartiere-Lucca-Via San Marco c.n.494**

Descrizione	Consistenza	Coefficiente	Superficie
	metro-quadro	personalizzato	commerciale

-Appartamento-Piano terra mq.	37,00	100%	mq.	37,00
-Appartamento-Piano primo mq.	60,00	100%	mq.	60,00
-Resede esclusiva ≤ mq.25 mq.	14,00	15%	mq.	2,10

**Totale superficie commerciale mq.99,10=**

mq.99,00 c.t. x 1.700,00 €/mq. = €.168.300,00

che possono essere arrotondati ad **€.168.000,00=**

(euro centosessantottomila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza del sottotetto, con altezza massima ml.1,20, non praticabile, con accesso dal vano scala, non censito catastalmente, nonché delle parti comuni.

**Cespiti n°16**

**Fondo commerciale-Lucca-Via San Marco c.n.498**

Descrizione	Consistenza	Coefficiente	Superficie
	metro-quadro	personalizzato	commerciale
-Fondo commerciale	mq. 17,00	100%	mq. 17,00

**Totale superficie commerciale mq. 17,00=**

mq.17,00 x 1.700,00 €/mq. = €.28.900,00=

che possono essere arrotondati ad **€.29.000,00=**

(euro ventinovemila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

**Totale valore Cespiti uso commerciale €.1.145.000,00=**

**Totale valore Cespiti ad uso abitazione €. 662.000,00=**

**Totale valore Cespiti dal n°1 al n°16 €.1.807.000,00=**

(euro unmilioneottocentosettemila/00).

**Cespite n°17**

**Fondo commerciale in Lucca - Via Fillungo c.n.202**

Descrizione	Consistenza	Coefficiente	Superficie
	metro-quadro	personalizzato	commerciale
-Fondo commerciale	mq. 143,00	100%	mq. 143,00

**Totale superficie commerciale mq.143,00=**

mq.143,00 x 3.500,00 €/mq. = €.500.500,00=

che possono essere arrotondati ad **€.500.000,00=**

(euro cinquecentomila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

**Cespite n°18**

**Quartiere in Lucca-frazione Saltocchio-via della**

**Grotta n.c.65**

Descrizione	Consistenza	Coefficiente	Superficie
	metro-quadro	personalizzato	commerciale
-Appartamento	mq. 73,00	100%	mq. 73,00
-Portico	mq. 22,00	35%	mq. 7,70
-Centrale termica	mq. 2,50	30%	mq. 0,75
-Resede esclusiva ≤ mq.25	mq. 25,00	15%	mq. 3,75
-Resede esclusiva > mq.25	mq. 140,00	5%	mq. 7,00

**Totale superficie commerciale mq.92,20=**

mq.92,00 c.t. x 1.900,00 €/mq. = €.174.800,00=

n.2 posti auto a corpo €. 5.000,00=

Totale complessivo "Cespite 18" €.179.800,00=

che possono essere arrotondati ad **€.179.000,00=**  
(euro centosettantanovemila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

**Cespite n°19**

**Terreno in Comune di Lucca-località S.S. Annunziata-**(Superficie catastale)

mq.5.788,00 x 8,00 €/mq. = €.46.304,00=

che possono essere arrotondati ad **€.45.000,00=**  
(euro quarantacinquemilamila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle piante di ulivo.

**Cespite n°20**

**Terreni posti nel Comune di Capannori-frazione Petrognano-**(Superficie catastale)

mq.61.670,00 x 0,50 €/mq. = €.30.835,00=

che possono essere arrotondati ad **€.30.000,00=**  
(euro trentamila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza del soprasuolo.

**Totale valore Cespiti uso commerciale €.1.645.000,00=**

**Totale valore Cespiti ad uso abitazione €. 841.000,00=**

**Totale valore Cespiti terreni €. 75.000,00=**

**Totale valore Cespiti dal n°1 al n°20 €.2.561.000,00=**

**Valutazione in sede di vendita forzata**

Nel caso di vendita a pubblica asta, la cessione dei beni avviene in un'ottica prettamente liquidatoria, pertanto emerge la necessità di determinare anche il valore di cessione più coerente con detta modalità operativa; tale valore può essere approssimato applicando, anche in ragione di mancanza di garanzia per vizi occulti, una riduzione del 20% sul valore stimato.

**Complesso immobiliare posto in Lucca San Marco**

**fra via San Marco dal n.c.460 al n.c.498**

**via Iacopo della Quercia n.c.342 al n.c.372**

**e via Vecchia III**

**Cespiti dal n°1 al n°16**

**Cespite n°1**

**Fondo commerciale-Lucca-Via Iacopo della Quercia  
cc.nn.342 e 346**

€.163.000,00 x 0,80 = **€.130.400,00=** (euro centotrentamilaquattrocento/00).

**Cespite n°2**

**Fondo commerciale-Lucca-Via Iacopo della Quercia  
c.n.350**

€.138.000,00 x 0,80 = **€.110.400,00=** (euro centodiecimilaquattrocento/00).

**Cespite n°3**

**Fondo commerciale-Lucca-Via Iacopo della Quercia**

**c.n.354**

€.160.000,00 x 0,80 = €.128.000,00= (euro centoventottomila/00).

**Cespite n°4**

**Fondo commerciale-Lucca-Via Iacopo della Quercia**

**cc.nn.358 e 364**

€.210.000,00 x 0,80 = €.168.000,00= (euro centosessantottomila/00).

**Cespite n°5**

**Fondo commerciale-Lucca-Via Iacopo della Quercia**

**c.n.368**

€.59.000,00 x 0,80 = €.47.200,00= (euro quarantasettemiladuecento/00).

**Cespite n°6**

**Fondo commerciale-Lucca-Via Iacopo della Quercia**

**c.n.372-Via San Marco c.n.460**

€.55.000,00 x 0,80 = €.44.000,00= (euro quarantattromila/00).

**Cespite n°7**

**Fondo commerciale-Lucca-Via San Marco cc.nn.464 e**

**470**

€.96.000,00 x 0,80 = €.76.800,00= (euro settantaseimilaottocento/00).

**Cespite n°8**

**Quartiere-Lucca-Via San Marco c.n.472**

€ .156.000,00 x 0,80 = **€ .124.800,00=** (euro centoventiquattromilaottocento/00).

**Cespite n°9**

**Quartiere-Lucca-Via San Marco c.n.474**

€ .110.000,00 x 0,80 = **€ .88.000,00=** (euro ottantotomila/00).

**Cespite n°10**

**Fondo commerciale-Lucca-Via San Marco c.n.478**

€ .72.000,00 x 0,80 = **€ .57.600,00=** (euro cinquanta-settemilaseicento/00).

**Cespite n°11**

**Fondo commerciale-Lucca-Via San Marco c.n.482**

€ .68.000,00 x 0,80 = **€ .54.400,00=** (euro cinquantaquattromilaquattrocento/00).

**Cespite n°12**

**Quartiere-Lucca-Via San Marco c.n.484**

€ .228.000,00 x 0,80 = **€ .182.400,00=** (euro centotantaduemilaquattrocento/00).

**Cespite n°13**

**Fondo commerciale-Lucca-Via San Marco c.n.488**

€ .29.000,00 x 0,80 = **€ .23.200,00=** (euro ventitremiladuecento/00).

**Cespite n°14**

**Fondo commerciale-Lucca-Via San Marco c.n.492**

€ .66.000,00 x 0,80 = € .52.800,00= (euro cinquanta-  
duemilaottocento/00) .

Cespiti n°15

**Quartiere-Lucca-Via San Marco c.n.494**

€ .168.000,00 x 0,80 = € .134.400,00= (euro cento-  
trentaquattromilaquattrocento/00) .

Cespiti n°16

**Fondo commerciale-Lucca-Via San Marco c.n.498**

€ .29.000,00 x 0,80 = € .23.200,00= (euro ventitre-  
miladuecento/00) .

**Totale valore Cespiti uso commerciale € . 916.000,00=**

**Totale valore Cespiti ad uso abitazione € . 529.600,00=**

**Totale valore Cespiti dal n°1 al n°16 € .1.445.600,00=**

(euro unmilionequattrocentoquarantacinquemilasei-  
cento/00) .

Cespiti n°17

**Fondo commerciale in Lucca - Via Fillungo c.n.202**

€ .500.000,00 x 0,80 = € .400.000,00= (euro quattro-  
centomila/00) .

Cespiti n°18

**Quartiere in Lucca-frazione Saltocchio-via della  
Grotta n.c.65**

€ .179.000,00 x 0,80 = € .143.200,00= (euro centoqua-  
rantatremiladuecento/00) .

Cespiti n°19

**Terreno in Comune di Lucca-località S.S. Annunziata**

€ .45.000,00 x 0,80 = **€ .36.000,00=** (euro trentaseimila/00).

**Cespiti n°20**

**Terreni posti nel Comune di Capannori-frazione Petrognano**

€ .30.000,00 x 0,80 = **€ .24.000,00=** (euro ventiquattromila/00).

**Totale valore Cespiti uso commerciale € .1.316.000,00=**

**Totale valore Cespiti ad uso abitazione € . 672.800,00=**

**Totale valore Cespiti terreni € . 60.000,00=**

**Totale valore Cespiti dal n°1 al n°20 € .2.048.800,00=**

(euro duemilioni quarantottomilaottocento/00).

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto ritiene con la presente consulenza che si compone di centootto (108) pagine, con cinque (5) riprese satellitari, sessantotto (68) fotografie e numero sessantasei (66) allegati, di aver adempiuto al gradito incarico ricevuto.

Lucca, 29 ottobre 2024

Il tecnico incaricato  
Geom. Giovanni Leonardi

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**  
**Sent.n.35/2024**

Procedura:

Giudice Delegato: Dott. Carmine Capozzi

Curatore: Rag. Franco Della Santa

Tecnico Incaricato: Geom. Giovanni Leonardi

**VERIFICA CANONE DI LOCAZIONE**  
**AL FINE DI CONSENTIRE ALLE DETERMINAZIONI**  
**DI CUI ALL'ART.2923 – 3° COMMA C.C.**

Incarico.....	5
Verifica congruità canone .....	5
Saggio di capitalizzazione .....	5
Assunzione dati.....	5
Aggiornamento valore di stima tenuto conto della locazione in corso.....	6
Complesso immobiliare in Lucca – San Marco .....	6
A)Cespite n°1 – “Della relazione di stima immobiliare” .....	6
Dati Catastali .....	6
Stato occupazione .....	6
Consistenza.....	6
Valore di stima dell’unità immobiliare.....	6
Determinazione del più probabile valore locativo .....	7
Saggio di capitalizzazione del canone concordato.....	7
Conclusioni.....	7
Aggiornamento valore di stima tenuto conto della locazione in corso.....	7
B)Cespite n°2 – “Della relazione di stima immobiliare” .....	8
Dati Catastali .....	8
Stato occupazione .....	8
Consistenza.....	8
Valore di stima dell’unità immobiliare.....	8
Determinazione del più probabile valore locativo .....	8
Saggio di capitalizzazione del canone concordato.....	8
Conclusioni.....	8
Aggiornamento valore di stima tenuto conto della locazione in corso.....	9
C)Cespite n°3 – “Della relazione di stima immobiliare” .....	10
Dati Catastali .....	10
Stato occupazione .....	10
Consistenza.....	10
Valore di stima dell’unità immobiliare.....	10
Determinazione del più probabile valore locativo .....	10
Saggio di capitalizzazione del canone concordato.....	10
Conclusioni.....	10
Aggiornamento valore di stima tenuto conto della locazione in corso.....	11
d)Cespite n°4 – “Della relazione di stima immobiliare” .....	12
Dati Catastali .....	12
Stato occupazione .....	12

Consistenza.....	12
Valore di stima dell'unita immobiliare.....	12
Determinazione del più probabile valore locativo.....	12
Saggio di capitalizzazione del canone concordato.....	12
Conclusioni.....	12
Aggiornamento valore di stima tenuto conto della locazione in corso.....	13
E)Cespite n°5 – “Della relazione di stima immobiliare”.....	14
Dati Catastali.....	14
Stato occupazione.....	14
Consistenza.....	14
Valore di stima dell'unita immobiliare.....	14
Determinazione del più probabile valore locativo.....	14
Saggio di capitalizzazione del canone concordato.....	14
Conclusioni.....	14
Aggiornamento valore di stima tenuto conto della locazione in corso.....	14
F)Cespite n°6 – “Della relazione di stima immobiliare”.....	15
Dati Catastali.....	15
Stato occupazione.....	15
Consistenza.....	15
Valore di stima dell'unita immobiliare.....	15
Determinazione del più probabile valore locativo.....	15
Saggio di capitalizzazione del canone concordato.....	15
Conclusioni.....	15
Aggiornamento valore di stima tenuto conto della locazione in corso.....	15
G)Cespite n°7 – “Della relazione di stima immobiliare”.....	16
Dati Catastali.....	16
Stato occupazione.....	16
Consistenza.....	16
Valore di stima dell'unita immobiliare.....	16
Determinazione del più probabile valore locativo.....	16
Saggio di capitalizzazione del canone concordato.....	16
Conclusioni.....	16
Aggiornamento valore di stima tenuto conto della locazione in corso.....	17
H)Cespite n°10 – “Della relazione di stima immobiliare”.....	18
Dati Catastali.....	18
Stato occupazione.....	18
Consistenza.....	18
Valore di stima dell'unita immobiliare.....	18

Determinazione del più probabile valore locativo .....	18
Saggio di capitalizzazione del canone concordato.....	18
Conclusioni.....	18
Aggiornamento valore di stima tenuto conto della locazione in corso.....	19
I)Cespite n°12 – “Della relazione di stima immobiliare” .....	20
Dati Catastali .....	20
Stato occupazione .....	20
Consistenza .....	20
Valore di stima dell’unita immobiliare.....	20
Determinazione del più probabile valore locativo .....	20
Saggio di capitalizzazione del canone concordato.....	20
Conclusioni.....	20
Aggiornamento valore di stima tenuto conto della locazione in corso.....	21
Fondo commerciale in Lucca – Centro storico - Via Fillungo c.n.202 .....	22
L)Cespite n°17 – “Della relazione di stima immobiliare” .....	22
Dati Catastali .....	22
Stato occupazione .....	22
Consistenza.....	22
Valore di stima dell’unita immobiliare.....	22
Determinazione del più probabile valore locativo .....	22
Saggio di capitalizzazione del canone concordato.....	22
Conclusioni.....	22
Aggiornamento valore di stima tenuto conto della locazione in corso.....	23
Riepilogo valori .....	23
Valutazione in sede di vendita forzata.....	25
Cespiti per i quali il canone convenuto è ritenuto inopponibile ai sensi dell’ex art. 2923, terzo comma, C.C. ....	27



In data 25 giugno 2024, il sottoscritto Geom. Giovanni Leonardi, con studio in Viale Regina Margherita n.121 - 55100 - Lucca (LU), email st.leonardigiovanni@gmail.com, PEC giovanni.leonardi@geopec.it, Tel. 0583493649, veniva incaricato dal Curatore della procedura in epigrafe di procedere alla valutazione dei beni immobili di proprietà e alla verifica del canone di locazione delle unità immobiliari condotte da terzi.

### VERIFICA CONGRUITÀ CANONE

Lo scrivente, a seguito definizione del valore delle unità immobiliari che di conseguenza incide sul valore locativo e della redditività dello stesso, ha proceduto alla verifica se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni, al fine di procedere alle determinazioni di cui all'art.2923, terzo comma, codice civile. Per la determinazione del più probabile canone di locazione, è stata utilizzata come criterio di misurazione la **"Superficie Esterna Lorda"** (SEL).

Svolte le indagini di mercato in base alle caratteristiche dell'immobile e tenuto conto dello stato di uso e conservazione, per la determinazione del valore unitario medio, non potendo impiegare altri percorsi estimativi per mancanza di reperibilità di comparabili su fabbricati aventi **caratteristiche simili**, in quanto i contratti di locazione non sono pubblici e non essendo presente una vasta quantificazione di beni simili per un confronto diretto, sono state assunte informazioni presso colleghi ed agenzie immobiliari.

Infine è stata consultata la fonte specializzata:

### "Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate" al 2° semestre 2023-Comune di Lucca

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

-**"Abitazioni civili"** Valore Locazione (€/mq. x mese) minimo €5,60 - massimo €7,30;

-**"Negozii"** Valore Locazione (€/mq. x mese) minimo €7,40 - massimo €13,10;

Fascia/zona: Centrale/CENTRO-VIA ROMA-VIA BECCHERIA-PARTE VIA SAN PAOLINO-PIAZZA NAPOLEONE-PIAZZA S.GIUSTO-VIA S.CROCE-PIAZZA S.MICHELE-PIAZZA ANFITEATRO-PIAZZA S.FREDIANO-VIA FILLUNGO

-**"Negozii"** Valore Locazione (€/mq. x mese) minimo €19,50 - massimo €38,70.

### SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Lo scrivente, partendo dalla formula della Capitalizzazione della rendita costante ed illimitata nel tempo:

$$V = R / r$$

si perviene alla formula inversa:

$$r = R / V$$

che consente di determinare il Saggio di capitalizzazione lordo

Dove:

V è il valore del fabbricato e pertinenze

R è la rendita lorda

r è il saggio di capitalizzazione lordo.

### ASSUNZIONE DATI

Lo scrivente ritiene corretto per la determinazione del più probabile valore di mercato del canone di locazione, adottare nei casi in specie, i seguenti dati:

-Superficie Esterna Lorda (SEL).

-Valore locativo, considerata la richiesta riscontrata negli immobili in Lucca, si ritiene assumere per ciascuna unità immobiliare un valore (€/mq. x mese) che tenga conto della specifica destinazione, uso e manutenzione.

-Valore dell'unità immobiliare di cui alla "Relazione di stima immobiliare" depositata in data 29 ottobre 2024, presso la Cancelleria telematica di questo Spettabile Tribunale.

## AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA TENUTO CONTO DELLA LOCAZIONE IN CORSO

Considerato che la locazione in corso, limita la detenzione dell'immobile, ma i canoni di locazione delle unità immobiliari in oggetto, producono una buona redditività lorda annua, lo scrivente ritiene che il minor valore dovuto allo stato di occupazione, possa essere quantificato con una riduzione del più probabile valore di mercato, quantificabile dal 10% al 20%.

### COMPLESSO IMMOBILIARE IN LUCCA - SAN MARCO

Complesso immobiliare che insiste su lotto di terreno di forma triangolare, elevato in parte al solo piano terra ed in parte su due piani, posto in Lucca San Marco, fra via San Marco dal n.c.460 al n.c.498, via Iacopo della Quercia dal n.c.342 al n.c.372 e via Vecchia III.

### A)CESPITE N°1 - "DELLA RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE"

#### Fondo commerciale-Lucca-Via Iacopo della Quercia cc.nn.342 e 346

L'unità immobiliare, in normali condizioni di uso e conservazione, si sviluppa al piano terra, con accesso da via Iacopo della Quercia e sul retro dalla resede comune ed è costituita da due fondi ad uso commerciale, adiacenti e comunicanti, attualmente utilizzati per attività di "panificazione". La porzione ad uso commerciale, con ripostiglio, antibagno e servizio igienico, rappresentata dal subalterno 19, mentre l'altra porzione ad uso commerciale rappresentata dal subalterno 20.

#### DATI CATASTALI

Censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **105**, come segue:

- particella **748** subalterno **19**, VIA IACOPO DELLA QUERCIA n.346, piano T, categoria C/1, classe 10<sup>^</sup>, consistenza mq.22, superficie catastale totale mq.31, con la rendita di Euro 787,39;
- particella **748** subalterno **20**, VIA IACOPO DELLA QUERCIA n.342, piano T, categoria C/1, classe 8<sup>^</sup>, consistenza mq.54, superficie catastale totale mq.56, con la rendita di Euro 1.433,48.

#### STATO OCCUPAZIONE

I fondi sono stati concessi in locazione dalla \_\_\_\_\_, titolare della ditta \_\_\_\_\_, partita IVA \_\_\_\_\_, alla società \_\_\_\_\_, con sede in Lucca, codice fiscale 00291240463, con contratto di locazione per uso forno e rivendita di pane e generi alimentari. Stipulato in data 19 maggio 2009, registrato a Lucca il 26 maggio 2009 al n.2861 serie 3<sup>(Allegato n°1)</sup>. Il contratto ha durata di anni sei e decorrenza dal 1 giugno 2009, alla scadenza si intenderà tacitamente rinnovato di sei in sei anni.

A seguito degli aggiornamenti ISTAT l'attuale canone annuo di locazione è pari ad €16.977,72= (euro sedicimilanovecentosettantasette/72), da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di €1.414,81= (millequattrocentoquattordici/81).

Al contatto di locazione sono allegare sotto la lettera "A", due planimetrie che identificano con tratto rosso, i locali censiti al Catasto Fabbricati nel foglio 105, particella 748, subalterni 19 e 20. Si precisa che, sempre in detto contatto è riportato anche il subalterno 21, dello stesso foglio e particella, manufatto oggi demolito, la cui area di sedime, di fatto, non è delimitata dalla resede comune.

#### CONSISTENZA

Superficie commerciale di circa **mq.102,00**

#### VALORE DI STIMA DELL'UNITA IMMOBILIARE

€163.200,00

## DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE LOCATIVO

SEL - VALORE UNITARIO - CANONE MENSILE - CANONE ANNUO DETERMINATO - CANONE ANNUO CONCORDATO
Mq.102      €.10,00      €.1.020,00      €.12.240,00      €.16.977,72

## SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE DEL CANONE CONCORDATO

Per completezza della relazione, si determina il saggio di capitalizzazione implicito che correla la redditività prodotta dall'immobile, assunta sulla base dell'ultimo canone di locazione concordato tra le parti.

Euro 16.977,72 : Euro 163.200,00 x 100

R = 10,40% *saggio di capitalizzazione lordo*

## CONCLUSIONI

Il sottoscritto ritiene che il più probabile valore locativo mensile di mercato dell'immobile oggetto di procedura di Liquidazione Giudiziale possa essere quantificato in **€.1.020,00=** (euro milleventi/00).

**Pertanto l'attuale canone mensile convenuto di €.1.414,81= (millequattrocentoquattordici/81), risulta superiore a quanto previsto dall'articolo 2923, terzo comma, C.C..**

## AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA TENUTO CONTO DELLA LOCAZIONE IN CORSO

Considerata la locazione in corso, che limita la detenzione dell'immobile all'aggiudicatario, il più probabile valore di mercato viene aggiornato come segue:

€.163.200,00 x 0,90 = €.146.180,00=

che possono essere arrotondati ad **€.146.000,00=** (euro centoquarantaseimila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni e della pensilina.



## B)CESPITE N°2 - "DELLA RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE"

### Fondo commerciale-Lucca-Via Iacopo della Quercia c.n.350

L'unità immobiliare, in normali condizioni di uso e conservazione, si sviluppa al piano terra, con accesso da via Iacopo della Quercia e sul retro dalla resede comune ed è costituita da fondo commerciale, attualmente utilizzato per attività di "bar". Composta da ampio locale per l'attività al pubblico, locale magazzino, antibagno e due servizi igienici. Attualmente viene utilizzata, senza titolo, una porzione della resede comune dove sui lati sud ed est del fondo locato è installato un pergolato con soprastante canniccio, tamponature con teli in pvc e pavimento in lastre di cemento.

### DATI CATASTALI

Censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **105**, particella **748** subalterno **27**, VIA IACOPO DELLA QUERCIA, piano T, categoria C/1, classe 10<sup>^</sup>, consistenza mq.53, superficie catastale totale mq.54, con la rendita di Euro 1.896,89.

### STATO OCCUPAZIONE

Il fondo è stato concesso in locazione dalla \_\_\_\_\_, titolare della ditta \_\_\_\_\_, partita IVA \_\_\_\_\_, alla società \_\_\_\_\_, con sede in Lucca, codice fiscale \_\_\_\_\_, con contratto di locazione di immobile ad uso commerciale, stipulato in data 6 febbraio 2020, registrato a Lucca il 5 marzo 2020 al n.1140 serie 3T<sup>(Allegato n°2)</sup>. Il contratto ha durata di anni sei e decorrenza dal 6 febbraio 2020, alla scadenza si intenderà tacitamente rinnovato di sei in sei anni.

Il canone di locazione, in considerazione dei lavori di adattamento dei locali che dovranno essere effettuati da parte locataria, è stato pattuito ed accettato come segue:

- €1.200,00 (milleduecento/00) mensili per il primo esercizio;
- €1.300,00 (milletrecento/00) mensili per il secondo esercizio;
- €1.400,00 (millequattrocento/00) mensili per il terzo esercizio;
- €1.500,00 (millecinquecento/00) mensili per il quarto esercizio;
- €1.600,00 (milleseicento/00) mensili per il quinto esercizio e per i successivi periodi.

### CONSISTENZA

Superficie commerciale di circa **mq.86,00**

### VALORE DI STIMA DELL'UNITA IMMOBILIARE

€137.600,00

### DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE LOCATIVO

SEL	VALORE UNITARIO	CANONE MENSILE	CANONE ANNUO DETERMINATO	CANONE ANNUO CONCORDATO
Mq.86	€13,00	€1.118,00	€13.416,00	€19.200,00

### SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE DEL CANONE CONCORDATO

Per completezza della relazione, si determina il saggio di capitalizzazione implicito che correla la redditività prodotta dall'immobile, assunta sulla base dell'ultimo canone di locazione concordato tra le parti.

Euro 19.200,00 : Euro 137.600,00 x 100

R = 13,95% **saggio di capitalizzazione lordo**

### CONCLUSIONI

Il sottoscritto ritiene che il più probabile valore locativo mensile di mercato dell'immobile oggetto di procedura di Liquidazione Giudiziale possa essere quantificato in **€1.118,00=** (euro millecentodiciotto/00).

**Pertanto l'attuale canone mensile convenuto di €1.600,00= (euro milleseicento/00), risulta superiore a quanto previsto dall'articolo 2923, terzo comma, C.C..**



## AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA TENUTO CONTO DELLA LOCAZIONE IN CORSO

Considerata la locazione in corso, che limita la detenzione dell'immobile all'aggiudicatario, il più probabile valore di mercato viene aggiornato come segue:

€.137.600,00 x 0,90 = €.123.840,00=

che possono essere arrotondati ad **€.124.000,00=** (euro centoventiquattromila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.



## C)CESPITE N°3 - "DELLA RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE"

### Fondo commerciale-Lucca-Via Iacopo della Quercia c.n.354

L'unità immobiliare, in normali condizioni di uso e conservazione, è costituita da fondo commerciale, attualmente utilizzato per attività di "rosteria", si sviluppa al piano terra, con accesso da via Iacopo della Quercia e sul retro dalla resede comune. Composta da ampio locale per l'attività al pubblico, disimpegno, cucina, locale magazzino, altro disimpegno, antibagno e servizio igienico.

### DATI CATASTALI

Censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **105**, particella **748** subalterno **26**, VIA IACOPO DELLA QUERCIA, piano T, categoria C/1, classe 10<sup>^</sup>, consistenza mq.54, superficie catastale totale mq.61, con la rendita di Euro 1.932,68.

### STATO OCCUPAZIONE

Il fondo è stato concesso in locazione dalla \_\_\_\_\_, titolare della \_\_\_\_\_, partita IVA \_\_\_\_\_, alla \_\_\_\_\_, alla \_\_\_\_\_, con sede in Lucca, codice fiscale \_\_\_\_\_, con contratto di locazione di immobile ad uso commerciale, stipulato in data 28 luglio 2011, registrato a Lucca il 15 settembre 2011 al n.268 serie 3T(Allegato n°3). Il contratto ha durata di anni sei dalla data di stipula, alla scadenza si intenderà tacitamente rinnovato di sei in sei anni.

Il canone di locazione, è stato determinato come segue:

- €1.300,00 (milletrecento/00) mensili per la prima annualità;
- €1.400,00 (millequattrocento/00) mensili per la seconda annualità;
- €1.500,00 (millecinquecento/00) mensili per la terza annualità;
- €1.600,00 (milleseicento/00) mensili a decorrere dalla quarta annualità.

### CONSISTENZA

Superficie commerciale di circa **mq.100,00**

### VALORE DI STIMA DELL'UNITA IMMOBILIARE

€160.000,00

### DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE LOCATIVO

SEL	VALORE UNITARIO	CANONE MENSILE	CANONE ANNUO DETERMINATO	CANONE ANNUO CONCORDATO
Mq.100	€12,00	€1.200,00	€14.400,00	€19.200,00

### SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE DEL CANONE CONCORDATO

Per completezza della relazione, si determina il saggio di capitalizzazione implicito che correla la redditività prodotta dall'immobile, assunta sulla base dell'ultimo canone di locazione concordato tra le parti.

Euro 19.200,00 : Euro 160.000,00 x 100

R = 12,00% **saggio di capitalizzazione lordo**

### CONCLUSIONI

Il sottoscritto ritiene che il più probabile valore locativo mensile di mercato dell'immobile oggetto di procedura di Liquidazione Giudiziale possa essere quantificato in €1.200,00= (euro milleduecento/00).

**Pertanto l'attuale canone mensile convenuto di €1.600,00= (euro milleseicento/00), risulta superiore a quanto previsto dall'articolo 2923, terzo comma, C.C..**



**AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA TENUTO CONTO DELLA LOCAZIONE IN CORSO**

Considerata la locazione in corso, che limita la detenzione dell'immobile all'aggiudicatario, il più probabile valore di mercato viene aggiornato come segue:

€.160.000,00 x 0,90 = **€.144.000,00=** (euro centoquarantaquattromila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.



## D)CESPITE N°4 - "DELLA RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE"

### Fondo commerciale-Lucca-Via Iacopo della Quercia cc.nn.358 e 364

L'unità immobiliare, in normali condizioni di uso e conservazione, è costituita da fondo commerciale, attualmente utilizzato da "agenzia per il lavoro", si sviluppa al piano terra, con accesso da via Iacopo della Quercia e sul retro dalla resede comune. Composta da ampio locale per l'attività al pubblico, corridoio, locale ripostiglio utilizzato come ufficio, antibagno, due servizi igienici e locale caldaia. Con impianto di climatizzazione a soffitto e motore all'esterno.

### DATI CATASTALI

Censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **105**, particella **748** subalterno **25**, VIA IACOPO DELLA QUERCIA, piano T, categoria C/1, classe 10<sup>^</sup>, consistenza mq.101, superficie catastale totale mq.101, con la rendita di Euro 3.614,84.

### STATO OCCUPAZIONE

Il fondo è stato concesso in locazione dalla \_\_\_\_\_, titolare della ditta \_\_\_\_\_, partita IVA \_\_\_\_\_, alla società \_\_\_\_\_ con sede in Milano, codice fiscale \_\_\_\_\_, con contratto di locazione di immobile ad uso commerciale, stipulato in data 20 agosto 2012, registrato a Lucca il 7 settembre 2012 al n.5425 serie 3<sup>(Allegato n°4)</sup>. Il contratto ha durata di anni sei e decorrenza dal 1 settembre 2012, alla scadenza, si intenderà tacitamente rinnovato di sei in sei anni. Il canone di locazione, è stato convenuto come segue:

-dal 1° settembre 2012 al 31 agosto 2016 canone annuo di €15.891,84 (quindicimilaottocentonovantuno/84) da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di €1.324,32 (milletrecentoventiquattro/32);

-a partire dal 1° settembre 2016 il canone di locazione annuo a regime €19.864,93, in lettere riportato (diciannovemilaseicentoquattro/93) da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di €1.655,41 (milleseicentocinquantaquattro/41).

A seguito degli aggiornamenti ISTAT l'attuale canone annuo di locazione è pari ad €20.133,60= (euro ventimilacentotrentatre/60), da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di €1.677,80= (milleseicentosestasette/80).

### CONSISTENZA

Superficie commerciale di circa **mq.132,00**

### VALORE DI STIMA DELL'UNITA IMMOBILIARE

€211.200,00

### DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE LOCATIVO

SEL	VALORE UNITARIO	CANONE MENSILE	CANONE ANNUO DETERMINATO	CANONE ANNUO CONCORDATO
Mq.132	€12,00	€1.584,00	€19.008,00	€20.133,60

### SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE DEL CANONE CONCORDATO

Per completezza della relazione, si determina il saggio di capitalizzazione implicito che correla la redditività prodotta dall'immobile, assunta sulla base dell'ultimo canone di locazione concordato tra le parti.

Euro 20.133,60 : Euro 211.200,00 x 100

R = 9,53% **saggio di capitalizzazione lordo**

### CONCLUSIONI

Il sottoscritto ritiene che il più probabile valore locativo mensile di mercato dell'immobile oggetto di procedura di Liquidazione Giudiziale possa essere quantificato in €1.584,00= (euro millecinquecentottantaquattro/00).

**Pertanto l'attuale canone mensile convenuto di €1.677,80= (euro milleseicentosestasette/80), risulta superiore a quanto previsto dall'articolo 2923, terzo comma, C.C..**



**AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA TENUTO CONTO DELLA LOCAZIONE IN CORSO**

Considerata la locazione in corso, che limita la detenzione dell'immobile all'aggiudicatario, il più probabile valore di mercato viene aggiornato come segue:

€.211.200,00 x 0,90 = €.190.080,00=

che possono essere arrotondati ad **€.190.000,00=** (euro centonovantamila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.



## E)CESPITE N°5 - "DELLA RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE"

### Fondo commerciale-Lucca-Via Iacopo della Quercia c.n.368

L'unità immobiliare, in normali condizioni di uso e conservazione, è costituita da fondo commerciale, attualmente utilizzato per attività di "estetica", si sviluppa al piano terra. Composta da ingresso, corridoio, due locali per l'attività, disimpegno, servizio igienico e ripostiglio.

### DATI CATASTALI

Censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **105**, particella **748** subalterno **30**, VIA IACOPO DELLA QUERCIA n.368, piano T, categoria C/1, classe 10<sup>^</sup>, consistenza mq.30, superficie catastale totale mq.35, con la rendita di Euro 1.073,71.

### STATO OCCUPAZIONE

Il fondo è stato concesso in locazione dalla \_\_\_\_\_, titolare della ditta \_\_\_\_\_, partita IVA \_\_\_\_\_, alla ditta individuale \_\_\_\_\_ con sede in Lucca, codice fiscale \_\_\_\_\_, con contratto di locazione di immobile ad uso diverso da civile abitazione, stipulato in data 1 novembre 2018, registrato a Lucca il 27 novembre 2018 al n.5092 serie 3T<sup>(Allegato n°5)</sup>. Il contratto ha durata di anni sei dalla data di stipula, alla scadenza, si intenderà tacitamente rinnovato di sei in sei anni.

Il canone annuo di locazione è stato stabilito a decorrere dal 1 febbraio 2019 in €6.000,00= (euro seimila/00), da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di €500,00= (cinquecento/00).

### CONSISTENZA

Superficie commerciale di circa **mq.35,00**

### VALORE DI STIMA DELL'UNITA IMMOBILIARE

€59.500,00

### DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE LOCATIVO

SEL - VALORE UNITARIO - CANONE MENSILE - CANONE ANNUO DETERMINATO - CANONE ANNUO CONCORDATO
Mq.35    €13,00    €455,00    €5.460,00    €6.000,00

### SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE DEL CANONE CONCORDATO

Per completezza della relazione, si determina il saggio di capitalizzazione implicito che correla la redditività prodotta dall'immobile, assunta sulla base dell'ultimo canone di locazione concordato tra le parti.

Euro 6.000,00 : Euro 59.500,00 x 100  
R = 10,84% **saggio di capitalizzazione lordo**

### CONCLUSIONI

Il sottoscritto ritiene che il più probabile valore locativo mensile di mercato dell'immobile oggetto di procedura di Liquidazione Giudiziale possa essere quantificato in €455,00= (euro quattrocentocinquantacinque/00). **Pertanto l'attuale canone mensile convenuto di €500,00= (euro cinquecento/00), risulta superiore a quanto previsto dall'articolo 2923, terzo comma, C.C..**

### AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA TENUTO CONTO DELLA LOCAZIONE IN CORSO

Considerata la locazione in corso, che limita la detenzione dell'immobile all'aggiudicatario, il più probabile valore di mercato viene aggiornato come segue:

€59.500,00 x 0,90 = €53.550,00=  
che possono essere arrotondati ad **€54.000,00=** (euro cinquantaquattromila/00).  
In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

## F)CESPITE N°6 - "DELLA RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE"

### Fondo commerciale-Lucca-Via Iacopo della Quercia c.n.372-Via San Marco c.n.460

L'unità immobiliare, in normali condizioni di uso e conservazione, è costituita da fondo commerciale, attualmente utilizzato per attività di "macelleria", si sviluppa al piano terra. Composta da unico locale per l'attività, all'interno del quale è stata ricavata una piccola zona per la lavorazione delle carni.

### DATI CATASTALI

Censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **105**, particella **748** subalterno **13**, VIA DELLE VILLE LUCCHESI n.460, piano T, categoria C/1, classe 10<sup>^</sup>, consistenza mq.29, superficie catastale totale mq.33, con la rendita di Euro 1.037,92.

### STATO OCCUPAZIONE

Il fondo è stato concesso in locazione dalla \_\_\_\_\_, titolare della ditta \_\_\_\_\_, partita IVA \_\_\_\_\_, alla società \_\_\_\_\_ con sede in Lucca, codice fiscale \_\_\_\_\_, con contratto di locazione di immobile ad uso commerciale, stipulato in data 10 aprile 2006, registrato a Lucca il 10 maggio 2006 al n.2273 serie 3<sup>(Allegato n°6)</sup>. Il contratto ha durata di anni sei a decorrere dal 1 aprile 2006, alla scadenza, si intenderà tacitamente rinnovato di sei in sei anni.

Il canone annuo di locazione dal 1 aprile 2008, è stato fissato in €6.120,00= (euro seimilacentoveventi/00), da pagarsi in rate mensili anticipate di €510,00= (cinquecentodieci/00). A seguito degli aggiornamenti ISTAT l'attuale canone annuo di locazione è pari ad €7.466,64= (euro settemilaquattrocentosessantasei/42), da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di €622,22= (seicentventidue/22).

### CONSISTENZA

Superficie commerciale di circa **mq.32,00**

### VALORE DI STIMA DELL'UNITA IMMOBILIARE

€54.400,00

### DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE LOCATIVO

SEL	VALORE UNITARIO	CANONE MENSILE	CANONE ANNUO DETERMINATO	CANONE ANNUO CONCORDATO
Mq.32	€13,00	€416,00	€4.992,00	€7.466,64

### SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE DEL CANONE CONCORDATO

Per completezza della relazione, si determina il saggio di capitalizzazione implicito che correla la redditività prodotta dall'immobile, assunta sulla base dell'ultimo canone di locazione concordato tra le parti.

Euro 7.466,64 : Euro 54.400,00 x 100

R = 13,72% **saggio di capitalizzazione lordo**

### CONCLUSIONI

Il sottoscritto ritiene che il più probabile valore locativo mensile di mercato dell'immobile oggetto di procedura di Liquidazione Giudiziale possa essere quantificato in €416,00= (euro quattrocentosedici/00).

**Pertanto l'attuale canone mensile convenuto di €622,22= (euro seicentventidue/22), risulta superiore a quanto previsto dall'articolo 2923, terzo comma, C.C..**

### AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA TENUTO CONTO DELLA LOCAZIONE IN CORSO

Considerata la locazione in corso, che limita la detenzione dell'immobile all'aggiudicatario, il più probabile valore di mercato viene aggiornato come segue:

€.54.400,00 x 0,90 = €.48.960,00=

che possono essere arrotondati ad **€.49.000,00=** (euro quarantanovemila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

#### G)CESPITE N°7 - "DELLA RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE"

##### **Fondo commerciale-Lucca-Via San Marco cc.nn.464 e 470**

L'unità immobiliare, in normali condizioni di uso e conservazione, è costituita da fondo commerciale, attualmente utilizzato per attività di "edicola", si sviluppa al piano terra. Composta da locale vendita, locale mostra articoli, antibagno e servizio igienico.

##### **DATI CATASTALI**

Censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **105**, particella **748** subalterno **12**, VIA DELLE VILLE LUCCHESI n.464-470, piano T, categoria C/1, classe 8<sup>^</sup>, consistenza mq.50, superficie catastale totale mq.44, con la rendita di Euro 1.327,29.

##### **STATO OCCUPAZIONE**

Il fondo è stato concesso in locazione dalla \_\_\_\_\_, titolare della ditta

\_\_\_\_\_, partita IVA \_\_\_\_\_, alla ditta

\_\_\_\_\_, con sede in Lucca, codice fiscale \_\_\_\_\_, con contratto di

locazione di immobile per uso commerciale, stipulato in data 25 maggio 2006, registrato a Lucca il 14 giugno 2006 al n.2872 serie 3 (Allegato n°7). Il contratto ha durata di anni sei a decorrere dal 1 luglio 2006, alla scadenza, si intenderà tacitamente rinnovato di sei in sei anni.

A seguito degli aggiornamenti ISTAT l'attuale canone annuo di locazione è pari ad €.8.926,68= (euro ottomilano-vecentoventisei/68), da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di €.743,89= (settecentoquarantatre/89).

##### **CONSISTENZA**

Superficie commerciale di circa **mq.60,00**

##### **VALORE DI STIMA DELL'UNITA IMMOBILIARE**

**€.96.000,00**

##### **DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE LOCATIVO**

SEL	VALORE UNITARIO	CANONE MENSILE	CANONE ANNUO DETERMINATO	CANONE ANNUO CONCORDATO
Mq.60	€.12,00	€.720,00	€.8.640,00	€.8.926,68

##### **SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE DEL CANONE CONCORDATO**

Per completezza della relazione, si determina il saggio di capitalizzazione implicito che correla la redditività prodotta dall'immobile, assunta sulla base dell'ultimo canone di locazione concordato tra le parti.

Euro 8.926,68 : Euro 96.000,00 x 100

R = 9,29% **saggio di capitalizzazione lordo**

##### **CONCLUSIONI**

Il sottoscritto ritiene che il più probabile valore locativo mensile di mercato, dell'immobile oggetto di procedura di Liquidazione Giudiziale possa essere quantificato in €.720,00= (euro settecentoventi/00), che ridotto di 1/3 si ha:

(€.720,00 - €.240,00) = €.480,00= (euro quattrocentottanta/00).

**Pertanto l'attuale canone mensile convenuto di €.743,89= (euro settecentoquarantatre/89), essendo superiore a quanto previsto dall'articolo 2923, terzo comma C.C., non risulta inopponibile a terzi ai sensi della medesima norma.**



### AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA TENUTO CONTO DELLA LOCAZIONE IN CORSO

Considerata la locazione in corso, che limita la detenzione dell'immobile all'aggiudicatario, il più probabile valore di mercato viene aggiornato come segue:

€.96.000,00 x 0,90 = €.86.400,00=

che possono essere arrotondati ad **€.86.000,00=** (euro ottantaseimila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.



## H)CESPITE N°10 - "DELLA RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE"

### Fondo commerciale-Lucca-Via San Marco c.n.478

L'unità immobiliare, in normali condizioni di uso e conservazione, è costituita da fondo commerciale, attualmente utilizzato per attività di "pizzeria", si sviluppa al piano terra. Composta da locale con forno, ripostiglio, antibagno e servizio igienico.

### DATI CATASTALI

Censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **105**, particella **748** subalterno **9**, VIA DELLE VILLE LUCCHESI n.478, piano T, categoria C/1, classe 10<sup>^</sup>, consistenza mq.30, superficie catastale totale mq.34, con la rendita di Euro 1.073,71.

### STATO OCCUPAZIONE

Il fondo è stato concesso in locazione dalla \_\_\_\_\_, titolare della ditta \_\_\_\_\_, partita IVA \_\_\_\_\_, alla ditta \_\_\_\_\_, con sede in Lucca, codice fiscale \_\_\_\_\_, con contratto di locazione di immobile ad uso artigianale, stipulato in data 4 agosto 2022, registrato a Lucca il 10 agosto 2022 al n.3135 serie 3T<sup>(Allegato n°8)</sup>. Il contratto ha durata di anni sei a decorrere dal 4 agosto 2022, alla scadenza, si intenderà tacitamente rinnovato di sei in sei anni.

Il canone annuo di locazione è stato pattuito ed accettato come segue:

€.7.200,00 (settemiladuecento/00) per il primo anno;

€.8.400,00 (ottomilaquattrocento/00) per il secondo anno ed i seguenti. I canoni predetti dovranno essere versati in rate mensili anticipate.

### CONSISTENZA

Superficie commerciale di circa **mq.45,00**

### VALORE DI STIMA DELL'UNITA IMMOBILIARE

€.72.000,00

### DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE LOCATIVO

SEL - VALORE UNITARIO - CANONE MENSILE - CANONE ANNUO DETERMINATO - CANONE ANNUO CONCORDATO
Mq.45      €.13,00      €.585,00      €7.020,00      €.8.400,00

### SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE DEL CANONE CONCORDATO

Per completezza della relazione, si determina il saggio di capitalizzazione implicito che correla la redditività prodotta dall'immobile, assunta sulla base dell'ultimo canone di locazione concordato tra le parti.

Euro 8.400,00 : Euro 72.000,00 x 100

R = 11,67% **saggio di capitalizzazione lordo**

### CONCLUSIONI

Il sottoscritto ritiene che il più probabile valore locativo mensile di mercato dell'immobile oggetto di procedura di Liquidazione Giudiziale possa essere quantificato in €.585,00= (euro cinquecentottantacinque/00).

**Pertanto l'attuale canone mensile convenuto di €.700,00= (euro settecento/00), risulta superiore a quanto previsto dall'articolo 2923, terzo comma, C.C..**



## AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA TENUTO CONTO DELLA LOCAZIONE IN CORSO

Considerata la locazione in corso, che limita la detenzione dell'immobile all'aggiudicatario, il più probabile valore di mercato viene aggiornato come segue:

€.72.000,00 x 0,90 = €.64.800,00=

che possono essere arrotondati ad **€.65.000,00=** (euro sessantacinquemila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.



## I)CESPITE N°12 - "DELLA RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE"

### Quartiere-Lucca-Via San Marco c.n.484

L'unità immobiliare, in normali condizioni di uso e conservazione, è costituita da appartamento per civile abitazione, che si sviluppa su due piani fuori terra, oltre piano scantinato e soffitta. Il quartiere è composto, al piano terra da ingresso con scala che conduce ai piani superiori e al piano scantinato dove si trovano due locali; al piano primo, da disimpegno, ampio soggiorno e zona cottura, due camere e bagno con doccia; il piano soffitta è costituito da due vani parzialmente praticabili. La resede esclusiva, sulla quale insiste una tettoia, è raggiungibile dal piano ammezzato tramite scala esterna ed anche dalla via Vecchia III.

### DATI CATASTALI

Censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **105**, particella **748** subalterno **7**, VIA DELLE VILLE LUCCHESI n.484, piano S1-T-1-2, categoria A/4, classe 8<sup>^</sup>, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq.138, superficie totale escluse aree scoperte mq.126, con la rendita di Euro 451,90.

### STATO OCCUPAZIONE

Il quartiere è stato concesso in locazione dalla \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, alla \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, con contratto di locazione di bene immobile ad uso abitativo, stipulato in data 1 giugno 2020, registrato a Lucca il 23 giugno 2020 al n.2093 serie 3T(Allegato n°9). Il contratto ha durata di anni quattro con decorrenza dal 1 giugno 2020, alla scadenza si intenderà tacitamente rinnovato di quattro anni.

Il canone annuo di locazione è stato convenuto in €4.800,00 (quattromilaottocento/00) da corrispondere in 12 rate mensili anticipate di €400,00 (quattrocento/00).

### CONSISTENZA

Superficie commerciale di circa **mq.152,00**

### VALORE DI STIMA DELL'UNITA IMMOBILIARE

€228.000,00

### DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE LOCATIVO

SEL	VALORE UNITARIO	CANONE MENSILE	CANONE ANNUO DETERMINATO	CANONE ANNUO CONCORDATO
Mq.152	€4,00	€608,00	€7.296,00	€4.800,00

### SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE DEL CANONE CONCORDATO

Per completezza della relazione, si determina il saggio di capitalizzazione implicito che correla la redditività prodotta dall'immobile, assunta sulla base dell'ultimo canone di locazione concordato tra le parti.

Euro 4.800,00 : Euro 228.000,00 x 100

R = 2,11% **saggio di capitalizzazione lordo**

### CONCLUSIONI

Il sottoscritto ritiene che il più probabile valore locativo mensile di mercato, dell'immobile oggetto di procedura di Liquidazione Giudiziale possa essere quantificato in €608,00= (euro seicentotto/00), che ridotto di 1/3 si ha:  
(€608,00 - €202,67) = €405,33= (euro quattrocentocinque/33).

**Pertanto l'attuale canone mensile convenuto di €400,00= (euro quattrocento/60), essendo INFERIORE a quanto previsto dall'articolo 2923, terzo comma C.C., risulta inopponibile a terzi ai sensi della medesima norma, salva ogni decisione in merito da parte degli organi della procedura.**



## AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA TENUTO CONTO DELLA LOCAZIONE IN CORSO

Considerata la locazione in corso, che limita la detenzione dell'immobile all'aggiudicatario, il più probabile valore di mercato viene aggiornato come segue:

€.228.000,00 x 0,80 = €.182.400,00=

che possono essere arrotondati ad **€.182.000,00=** (euro centottantaduemila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.



### L)CESPITE N°17 - "DELLA RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE"

L'unità immobiliare, è costituita da fondo commerciale, attualmente utilizzato per attività di "articoli per la casa", posta in Lucca, centro storico, Via Fillungo c.n.202, si sviluppa al piano terra ed è composta da quattro locali di diverse dimensioni e servizio igienico, priva di impianto di climatizzazione e di riscaldamento.

### DATI CATASTALI

Censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **130**, particella **113** subalterno **21**, VIA FILLUNGO n.202, piano T, categoria C/1, classe 10<sup>^</sup>, consistenza mq.115, superficie catastale totale mq.152, con la rendita di Euro 4.115,90.

### STATO OCCUPAZIONE

Il fondo è stato concesso in locazione dalla \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, alla ditta \_\_\_\_\_, con sede in Lucca, codice fiscale \_\_\_\_\_, con contratto di locazione di immobile ad uso commerciale, sottoscritto in data 30 novembre 2016, registrato a Lucca il 5 dicembre 2016 al n.5369 serie 3T(Allegato n°10). Il contratto ha durata di anni sei dal 1 dicembre 2016, alla scadenza, si intenderà tacitamente rinnovato di sei in sei anni.

Il canone di locazione, è stato pattuito ed accettato come segue:  
€.14.400,00 (quattordicimilaquattrocento/00) per il primo anno;  
€.15.600,00 (quindicimilaseicento/00) per il secondo anno;  
€.16.800,00 (sedecimilaottocento/00) per il terzo anno;  
€.18.000,00 (diciottomila/00) per il quarto anno;  
€.19.200,00 (diciannovemiladuecento/00) per il quinto anno;  
€.20.400,00 (ventimilaquattrocento/00) per il sesto anno.

### CONSISTENZA

Superficie commerciale di circa **mq.143,00**

### VALORE DI STIMA DELL'UNITA IMMOBILIARE

€.500.500,00

### DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE LOCATIVO

SEL - VALORE UNITARIO	CANONE MENSILE	CANONE ANNUO DETERMINATO	CANONE ANNUO CONCORDATO
Mq.143	€.19,00	€.2.717,00	€.32.604,00
			€.20.400,00

Considerata l'altezza e luminosità di alcuni locali, si è applicato il valore minimo (€/mq. x mese) pubblicato dall'O.M.I..

### SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE DEL CANONE CONCORDATO

Per completezza della relazione, si determina il saggio di capitalizzazione implicito che correla la redditività prodotta dall'immobile, assunta sulla base dell'ultimo canone di locazione concordato tra le parti.

Euro 20.400,00 : Euro 500.500,00 x 100  
R = 4,08% **saggio di capitalizzazione lordo**

### CONCLUSIONI

Il sottoscritto ritiene che il **più probabile valore locativo mensile di mercato, dell'immobile oggetto di procedura di Liquidazione Giudiziale possa essere quantificato in €.**2.717,00****= (euro duemilasettecentodiciassette/00).  
che ridotto di 1/3 si ha:  
(€.2.717,00 - €.905,67) = €.1.811,33= (euro milleottocentoundici/33).

Pertanto l'attuale canone mensile convenuto di **€.1.700,00=** (euro millesettecento/00), essendo **INFERIORE** a quanto previsto dall'articolo 2923, terzo comma C.C., risulta inopponibile a terzi ai sensi della medesima norma, salva ogni decisione in merito da parte degli organi della procedura.

#### AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA TENUTO CONTO DELLA LOCAZIONE IN CORSO

Considerata la locazione in corso, che limita la detenzione dell'immobile all'aggiudicatario, nonché la possibilità del cambio di gestione e attività, che nella zona negli ultimi anni avviene con più frequenza, il più probabile valore di mercato viene aggiornato come segue:

$€.500.500,00 \times 0,80 = €.400.400,00=$   
che possono essere arrotondati ad **€.400.000,00=** (euro quattrocentomila/00).  
In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

#### RIEPILOGO VALORI

**E' da intendersi che nel caso di rilascio dell'immobile locato da parte del conduttore prima dell'avviso d'asta, il valore sarà quello determinato nella "Relazione di stima immobiliare" depositata in data 29 ottobre 2024.**

#### **Complesso immobiliare posto in Lucca San Marco**

**fra via San Marco dal n.c.460 al n.c.498 via Iacopo della Quercia n.c.342 al n.c.372 e via Vecchia III  
Cespiti dal n°1 al n°16**

##### **Cespite n°1**

**Fondo commerciale-Lucca-Via Iacopo della Quercia cc.nn.342 e 346-Locato ad attività di "panificazione"**

**€.146.000,00=** (euro centoquarantaseimila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni e della pensilina.

##### **Cespite n°2**

**Fondo commerciale-Lucca-Via Iacopo della Quercia c.n.350-Locato ad attività di "bar"**

**€.124.000,00=** (euro centoventiquattromila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

##### **Cespite n°3**

**Fondo commerciale-Lucca-Via Iacopo della Quercia c.n.354-Locato ad attività di "rosticceria"**

**€.144.000,00=** (euro centoquarantaquattromila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

##### **Cespite n°4**

**Fondo commerciale-Lucca-Via Iacopo della Quercia cc.nn.358 e 364-Locato ad attività di "agenzia per il lavoro"**

**€.190.000,00=** (euro centonovantamila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

##### **Cespite n°5**

**Fondo commerciale-Lucca-Via Iacopo della Quercia c.n.368-Locato ad attività di "estetica"**

**€.54.000,00=** (euro cinquantaquattromila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

##### **Cespite n°6**

**Fondo commerciale-Lucca-Via Iacopo della Quercia c.n.372-Via San Marco c.n.460-Locato ad attività di "macelleria"**

**€.49.000,00=** (euro quarantanovemila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

##### **Cespite n°7**

**Fondo commerciale-Lucca-Via San Marco cc.nn.464 e 470-Locato ad attività di "edicola"**

**€.86.000,00=** (euro ottantaseimila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

**Cespite n°8**

**Quartiere-Lucca-Via San Marco c.n.472-Libero da locazioni e persone**

€.**156.000,00**= (euro centocinquantaseimila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

**Cespite n°9**

**Quartiere-Lucca-Via San Marco c.n.474-Libero da locazioni e persone**

(In corso di ristrutturazione)

€.**110.000,00**= (euro centodiecimila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

**Cespite n°10**

**Fondo commerciale-Lucca-Via San Marco c.n.478-Locato ad attività di "pizzeria"**

€.**65.000,00**= (euro sessantacinquemila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

**Cespite n°11**

**Fondo commerciale-Lucca-Via San Marco c.n.482-Libero da locazioni e persone**

€.**68.000,00**= (euro sessantottomila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

**Cespite n°12**

**Quartiere-Lucca-Via San Marco c.n.484- Locato per "civile abitazione"**

€.**182.000,00**= (euro centottantaduemila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

**Cespite n°13**

**Fondo commerciale-Lucca-Via San Marco c.n.488-Libero da locazioni e persone**

€.**29.000,00**= (euro ventinovemila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

**Cespite n°14**

**Fondo commerciale-Lucca-Via San Marco c.n.492-Libero da locazioni e persone**

€.**66.000,00**= (euro sessantaseimila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

**Cespite n°15**

**Quartiere-Lucca-Via San Marco c.n.494-Libero da persone e dall'aggiudicazione**

€.**168.000,00**= (euro centosessantottomila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza del sottotetto, con altezza massima ml.1,20, non praticabile, con accesso dal vano scala, non censito catastalmente, nonché delle parti comuni.

**Cespite n°16**

**Fondo commerciale-Lucca-Via San Marco c.n.498-Libero da locazioni e persone**

€.**29.000,00**= (euro ventinovemila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

\*\*\*\*\*

<b>Totale valore Cespiti uso commerciale</b>	€. <b>1.050.000,00</b> =(euro unmilioneottocinquantamila/00).
<b>Totale valore Cespiti ad uso abitazione</b>	€. <b> 616.000,00</b> =(euro seicentosedicimilamila/00).
<b>Totale valore Cespiti dal n°1 al n°16</b>	€. <b>1.666.000,00</b> =(euro unmilione seicentoseimila/00).

\*\*\*\*\*

**Cespite n°17**

**Fondo commerciale in Lucca - Via Fillungo c.n.202-Locato ad attività di "articoli per la casa"**

€.**400.000,00**= (euro quattrocentomila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

**Cespite n°18**

**Quartiere in Lucca-frazione Saltocchio-via della Grotta n.c.65**

€.**179.000,00**= (euro centosettantanovemila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

**Cespite n°19**

**Terreno in Comune di Lucca-località S.S. Annunziata**-(Superficie catastale)

€.**45.000,00**= (euro quarantacinquemila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle piante di ulivo.

**Cespite n°20**

**Terreni posti nel Comune di Capannori-frazione Petrognano**-(Superficie catastale)

€.**30.000,00**= (euro trentamila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza del soprasuolo.

\*\*\*\*\*

<b>Totale valore Cespiti uso commerciale</b>	€. <b>400.000,00</b> = (euro quattrocentomila/00).
<b>Totale valore Cespiti ad uso abitazione</b>	€. <b>179.000,00</b> = (euro centosettantanovemila/00).
<b>Totale valore Cespiti terreni</b>	€. <b>75.000,00</b> = (euro settantacinquemila/00).
<b>Totale valore Cespiti dal n°17 al n°20</b>	€. <b>654.000,00</b> = (euro seicentocinquantaquattromila/00).

\*\*\*\*\*

<b>Totale valore Cespiti uso commerciale</b>	€. <b>1.450.000,00</b> = (euro unmilionequattrocentocinquantamila/00).
<b>Totale valore Cespiti ad uso abitazione</b>	€. <b>795.000,00</b> = (euro settecentpnovantacinquemila/00).
<b>Totale valore Cespiti terreni</b>	€. <b>75.000,00</b> = (euro settantacinquemila/00).

**Totale complessivo valore Cespiti dal n°1 al n°20** €.**2.320.000,00**= (euro duemilionitrecentoventimila/00).

**VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA FORZATA**

Nel caso di vendita a pubblica asta la cessione dei beni avviene in un'ottica prettamente liquidatoria, pertanto emerge la necessità di determinare anche il valore di cessione più coerente con detta modalità operativa; tale valore può essere approssimato applicando, anche in ragione di mancanza di garanzia per vizi occulti, una riduzione del 20% sul valore stimato.

**Complesso immobiliare posto in Lucca San Marco**

**fra via San Marco dal n.c.460 al n.c.498 via Iacopo della Quercia n.c.342 al n.c.372 e via Vecchia III**

**Cespiti dal n°1 al n°16**

**Cespite n°1**

**Fondo commerciale-Lucca-Via Iacopo della Quercia cc.nn.342 e 346**

€.**146.000,00** x 0,80 = €.**116.800,00**= (euro centosedicimilaottocento/00).

**Cespite n°2**

**Fondo commerciale-Lucca-Via Iacopo della Quercia c.n.350**

€.**124.000,00** x 0,80 = €.**99.200,00**= (euro novantanovemiladuecento/00).

**Cespite n°3**

**Fondo commerciale-Lucca-Via Iacopo della Quercia c.n.354**

€.**144.000,00** x 0,80 = €.**115.200,00**= (euro centoquindicimiladuecento/00).

**Cespite n°4**

**Fondo commerciale-Lucca-Via Iacopo della Quercia cc.nn.358 e 364**

€.**190.000,00** x 0,80 = €.**152.000,00**= (euro centocinquantaquattromila/00).

**Cespite n°5**

**Fondo commerciale-Lucca-Via Iacopo della Quercia c.n.368**

€.**54.000,00** x 0,80 = €.**43.200,00**= (euro quarantatremiladuecento/00).

**Cespite n°6**

**Fondo commerciale-Lucca-Via Iacopo della Quercia c.n.372-Via San Marco c.n.460**

€.**49.000,00** x 0,80 = €.**39.200,00**= (euro trentanovemiladuecento/00).

**Cespite n°7**

**Fondo commerciale-Lucca-Via San Marco cc.nn.464 e 470**

€.**86.000,00** x 0,80 = €.**68.800,00**= (euro sessantottomilaottocento/00).

**Cespite n°8**

**Quartiere-Lucca-Via San Marco c.n.472**

€.156.000,00 x 0,80 = **€.124.800,00**= (euro centoventiquattromilaottocento/00).

**Cespite n°9**

**Quartiere-Lucca-Via San Marco c.n.474**

€.110.000,00 x 0,80 = **€.88.000,00**= (euro ottantottomila/00).

**Cespite n°10**

**Fondo commerciale-Lucca-Via San Marco c.n.478**

€.65.000,00 x 0,80 = **€.52.000,00**= (euro cinquantaduemila/00).

**Cespite n°11**

**Fondo commerciale-Lucca-Via San Marco c.n.482**

€.68.000,00 x 0,80 = **€.54.400,00**= (euro cinquantaquattromilaquattrocento/00).

**Cespite n°12**

**Quartiere-Lucca-Via San Marco c.n.484**

€.182.000,00 x 0,80 = **€.145.600,00**= (euro centoquarantacinquemilaseicento/00).

**Cespite n°13**

**Fondo commerciale-Lucca-Via San Marco c.n.488**

€.29.000,00 x 0,80 = **€.23.200,00**= (euro ventitremiladuecento/00).

**Cespite n°14**

**Fondo commerciale-Lucca-Via San Marco c.n.492**

€.66.000,00 x 0,80 = **€.52.800,00**= (euro cinquantaduemilaottocento/00).

**Cespite n°15**

**Quartiere-Lucca-Via San Marco c.n.494**

€.168.000,00 x 0,80 = **€.134.400,00**= (euro centotrentaquattromilaquattrocento/00).

**Cespite n°16**

**Fondo commerciale-Lucca-Via San Marco c.n.498**

€.29.000,00 x 0,80 = **€.23.200,00**= (euro ventitremiladuecento/00).

\*\*\*\*\*

**Totale valore Cespiti uso commerciale** €. **840.000,00**=(euro ottocentoquarantamila/00).

**Totale valore Cespiti ad uso abitazione** €. **492.800,00**=(euro quattrocentonovantaduemilaottocento/00).

**Totale valore Cespiti dal n°1 al n°16** €.**1.332.800,00**=

(euro unmilionetrecentotrentaduemilaottocento/00)

\*\*\*\*\*

**Cespite n°17**

**Fondo commerciale in Lucca - Via Fillungo c.n.202**

€.400.00,00 x 0,80 = **€.320.000,00**= (euro trecentoventimila/00).

**Cespite n°18**

**Quartiere in Lucca-frazione Saltocchio-via della Grotta n.c.65**

€.179.000,00 x 0,80 = **€.143.200,00**= (euro centoquarantatremiladuecento/00).

**Cespite n°19**

**Terreno in Comune di Lucca-località S.S. Annunziata**

€.45.000,00 x 0,80 = **€.36.000,00**= (euro trentaseimila/00).

**Cespite n°20**

**Terreni posti nel Comune di Capannori-frazione Petrognano**

€.30.000,00 x 0,80 = **€.24.000,00**= (euro ventiquattromila/00).

\*\*\*\*\*

**Totale valore Cespiti uso commerciale** €. **320.000,00**= (euro trecentoventimila/00).

**Totale valore Cespiti ad uso abitazione** €. **143.200,00**= (euro centoquarantatremiladuecento/00).

**Totale valore Cespiti terreni** €. 60.000,00= (euro sessantamila/00).  
**Totale valore Cespiti dal n°17 al n°20** €. 523.200,00= (euro cinquecentoventitremiladuecento/00).

\*\*\*\*\*

**Totale valore Cespiti uso commerciale** €.1.160.000,00= (euro unmilionecentosessantamila/00).  
**Totale valore Cespiti ad uso abitazione** €. 636.000,00= (euro seicentotrentaseimila/00).  
**Totale valore Cespiti terreni** €. 60.000,00= (euro sessantamila/00).

**Totale complessivo valore Cespiti dal n°1 al n°20** €.1.856.000,00=  
(euro unmilioneottocentocinquantaseimila/00).

CESPITI PER I QUALI IL CANONE CONVENUTO  
È RITENUTO INOPPONIBILE AI SENSI DELL'EX ART. 2923, TERZO COMMA, C.C.

**Cespiti n°12**

**Quartiere-Lucca-Via San Marco c.n.484- Locato per "civile abitazione"**

Il più probabile valore locativo mensile di mercato, dell'immobile oggetto di procedura di Liquidazione Giudiziale, può essere quantificato in €.608,00= (euro seicentotto/00).

Riduzione di 1/3 (€.608,00 - €.202,67) = €.405,33= (euro quattrocentocinque/33).

**Attuale canone mensile convenuto di €.400,00= (euro quattrocento/00) INFERIORE a quanto previsto dall'articolo 2923, terzo comma, C.C..**

**Cespiti n°17**

**Fondo commerciale in Lucca - Via Fillungo c.n.202-Locato ad attività di "articoli per la casa"**

Il più probabile valore locativo mensile di mercato, dell'immobile oggetto di procedura di Liquidazione Giudiziale, può essere quantificato in €.2.717,00= (euro duemilasettecentodiciassette/00).

Riduzione di 1/3 (€.2.717,00 - €.905,67) = €.1.811,33= (euro milleottocentoundici/33).

**Attuale canone mensile convenuto di €.1.700,00= (euro millesettecento/00) INFERIORE a quanto previsto dall'articolo 2923, terzo comma, C.C..**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno riferire, separatamente dalla "Relazione di stima immobiliare" depositata in data 29 ottobre 2024, in assolvimento dell'incarico conferitogli, circa la "verifica del canone di locazione delle unità immobiliari condotte da terzi", con la presente relazione che si compone di numero ventisette pagine (27) e numero dieci (10) allegati.

Lucca, 13 novembre 2024

Geom. Giovanni Leonardi

**Tribunale di Lucca**

**Procedura:** Liquidazione Giudiziale

**Sent.n.35/2024**

**Giudice Delegato:** Dott. Carmine Capozzi

**Curatore:** Rag. Franco Della Santa

**Oggetto:** Supplemento di perizia Legge 47/1985

\*\*\*\*\*

Lo scrivente geometra Giovanni Leonardi, con studio in Lucca, viale Regina Margherita n.121, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Lucca al n.674 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Lucca al n.315, incaricato di redigere la perizia di stima degli immobili di proprietà della \_\_\_\_\_, oggetto di Procedura Concorsuale, in data 29 ottobre 2024 depositava la "Relazione di stima immobiliare", riservandosi di presentare relazione integrativa sulla conformità edilizia, in quanto, con i termini concessi per la redazione della perizia di valutazione, non è stato possibile ottenere da parte del Comune di Lucca, copia di tutti i documenti probatori ufficiali, richiesti a seguito indagini presso l'archivio storico e l'ufficio edilizia privata.

**Relazione**

**Complesso immobiliare posto in Lucca San - Marco**

**fra via San Marco dal n.c.460 al n.c.498**

**via Iacopo della Quercia dal n.c.342 al n.c.372**

**e via Vecchia III**

**Cespiti dal n°1 al n°16**

Il fabbricato è costituito catastalmente da diciassette unità immobiliari, di cui tredici ad uso commerciale al solo piano terra (di fatto le ultime due, poste su via Iacopo della Quercia, lato sud del fabbricato, sono unite tra loro "Cespiti n°1") e quattro appartamenti che si sviluppano su due piani.

**Parti comuni**

Come riferito nella relazione del 29 ottobre 2024, la resede del complesso immobiliare di cui all'elaborato planimetrico del 1° marzo 2019, prot. n.LU0013728, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio 105, particella 748, subalterno 24, comune ai fondi rappresentati dai subalterni 25, 26 e 27 dello stesso foglio e particella, quale Bene Comune Non Censibile, **non indentifica l'attuale stato dei luoghi**. In particolare, su porzione della stessa, è installato un pergolato coperto con pannelli di policarbonato e canniccio, tamponature con teli in pvc e pavimento in lastre di cemento<sup>(Foto dal n°1 al n°4)</sup>, attualmente utilizzato

senza titolo. Insistendo sulla resede comune e non autorizzato, dovrà essere rimosso.

Infine, nello stesso elaborato planimetrico, al piano terra, è riportato il subalterno 21, sempre della par-

ticella 748, che rappresenta un manufatto<sup>(Allegato n°1-velatura arancio)</sup> demolito e non essendo delimitata l'area

di sedime dalla resede comune<sup>(Foto n°5 e n°6)</sup>, sarà presentato Tipo Mappale a demolizione e DOCFA per soppres-

sione dei subalterni 21 e 24, con costituzione di unico Bene Comune Non Censibile, con attribuzione di nuo-

vi subalterni che saranno resi nei decreti di trasferimento.

#### Elenco atti amministrativi edilizi

**-Permesso di Costruzione n°520 del 20 dicembre 1927,** rilasciato dal Podestà del Comune di Lucca, per "Muro di cinta".

**-Permesso di Costruzione n°362 del 16 dicembre 1933,** rilasciato dal Podestà del Comune di Lucca, per "Coprire a tetto una terrazza".

**-Permesso di Costruzione n°69 del 17 aprile 1935,** rilasciato dal Podestà del Comune di Lucca, per "Riduzione di porta in finestra".

**-Permesso di Costruzione n°104/1953,** per "Fabbricato per civile abitazione" (non rintracciato presso l'archivio comunale).

**-Permesso di Costruzione n°111/1956, per "Recinzione"**

(non rintracciato presso l'archivio comunale).

**-Permesso di Costruzione n°22 del 4 giugno 1959, per**

"Modifiche ad un fabbricato".

**-Permesso di Costruzione n°265 del 20 luglio 1961, per**

"Apertura di una porta e sistemazione interna".

**-Permesso di Costruzione n°323 del 18 maggio 1966, per**

"Costruzione di n.4 ripostigli".

**-Licenza Edilizia n°284 del 14 aprile 1969, per "Co-**

struzione di n.4 ripostigli" (rinnovo L.E.

n.323/1966).

**-Lavori interni protocollo n.7078 del 4 luglio 1990,**

**ai sensi dell'art.26 della Legge 28 febbraio 1985**

**n.47, per "Sistemazione interna".**

**-Autorizzazione n°17 del 8 gennaio 1991, per "Adegua-**

mento igienico impianto smaltimento liquami".

**-Autorizzazione n°947 del 14 luglio 1993, per "Lavori**

di straordinaria manutenzione".

**-Autorizzazione n°110 del 9 febbraio 1994, per "Lavori**

di straordinaria manutenzione a fabbricato".

**-Dichiarazione Inizio Attività presentata in data 14**

**luglio 1995 protocollo 27982, per "Opere interne ai**

sensi dell'art.8 del D.L. n.193/1995".

**-Dichiarazione Inizio Attività presentata in data 24**

**ottobre 1995 protocollo 41730, per "Opere interne ai**

sensi del D.L. n.400/1995”.

**-Concessione Edilizia n°292 del 6 aprile 1998,** per  
 “Cambio di destinazione senza opere da commerciale ad  
 artigianale”.

**-Concessione Edilizia in Sanatoria n°1371 del 16 giu-  
 gno 1999,** di cui alla Domanda di Condono Edilizio P.G.

n.41466 presentata in data 30 settembre 1986 ai sensi  
 dell’art.35 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, per

“Realizzazione di fabbricato commerciale in difformità  
 della L.E. 22/59, realizzazione di recinzione, cambio

di destinazione di manufatto ad uso ripostiglio a ma-  
 gazzino, realizzazione di tettoia a sbalzo a corredo

del fondo commerciale, prospetto est; realizzazione di  
 n.2 tettoie ad uso garage, di cui una caduta a causa

degli agenti atmosferici; realizzazione di n.2 tettoie  
 a sbalzo poste sopra tre porte”.

**-Concessione Edilizia n°676 del 25 giugno 1999,** per  
 “Ristrutturazione di un fabbricato commerciale per la  
 realizzazione di n. 3 locali”.

**-Attestazione di Conformità a mezzo Denuncia Inizio  
 Attività,** presentata in data 11 luglio 2000 protocollo  
 1130, “Variante ai sensi dell’art. 39 L.R. 52/99 alla  
 C.E. 676/1999”.

**-Attestazione di Conformità a mezzo Denuncia Inizio  
 Attività,** presentata in data 8 agosto 2000 protocollo

**1363**, Variante ai sensi dell'art. 39 L.R. 52/99 alla C.E. 676/1999, per "Ristrutturazione di fabbricato ad uso commerciale".

**-Dichiarazione Inizio Attività** presentata in data **21 settembre 2001 protocollo 2297**, per "Apertura di vano porta per collegare i due fondi, ampliamento del vano porta nel servizio igienico per inserire porta a soffietto per adeguamento bagno disabili".

**-Dichiarazione Inizio Attività** presentata in data **27 settembre 2001 protocollo 2354**, per "Apertura di vano porta per collegare i due fondi, ampliamento del vano porta nel servizio igienico per inserire porta a soffietto per adeguamento bagno disabili".

**-Dichiarazione Inizio Attività** presentata in data **22 novembre 2001 protocollo 2869**, per "Apertura di vano porta realizzazione di tramezzatura in cartongesso per ricavare un vano ad uso spogliatoio ed ampliamento della dispensa della rosticceria".

**-Attestazione di Conformità a mezzo Denuncia Inizio Attività**, presentata in data **6 maggio 2003 protocollo 1176**, per "Ristrutturazione edilizia di opere interne a fabbricato per civile abitazione".

**-Attestazione di Conformità a mezzo Denuncia Inizio Attività**, presentata in data **15 aprile 2003 protocollo 992** per "Spostamento della porta del locale magazzino

e chiusura di una porta tra i retrostanti banchi”.

**-Denuncia Inizio Attività** presentata in data **26 ottobre 2004** protocollo **60522**, protocollo **E.P. n°2578 del 27 ottobre 2004**, per “Modifiche interne e di prospetto a fabbricato per civile abitazione”. Variante alla D.I.A. protocollo 1176/2003.

**-Concessione Edilizia in Sanatoria n°1705 del 23 novembre 2006**, di cui alla Domanda di Condono Edilizio P.G. n.70206 presentata in data 10 dicembre 2004 ai sensi della Legge Regione Toscana 20 ottobre 2004 n.53, per “Realizzazione di recinzione e n.3 cancelli oltre alla realizzazione di box in muratura per alloggiamento contatori il tutto a corredo di abitazione”.

**-Segnalazione Certificata Inizio Attività** presentata in data **27 ottobre 2011** protocollo **E.P. n°1231**, per “Modifiche interne a fabbricato per civile abitazione”.

**-Comunicazione Inizio lavori Asseverata** presentata in data **19 aprile 2017** protocollo **39317 E.P. n°331**, per “Modifiche interne a fabbricato commerciale”.

**-Segnalazione Certificata Inizio Attività** presentata in data **9 gennaio 2019** protocollo **E.P. n°27**, per “Modifiche interne con cambio di destinazione d’uso da negozio a laboratorio artigianale”.

**Precisazioni**

**-Domanda Concessione Edilizia n°1107** presentata il **22 ottobre 1998**, per "Consolidamento strutturale e adeguamento formale di manufatto", di cui alla Domanda di Condono Edilizio protocollo 33761/1986 (Archiviata).

Il manufatto è stato demolito e l'area di sedime fusa con la resede comune, come sopra rilevato al punto "Parti comuni".

**Verifica regolarità edilizia**

La verifica della situazione urbanistico-edilizia dei vari immobili è risultata complessa in relazione all'individuazione dei soggetti verso cui riferire le ricerche d'archivio, in quanto i provvedimenti edilizi sono stati registrati con le varie denominazioni che si sono susseguite, in particolare relativamente al fabbricato posto in Lucca, San Marco, fra via San Marco e via Iacopo della Quercia, sul quale sono stati visionati n.31 atti amministrativi edilizi.

L'elenco dei provvedimenti indicati potrebbe comunque risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri. Si evidenzia che la verifica della regolarità edilizia è stata fatta confrontando lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio d'interesse.

Il complesso edilizio del quale le unità immobiliari sono porzione, è stato costruito in maggior parte in data antecedente il 1° settembre 1967 e più precisamente prima del 1942, come risulta dall'impronta di sedime riportata nella mappa di impianto rilevata nel triennio 1939-1941 (Allegato n°2). Non sono stati rintracciati i Certificati di Agibilità/Abitabilità dell'intero compendio immobiliare e quindi lo stesso è da ritenersi privo di detta certificazione.

**Cespite n°1**

**Fondo commerciale-Lucca**

**Via Iacopo della Quercia cc.nn.342 e 346**

L'unità immobiliare, è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **105**, come segue:

-particella **748** subalterno **19**, VIA IACOPO DELLA QUECIA n.346, piano T, categoria C/1, classe 10^, consistenza mq.22, superficie catastale totale mq.31, con la rendita di Euro 787,39;

-particella **748** subalterno **20**, VIA IACOPO DELLA QUECIA n.342, piano T, categoria C/1, classe 8^, consistenza mq.54, superficie catastale totale mq.56, con la rendita di Euro 1.433,48.

**Conformità catastale**

Le planimetrie catastali a VARIAZIONE del 30 dicembre 1992 in atti dal 25 febbraio 1999, per FRAZIONAMENTO-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.5471/1992), rispettivamente del fondo rappresentato dal subalterno 20 e quello del fondo collegato rappresentato dal subalterno 19, rappresentano le unità immobiliari nell'attuale consistenza e distribuzione.

**Elenco atti amministrativi edilizi**

**-Permesso di Costruzione n°22 del 4 giugno 1959**, per "Modifiche ad un fabbricato".

**-Autorizzazione n°17 del 8 gennaio 1991**, per "Adeguamento igienico impianto smaltimento liquami".

**-Autorizzazione n°110 del 9 febbraio 1994**, per "Lavori di straordinaria manutenzione".

**-Concessione Edilizia in Sanatoria n°1371 del 16 giugno 1999**, di cui alla Domanda di Condono Edilizio P.G. n.41466 presentata in data 30 settembre 1986 ai sensi dell'art.35 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, per "Realizzazione di fabbricato commerciale in difformità della L.E. 22/59, realizzazione di recinzione, cambio di destinazione di manufatto ad uso ripostiglio a magazzino, realizzazione di tettoia a sbalzo a corredo del fondo commerciale, prospetto est; realizzazione di n.2 tettoie ad uso garage, di cui una caduta a causa degli agenti atmosferici; realizzazione di n.2 tettoie

a sbalzo poste sopra tre porte”.

**Verifica regolarità edilizia**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici, allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°1371 del 16 giugno 1999, su entrambe le unità immobiliari non sono state riscontrate difformità.

**Cespite n°2**

**Fondo commerciale-Lucca**

**Via Iacopo della Quercia c.n.350**

L'unità immobiliare è censita all'Agencia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **105**, particella **748** subalterno **27**, VIA IACOPO DELLA QUECIA, piano T, categoria C/1, classe 10<sup>^</sup>, consistenza mq.53, superficie catastale totale mq.54, con la rendita di Euro 1.896,89.

**Conformità catastale**

La planimetria catastale a VARIAZIONE del 20 settembre 2000 Pratica n.186457 in atti da pari data, per RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-MAGAZZINO E NEGOZIO (n.4356.1/2000), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e distribuzione, ad eccezione del locale magazzino e piccolo ripostiglio, realizzato all'interno del locale, lato nord, tra il locale fron-

te strada e il servizio igienico.

L'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

**Elenco atti amministrativi edilizi**

**-Permesso di Costruzione n°22 del 4 giugno 1959,** per "Modifiche ad un fabbricato".

**-Autorizzazione n°17 del 8 gennaio 1991,** per "Adeguamento igienico impianto smaltimento liquami".

**-Autorizzazione n°110 del 9 febbraio 1994,** per "Lavori di straordinaria manutenzione".

**-Concessione Edilizia in Sanatoria n°1371 del 16 giugno 1999,** di cui alla Domanda di Condono Edilizio P.G. n.41466 presentata in data 30 settembre 1986 ai sensi dell'art.35 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, per

"Realizzazione di fabbricato commerciale in difformità della L.E. 22/59, realizzazione di recinzione, cambio di destinazione di manufatto ad uso ripostiglio a magazzino, realizzazione di tettoia a sbalzo a corredo del fondo commerciale, prospetto est; realizzazione di n.2 tettoie ad uso garage, di cui una caduta a causa degli agenti atmosferici; realizzazione di n.2 tettoie a sbalzo poste sopra tre porte".

**-Permesso di Costruzione n°323 del 18 maggio 1966,** per "Costruzione di n.4 ripostigli".

**-Licenza Edilizia n°284 del 14 aprile 1969,** per "Co-

struzione di n.4 ripostigli" (rinnovo L.E.n.323/1966).

**-Concessione Edilizia n°676 del 25 giugno 1999**, per "Ristrutturazione di un fabbricato commerciale per la realizzazione di n. 3 locali".

**-Attestazione di Conformità a mezzo Denuncia Inizio Attività**, presentata in data **11 luglio 2000 protocollo 1130**, "Variante ai sensi dell'art. 39 L.R. 52/99 alla C.E. 676/1999".

**-Dichiarazione Inizio Attività** presentata in data **21 settembre 2001 protocollo 2297**, per "Apertura di vano porta per collegare i due fondi, ampliamento del vano porta nel servizio igienico per inserire porta a soffietto per adeguamento bagno disabili".

**-Dichiarazione Inizio Attività** presentata in data **27 settembre 2001 protocollo 2354**, per "Apertura di vano porta per collegare i due fondi, ampliamento del vano porta nel servizio igienico per inserire porta a soffietto per adeguamento bagno disabili".

**-Dichiarazione Inizio Attività** presentata in data **22 novembre 2001 protocollo 2869**, per "Apertura di vano porta realizzazione di tramezzatura in cartongesso per ricavare un vano ad uso spogliatoio ed ampliamento della dispensa della rosticceria".

**-Attestazione di Conformità a mezzo Denuncia Inizio Attività**, presentata in data **15 aprile 2003 protocollo**

**992** per "Spostamento della porta del locale magazzino e chiusura di una porta tra i retrostanti banchi".

**Verifica regolarità edilizia**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici, allegati all'Attestazione di Conformità a mezzo Denuncia Inizio Attività, presentata in data 15 aprile 2003 protocollo 992, sull'unità immobiliare non sono state riscontrate difformità.

**Cespite n°3**

**Fondo commerciale-Lucca**

**Via Iacopo della Quercia c.n.354**

L'unità immobiliare è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **105**, particella **748** subalterno **26**, VIA IACOPO DELLA QUECIA, piano T, categoria C/1, classe 10<sup>^</sup>, consistenza mq.54, superficie catastale totale mq.61, con la rendita di Euro 1.932,68.

**Conformità catastale**

La planimetria catastale a VARIAZIONE del 20 settembre 2000 Pratica n.186457 in atti da pari data, per RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-MAGAZZINO E NEGOZIO (n.4356.1/2000), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e distribuzione, ad eccezione

del tamponamento della porta di collegamento del locale fronte strada con il retrostante locale ripostiglio.

L'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

**Elenco atti amministrativi edilizi**

**-Permesso di Costruzione n°22 del 4 giugno 1959**, per "Modifiche ad un fabbricato".

**-Autorizzazione n°17 del 8 gennaio 1991**, per "Adeguamento igienico impianto smaltimento liquami".

**-Autorizzazione n°110 del 9 febbraio 1994**, per "Lavori di straordinaria manutenzione".

**-Concessione Edilizia in Sanatoria n°1371 del 16 giugno 1999**, di cui alla Domanda di Condono Edilizio P.G.

n.41466 presentata in data 30 settembre 1986 ai sensi dell'art.35 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, per

"Realizzazione di fabbricato commerciale in difformità della L.E. 22/59, realizzazione di recinzione, cambio

di destinazione di manufatto ad uso ripostiglio a magazzino, realizzazione di tettoia a sbalzo a corredo

del fondo commerciale, prospetto est; realizzazione di n.2 tettoie ad uso garage, di cui una caduta a causa

degli agenti atmosferici; realizzazione di n.2 tettoie a sbalzo poste sopra tre porte".

**-Permesso di Costruzione n°323 del 18 maggio 1966**, per

"Costruzione di n.4 ripostigli".

**-Licenza Edilizia n°284 del 14 aprile 1969**, per "Costruzione di n.4 ripostigli" (rinnovo L.E. n.323/1966).

**-Concessione Edilizia n°676 del 25 giugno 1999**, per "Ristrutturazione di un fabbricato commerciale per la realizzazione di n. 3 locali".

**-Attestazione di Conformità a mezzo Denuncia Inizio Attività**, presentata in data **11 luglio 2000** protocollo **1130**, "Variante ai sensi dell'art. 39 L.R. 52/99 alla C.E. 676/1999".

**-Dichiarazione Inizio Attività** presentata in data **21 settembre 2001** protocollo **2297**, per "Apertura di vano porta per collegare i due fondi, ampliamento del vano porta nel servizio igienico per inserire porta a soffietto per adeguamento bagno disabili".

**-Dichiarazione Inizio Attività** presentata in data **27 settembre 2001** protocollo **2354**, per "Apertura di vano porta per collegare i due fondi, ampliamento del vano porta nel servizio igienico per inserire porta a soffietto per adeguamento bagno disabili".

**-Dichiarazione Inizio Attività** presentata in data **22 novembre 2001** protocollo **2869**, per "Apertura di vano porta realizzazione di tramezzatura in cartongesso per ricavare un vano ad uso spogliatoio ed ampliamento

della dispensa della rosticceria".

**-Attestazione di Conformità a mezzo Denuncia Inizio**

**Attività, presentata in data 15 aprile 2003 protocollo 992** per "Spostamento della porta del locale magazzino e chiusura di una porta tra i retrostanti banchi".

**Verifica regolarità edilizia**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici, allegati all'Attestazione di Conformità a mezzo Denuncia Inizio Attività, presentata in data 15 aprile 2003 protocollo 992, sull'unità immobiliare non sono state le riscontrate difformità.

**Cespite n°4**

**Fondo commerciale-Lucca**

**Via Iacopo della Quercia cc.nn.358 e 364**

L'unità immobiliare è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **105**, particella **748** subalterno **25**, VIA IACOPO DELLA QUECIA, piano T, categoria C/1, classe 10<sup>^</sup>, consistenza mq.101, superficie catastale totale mq.101, con la rendita di Euro 3.614,84.

**Conformità catastale**

La planimetria catastale a VARIAZIONE del 20 settembre 2000 Pratica n.186457 in atti da pari data, per RI-

STRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-MAGAZZINO E NEGOZIO (n.4356.1/2000), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e distribuzione (errata corregge rispetto alla relazione peritale del 29 ottobre 2024).

**Elenco atti amministrativi edilizi**

**-Permesso di Costruzione n°22 del 4 giugno 1959**, per "Modifiche ad un fabbricato".

**-Permesso di Costruzione n°323 del 18 maggio 1966**, per "Costruzione di n.4 ripostigli".

**-Licenza Edilizia n°284 del 14 aprile 1969**, per "Costruzione di n.4 ripostigli" (rinnovo L.E. n.323/1966).

**-Autorizzazione n°17 del 8 gennaio 1991**, per "Adeguamento igienico impianto smaltimento liquami".

**-Autorizzazione n°110 del 9 febbraio 1994**, per "Lavori di straordinaria manutenzione".

**-Concessione Edilizia in Sanatoria n°1371 del 16 giugno 1999**, di cui alla Domanda di Condono Edilizio P.G. n.41466 presentata in data 30 settembre 1986 ai sensi dell'art.35 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, per "Realizzazione di fabbricato commerciale in difformità della L.E. 22/59, realizzazione di recinzione, cambio di destinazione di manufatto ad uso ripostiglio a magazzino, realizzazione di tettoia a sbalzo a corredo

del fondo commerciale, prospetto est; realizzazione di n.2 tettoie ad uso garage, di cui una caduta a causa degli agenti atmosferici; realizzazione di n.2 tettoie a sbalzo poste sopra tre porte".

**-Concessione Edilizia n°676 del 25 giugno 1999, per "Ristrutturazione di un fabbricato commerciale per la realizzazione di n. 3 locali".**

**-Attestazione di Conformità a mezzo Denuncia Inizio Attività, presentata in data 11 luglio 2000 protocollo 1130, "Variante ai sensi dell'art. 39 L.R. 52/99 alla C.E. 676/1999".**

**-Attestazione di Conformità a mezzo Denuncia Inizio Attività, presentata in data 8 agosto 2000 protocollo 1363, Variante ai sensi dell'art. 39 L.R. 52/99 alla C.E. 676/1999, per "Ristrutturazione di fabbricato ad uso commerciale".**

**Verifica regolarità edilizia**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici, allegati all'Attestazione di Conformità a mezzo Denuncia Inizio Attività, presentata in data 8 agosto 2000 protocollo 1363, sull'unità immobiliare non sono state riscontrate difformità.

**Cespite n°5**

**Fondo commerciale-Lucca**

**Via Iacopo della Quercia c.n.368**

L'unità immobiliare è censita all' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **105**, particella **748** subalterno **30**, VIA IACOPO DELLA QUECIA n.368, piano T, categoria C/1, classe 10<sup>^</sup>, consistenza mq.30, superficie catastale totale mq.35, con la rendita di Euro 1.073,71.

**Conformità catastale**

La planimetria catastale a VARIAZIONE del 29 gennaio 2020 Pratica n.LU0006055 in atti da pari data, per VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.1285.1/2020), di cui alla VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 1 marzo 2019 Pratica n.LU0013728 in atti da pari data, NEGOZIO LABORATORIO ARTIGIANALE (n.2892.1/19), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e distribuzione.

La planimetria catastale a VARIAZIONE del 29 gennaio 2020 Pratica n.LU0006055 in atti da pari data, per VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.1285.1/2020), di cui alla VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 1 marzo 2019 Pratica n.LU0013728 in atti da pari data, NEGOZIO LABORATORIO ARTIGIANALE (n.2892.1/19), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e distribuzione.

**Continuità catastale**

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che al

Catasto Fabbricati, il subalterno 30 della particella 748, deriva dal subalterno 14, a seguito VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 1 marzo 2019 Pratica n.LU0013728 in atti da pari data, NEGOZIO LABORATORIO ARTIGIANALE (n.2892.1/2019).

**Elenco atti amministrativi edilizi**

**-Permesso di Costruzione n°22 del 4 giugno 1959**, per "Modifiche ad un fabbricato".

**-Autorizzazione n°17 del 8 gennaio 1991**, per "Adeguamento igienico impianto smaltimento liquami".

**-Autorizzazione n°110 del 9 febbraio 1994**, per "Lavori di straordinaria manutenzione".

**-Concessione Edilizia in Sanatoria n°1371 del 16 giugno 1999**, di cui alla Domanda di Condono Edilizio P.G.

n.41466 presentata in data 30 settembre 1986 ai sensi dell'art.35 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, per

"Realizzazione di fabbricato commerciale in difformità della L.E. 22/59, realizzazione di recinzione, cambio di destinazione di manufatto ad uso ripostiglio a magazzino, realizzazione di tettoia a sbalzo a corredo del fondo commerciale, prospetto est; realizzazione di n.2 tettoie ad uso garage, di cui una caduta a causa degli agenti atmosferici; realizzazione di n.2 tettoie a sbalzo poste sopra tre porte".

**-Comunicazione Inizio lavori Asseverata** presentata in

**data 19 aprile 2017 protocollo 39317 E.P. n°331, per**

“Modifiche interne a fabbricato commerciale”.

**-Segnalazione Certificata Inizio Attività** presentata

**in data 9 gennaio 2019 protocollo E.P. n°27, per “Mo-**

**difiche interne con cambio di destinazione d’uso da**

**negozio a laboratorio artigianale”.**

**Verifica regolarità edilizia**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappre-

sentato negli elaborati grafici, allegati alla Segna-

lazione Certificata Inizio Attività presentata in data

9 gennaio 2019 protocollo E.P. n°27, sull’unità immo-

biliare non sono state riscontrate difformità.

**Cespite n°6**

**Fondo commerciale-Lucca**

**Via Iacopo della Quercia c.n.372-Via San Marco c.n.460**

L’unità immobiliare è censita all’Agenzia delle Entra-

te, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbri-

cati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio

**105**, particella **748** subalterno **13**, VIA DELLE VILLE

LUCCHESI n.460, piano T, categoria C/1, classe 10<sup>^</sup>,

consistenza mq.29, superficie catastale totale mq.33,

con la rendita di Euro 1.037,92.

**Conformità catastale**

La planimetria catastale a VARIAZIONE del 30 dicembre

1992 in atti dal 25 febbraio 1999, per FRAZIONAMENTO-

FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.5471/1992), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza, ad eccezione della realizzazione, all'interno del locale, di piccola zona per la lavorazione delle carni.

L'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

**Elenco atti amministrativi edilizi**

**-Permesso di Costruzione n°22 del 4 giugno 1959**, per "Modifiche ad un fabbricato".

**-Lavori interni protocollo n.7078 del 4 luglio 1990, ai sensi dell'art.26 della Legge 28 febbraio 1985 n.47**, per "Sistemazione interna".

**-Autorizzazione n°17 del 8 gennaio 1991**, per "Adeguamento igienico impianto smaltimento liquami".

**-Autorizzazione n°110 del 9 febbraio 1994**, per "Lavori di straordinaria manutenzione".

**-Concessione Edilizia in Sanatoria n°1371 del 16 giugno 1999**, di cui alla Domanda di Condono Edilizio P.G.

n.41466 presentata in data 30 settembre 1986 ai sensi dell'art.35 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, per

"Realizzazione di fabbricato commerciale in difformità della L.E. 22/59, realizzazione di recinzione, cambio

di destinazione di manufatto ad uso ripostiglio a magazzino, realizzazione di tettoia a sbalzo a corredo

del fondo commerciale, prospetto est; realizzazione di

n.2 tettoie ad uso garage, di cui una caduta a causa degli agenti atmosferici; realizzazione di n.2 tettoie a sbalzo poste sopra tre porte".

**Verifica regolarità edilizia**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici, allegati alla comunicazione per lavori interni protocollo n.7078 del 4 luglio 1990, ai sensi dell'art.26 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, sull'unità immobiliare non sono state riscontrate difformità, ad eccezione della realizzazione, all'interno del locale, di piccola zona per la lavorazione delle carni. Per quanto non autorizzato, l'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese alla rimessione in pristino con quanto autorizzato o, se ne ricorrono le condizioni, potrà presentare, sempre a propria cura e spese, Domanda di Sanatoria edilizia ai sensi della vigente normativa, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi, sui quali il sottoscritto non può esprimersi.

**Cespite n°7**

**Fondo commerciale-Lucca-Via San Marco cc.nn.464 e 470**

L'unità immobiliare è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio

**105**, particella **748** subalterno **12**, VIA DELLE VILLE LUCCHESI n.464-470, piano T, categoria C/1, classe 8^, consistenza mq.50, superficie catastale totale mq.44, con la rendita di Euro 1.327,29.

**Conformità catastale**

La planimetria catastale a VARIAZIONE del 30 dicembre 1992 in atti dal 25 febbraio 1999, per FRAZIONAMENTO-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.5471/1992), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e distribuzione, ad eccezione dell'antibagno, ricavato sul lato sud dell'avancorpo.

L'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

**Elenco atti amministrativi edilizi**

-**Permesso di Costruzione n°22 del 4 giugno 1959**, per "Modifiche ad un fabbricato".

-**Autorizzazione n°17 del 8 gennaio 1991**, per "Adeguamento igienico impianto smaltimento liquami".

-**Autorizzazione n°110 del 9 febbraio 1994**, per "Lavori di straordinaria manutenzione".

-**Concessione Edilizia in Sanatoria n°1371 del 16 giugno 1999**, di cui alla Domanda di Condono Edilizio P.G.

n.41466 presentata in data 30 settembre 1986 ai sensi dell'art.35 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, per "Realizzazione di fabbricato commerciale in difformità

della L.E. 22/59, realizzazione di recinzione, cambio di destinazione di manufatto ad uso ripostiglio a magazzino, realizzazione di tettoia a sbalzo a corredo del fondo commerciale, prospetto est; realizzazione di n.2 tettoie ad uso garage, di cui una caduta a causa degli agenti atmosferici; realizzazione di n.2 tettoie a sbalzo poste sopra tre porte".

**Verifica regolarità edilizia**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici, allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°1371 del 16 giugno 1999, sull'unità immobiliare non sono state riscontrate difformità, ad eccezione dell'antibagno, ricavato sul lato sud dell'avancorpo. Per quanto non autorizzato, l'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese alla rimessione in pristino con quanto autorizzato o, se ne ricorrono le condizioni, potrà presentare, sempre a propria cura e spese, Domanda di Sanatoria edilizia ai sensi della vigente normativa, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi, sui quali il sottoscritto non può esprimersi.

**Cespite n°8**

**Quartiere-Lucca-Via San Marco c.n.472**

L'unità immobiliare è censita all'Agenzia delle Entra-

te, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **105**, particella **748** subalterno **29**, VIA DELLE VILLE LUCCHESI n.472, piano T-1-2, categoria A/3, classe 9^, consistenza vani 6,00 superficie catastale totale mq.71, superficie totale escluse aree scoperte mq.68, con la rendita di Euro 480,30.

**Conformità catastale**

La planimetria catastale a VARIAZIONE del 20 settembre 2000 Pratica n.186457 in atti da pari data, per RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-MAGAZZINO E NEGOZIO (n.4356.1/2000), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e distribuzione, ad eccezione della tamponatura di piccola zona della soffitta, prospiciente la scala di accesso.

L'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

**Elenco atti amministrativi edilizi**

-**Permesso di Costruzione n°22 del 4 giugno 1959**, per "Modifiche ad un fabbricato".

-**Autorizzazione n°17 del 8 gennaio 1991**, per "Adeguamento igienico impianto smaltimento liquami".

-**Autorizzazione n°110 del 9 febbraio 1994**, per "Lavori di straordinaria manutenzione".

-**Concessione Edilizia in Sanatoria n°1371 del 16 giu-**

gno 1999, di cui alla Domanda di Condono Edilizio P.G. n.41466 presentata in data 30 settembre 1986 ai sensi dell'art.35 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, per "Realizzazione di fabbricato commerciale in difformità della L.E. 22/59, realizzazione di recinzione, cambio di destinazione di manufatto ad uso ripostiglio a magazzino, realizzazione di tettoia a sbalzo a corredo del fondo commerciale, prospetto est; realizzazione di n.2 tettoie ad uso garage, di cui una caduta a causa degli agenti atmosferici; realizzazione di n.2 tettoie a sbalzo poste sopra tre porte".

**Verifica regolarità edilizia**

Sul quartiere non sono stati rintracciati specifici titoli edilizi. Da quanto potuto verificare, il medesimo non è stato oggetto di opere edilizie di carattere sostanziale, salvo la tamponatura di piccola zona della soffitta, prospiciente la scala di accesso, sostituzione di parte dei pavimenti, rivestimenti, dei gradini della scala di collegamento dei piani, degli infissi ed impianti. Per quanto non autorizzato, l'aggiudicatario dovrà presentare, a propria cura e spese, Domanda di Sanatoria edilizia ai sensi della vigente normativa.

**Cespite n°9**

**Quartiere-Lucca-Via San Marco c.n.474**

L'unità immobiliare è censita all'Agenda delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **105**, particella **748** subalterno **28**, VIA DELLE VILLE LUCCHESI n.474, piano T-1-2, categoria A/3, classe 9^, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq.75, superficie totale escluse aree scoperte mq.72, con la rendita di Euro 520,33.

#### **Conformità catastale**

La planimetria catastale a VARIAZIONE del 20 settembre 2000 Pratica n.186457 in atti da pari data, per RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-MAGAZZINO E NEGOZIO (n.4356.1/2000), **NON** rappresenta l'unità immobiliare, in quanto in corso di ristrutturazione e pertanto da censire come "categoria fittizia F4".

L'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

#### **Elenco atti amministrativi edilizi**

-**Permesso di Costruzione n°22 del 4 giugno 1959**, per "Modifiche ad un fabbricato".

-**Autorizzazione n°17 del 8 gennaio 1991**, per "Adeguamento igienico impianto smaltimento liquami".

-**Autorizzazione n°110 del 9 febbraio 1994**, per "Lavori di straordinaria manutenzione".

-**Concessione Edilizia in Sanatoria n°1371 del 16 giu-**

gno 1999, di cui alla Domanda di Condono Edilizio P.G.

n.41466 presentata in data 30 settembre 1986 ai sensi

dell'art.35 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, per

"Realizzazione di fabbricato commerciale in difformità

della L.E. 22/59, realizzazione di recinzione, cambio

di destinazione di manufatto ad uso ripostiglio a ma-

gazzino, realizzazione di tettoia a sbalzo a corredo

del fondo commerciale, prospetto est; realizzazione di

n.2 tettoie ad uso garage, di cui una caduta a causa

degli agenti atmosferici; realizzazione di n.2 tettoie

a sbalzo poste sopra tre porte".

**-Segnalazione Certificata Inizio Attività** presentata

**in data 27 ottobre 2011 protocollo E.P. n°1231, per**

"Modifiche interne a fabbricato per civile abitazio-

ne".

**Verifica regolarità edilizia**

Sull'unità immobiliare sono iniziati lavori per modi-

fiche interne, di cui alla Segnalazione Certificata

Inizio Attività presentata in data 27 ottobre 2011

protocollo E.P. n°1231, oggi decaduta.

Per la prosecuzione delle opere, l'aggiudicatario do-

vrà presentare Segnalazione Certificata Inizio Attivi-

tà per modifiche e completamento.

**Cespite n°10**

**Fondo commerciale-Lucca-Via San Marco c.n.478**

L'unità immobiliare è censita all'Agenda delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **105**, particella **748** subalterno **9**, VIA DELLE VILLE LUCCHESI n.478, piano T, categoria C/1, classe 10<sup>^</sup>, consistenza mq.30, superficie catastale totale mq.34, con la rendita di Euro 1.073,71.

**Conformità catastale**

La planimetria catastale a VARIAZIONE del 30 dicembre 1992 in atti dal 25 febbraio 1999, per FRAZIONAMENTO-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.5471/1992), **NON** rappresenta l'unità immobiliare, con realizzazione di forno a legna in muratura e diversa distribuzione degli spazi interni.

L'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

**Elenco atti amministrativi edilizi**

**-Permesso di Costruzione n°22 del 4 giugno 1959**, per "Modifiche ad un fabbricato".

**-Autorizzazione n°17 del 8 gennaio 1991**, per "Adeguamento igienico impianto smaltimento liquami".

**-Autorizzazione n°110 del 9 febbraio 1994**, per "Lavori di straordinaria manutenzione".

**-Dichiarazione Inizio Attività presentata in data 14 luglio 1995 protocollo 27982**, per "Opere interne ai

sensi dell'art.8 del D.L. n.193/1995".

**-Concessione Edilizia n°292 del 6 aprile 1998,** per "Cambio di destinazione senza opere da commerciale ad artigianale".

**-Concessione Edilizia in Sanatoria n°1371 del 16 giugno 1999,** di cui alla Domanda di Condono Edilizio P.G.

n.41466 presentata in data 30 settembre 1986 ai sensi dell'art.35 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, per

"Realizzazione di fabbricato commerciale in difformità della L.E. 22/59, realizzazione di recinzione, cambio

di destinazione di manufatto ad uso ripostiglio a magazzino, realizzazione di tettoia a sbalzo a corredo del fondo commerciale, prospetto est; realizzazione di

n.2 tettoie ad uso garage, di cui una caduta a causa degli agenti atmosferici; realizzazione di n.2 tettoie a sbalzo poste sopra tre porte".

#### **Verifica regolarità edilizia**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici, allegati alla Concessione Edilizia n°292 del 6 aprile 1998, sull'unità immobiliare sono state riscontrate difformità consistenti nella creazione di antibagno e realizzazione di forno a legna in muratura.

Per dette opere, l'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese alla rimessione in pristino con

quanto autorizzato o, se ne ricorrono le condizioni, potrà presentare, sempre a propria cura e spese, Domanda di Sanatoria edilizia ai sensi della vigente normativa, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi, sui quali il sottoscritto non può esprimersi.

**Cespite n°11****Fondo commerciale-Lucca-Via San Marco c.n.482**

L'unità immobiliare è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **105**, particella **748** subalterno **8**, VIA DELLE VILLE LUCCHESI n.482, piano T, categoria C/1, classe 10<sup>^</sup>, consistenza mq.28, superficie catastale totale mq.33, con la rendita di Euro 1.002,13.

**Conformità catastale**

La planimetria catastale a VARIAZIONE del 30 dicembre 1992 in atti dal 25 febbraio 1999, per FRAZIONAMENTO-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.5471/1992), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e distribuzione.

**Elenco atti amministrativi edilizi**

-**Permesso di Costruzione n°22 del 4 giugno 1959**, per "Modifiche ad un fabbricato".

-**Autorizzazione n°17 del 8 gennaio 1991**, per "Adeguamento igienico impianto smaltimento liquami".

**-Autorizzazione n°110 del 9 febbraio 1994**, per "Lavori di straordinaria manutenzione".

**-Dichiarazione Inizio Attività presentata in data 24 ottobre 1995 protocollo 41730**, per "Opere interne ai sensi del D.L. n.400/1995".

**-Concessione Edilizia in Sanatoria n°1371 del 16 giugno 1999**, di cui alla Domanda di Condono Edilizio P.G.

n.41466 presentata in data 30 settembre 1986 ai sensi dell'art.35 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, per "Realizzazione di fabbricato commerciale in difformità della L.E. 22/59, realizzazione di recinzione, cambio di destinazione di manufatto ad uso ripostiglio a magazzino, realizzazione di tettoia a sbalzo a corredo del fondo commerciale, prospetto est; realizzazione di n.2 tettoie ad uso garage, di cui una caduta a causa degli agenti atmosferici; realizzazione di n.2 tettoie a sbalzo poste sopra tre porte".

**Verifica regolarità edilizia**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici, allegati alla Dichiarazione Inizio Attività presentata in data 24 ottobre 1995 protocollo 41730, sull'unità immobiliare non sono state riscontrate difformità.

**Cespite n°12**

**Quartiere-Lucca-Via San Marco c.n.484**

L'unità immobiliare è censita all'Agenda delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **105**, particella **748** subalterno **7**, VIA DELLE VILLE LUCCHESI n.484, piano S1-T-1-2, categoria A/4, classe 8^, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq.138, superficie totale escluse aree scoperte mq.126, con la rendita di Euro 451,90.

#### **Conformità catastale**

La planimetria catastale a VARIAZIONE del 30 dicembre 1992 in atti dal 25 febbraio 1999, per FRAZIONAMENTO-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.5471/1992), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza, con diversa distribuzione nella zona cucina, soggiorno e disimpegno.

L'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

#### **Elenco atti amministrativi edilizi**

**-Permesso di Costruzione n°22 del 4 giugno 1959**, per "Modifiche ad un fabbricato".

**-Autorizzazione n°17 del 8 gennaio 1991**, per "Adeguamento igienico impianto smaltimento liquami".

**-Autorizzazione n°110 del 9 febbraio 1994**, per "Lavori di straordinaria manutenzione".

**-Concessione Edilizia in Sanatoria n°1371 del 16 giugno 1999**, di cui alla Domanda di Condono Edilizio P.G.

n.41466 presentata in data 30 settembre 1986 ai sensi dell'art.35 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, per "Realizzazione di fabbricato commerciale in difformità della L.E. 22/59, realizzazione di recinzione, cambio di destinazione di manufatto ad uso ripostiglio a magazzino, realizzazione di tettoia a sbalzo a corredo del fondo commerciale, prospetto est; realizzazione di n.2 tettoie ad uso garage, di cui una caduta a causa degli agenti atmosferici; realizzazione di n.2 tettoie a sbalzo poste sopra tre porte".

**-Concessione Edilizia in Sanatoria n°1705 del 23 novembre 2006,** di cui alla Domanda di Condono Edilizio P.G. n.70206 presentata in data 10 dicembre 2004 ai sensi della Legge Regione Toscana 20 ottobre 2004 n.53, per "Realizzazione di recinzione e n.3 cancelli oltre alla realizzazione di box in muratura per alloggiamento contatori il tutto a corredo di abitazione".

**Verifica regolarità edilizia**

Sul quartiere non sono stati rintracciati specifici titoli edilizi. Da quanto potuto verificare, il medesimo è stato oggetto di opere edilizie con diversa distribuzione nella zona cucina, soggiorno e disimpegno.

Per quanto non autorizzato, l'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese alla rimessione in pristino con quanto autorizzato o, se ne ricorrono le

condizioni, potrà presentare, sempre a propria cura e spese, Domanda di Sanatoria edilizia ai sensi della vigente normativa, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi, sui quali il sottoscritto non può esprimersi.

**Cespite n°13**

**Fondo commerciale-Lucca-Via San Marco c.n.488**

L'unità immobiliare è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **105**, particella **748** subalterno **6**, VIA DELLE VILLE LUCCHESI n.488, piano T, categoria C/1, classe 10<sup>^</sup>, consistenza mq.14, superficie catastale totale mq.16, con la rendita di Euro 501,07.

**Conformità catastale**

La planimetria catastale a VARIAZIONE del 30 dicembre 1992 in atti dal 25 febbraio 1999, per FRAZIONAMENTO-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.5471/1992), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e distribuzione.

**Elenco atti amministrativi edilizi**

**-Permesso di Costruzione n°22 del 4 giugno 1959**, per "Modifiche ad un fabbricato".

**-Autorizzazione n°17 del 8 gennaio 1991**, per "Adeguamento igienico impianto smaltimento liquami".

**-Autorizzazione n°110 del 9 febbraio 1994**, per "Lavori

di straordinaria manutenzione”.

**-Concessione Edilizia in Sanatoria n°1371 del 16 giugno 1999**, di cui alla Domanda di Condono Edilizio P.G.

n.41466 presentata in data 30 settembre 1986 ai sensi

dell'art.35 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, per

“Realizzazione di fabbricato commerciale in difformità

della L.E. 22/59, realizzazione di recinzione, cambio

di destinazione di manufatto ad uso ripostiglio a ma-

gazzino, realizzazione di tettoia a sbalzo a corredo

del fondo commerciale, prospetto est; realizzazione di

n.2 tettoie ad uso garage, di cui una caduta a causa

degli agenti atmosferici; realizzazione di n.2 tettoie

a sbalzo poste sopra tre porte”.

#### **Verifica regolarità edilizia**

Sul fondo sono in corso opere edilizie per le quali non è stato rintracciato il titolo abilitativo.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e

spese alla rimessione in pristino con quanto autoriz-

zato o, se ne ricorrono le condizioni, potrà presenta-

re, sempre a propria cura e spese, Domanda di Sanato-

ria edilizia ai sensi della vigente normativa, fatta

salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti

organi Amministrativi, sui quali il sottoscritto non

può esprimersi.

#### **Cespite n°14**

**Fondo commerciale-Lucca-Via San Marco c.n.492**

L'unità immobiliare è censita all'Agencia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **105**, particella **748** subalterno **5**, VIA DELLE VILLE LUCCHESI n.492, piano T, categoria C/1, classe 10<sup>^</sup>, consistenza mq.16, superficie catastale totale mq.39, con la rendita di Euro 572,65.

**Conformità catastale**

La planimetria catastale a VARIAZIONE del 30 dicembre 1992 in atti dal 25 febbraio 1999, per FRAZIONAMENTO-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.5471/1992), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e distribuzione, ad eccezione del vano ripostiglio e servizio igienico realizzati nel retrostante locale prospiciente la resede esclusiva.

L'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

**Elenco atti amministrativi edilizi**

-**Permesso di Costruzione n°22 del 4 giugno 1959**, per "Modifiche ad un fabbricato".

-**Autorizzazione n°17 del 8 gennaio 1991**, per "Adeguamento igienico impianto smaltimento liquami".

-**Autorizzazione n°110 del 9 febbraio 1994**, per "Lavori di straordinaria manutenzione".

**-Concessione Edilizia in Sanatoria n°1371 del 16 giu-****gno 1999**, di cui alla Domanda di Condono Edilizio P.G.

n.41466 presentata in data 30 settembre 1986 ai sensi dell'art.35 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, per

"Realizzazione di fabbricato commerciale in difformità della L.E. 22/59, realizzazione di recinzione, cambio

di destinazione di manufatto ad uso ripostiglio a magazzino, realizzazione di tettoia a sbalzo a corredo

del fondo commerciale, prospetto est; realizzazione di

n.2 tettoie ad uso garage, di cui una caduta a causa

degli agenti atmosferici; realizzazione di n.2 tettoie a sbalzo poste sopra tre porte".

**-Concessione Edilizia in Sanatoria n°1705 del 23 no-****vembre 2006**, di cui alla Domanda di Condono Edilizio

P.G. n.70206 presentata in data 10 dicembre 2004 ai sensi della Legge Regione Toscana 20 ottobre 2004

n.53, per "Realizzazione di recinzione e n.3 cancelli oltre alla realizzazione di box in muratura per alloggiamento contatori il tutto a corredo di abitazione".

**Verifica regolarità edilizia**

Sul fondo non sono stati rintracciati specifici titoli edilizi. Da quanto potuto verificare, il medesimo è

stato oggetto di opere edilizie consistenti nella realizzazione, nel retrostante locale prospiciente la sede esclusiva, di un vano ripostiglio e del servizio

igienico. L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese alla rimessione in pristino con quanto autorizzato o, se ne ricorrono le condizioni, potrà presentare, sempre a propria cura e spese, Domanda di Sanatoria edilizia ai sensi della vigente normativa, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi, sui quali il sottoscritto non può esprimersi.

**Cespite n°15**

**Quartiere-Lucca-Via San Marco c.n.494**

L'unità immobiliare è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **105**, particella **748** subalterno **4**, VIA DELLE VILLE LUCCHESI n.494, piano T-1, categoria A/4, classe 8<sup>^</sup>, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq.94, superficie totale escluse aree scoperte mq.92, con la rendita di Euro 419,62.

**Conformità catastale**

La planimetria catastale a VARIAZIONE del 30 dicembre 1992 in atti dal 25 febbraio 1999, per FRAZIONAMENTO-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.5471/1992), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza, ad eccezione della diversa distribuzione al piano terra.  
L'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'ag-

giudicatario.

**Elenco atti amministrativi edilizi**

**-Permesso di Costruzione n°22 del 4 giugno 1959**, per "Modifiche ad un fabbricato".

**-Permesso di Costruzione n°265 del 20 luglio 1961**, per "Apertura di una porta e sistemazione interna".

**-Autorizzazione n°17 del 8 gennaio 1991**, per "Adeguamento igienico impianto smaltimento liquami".

**-Autorizzazione n°110 del 9 febbraio 1994**, per "Lavori di straordinaria manutenzione".

**-Concessione Edilizia in Sanatoria n°1371 del 16 giugno 1999**, di cui alla Domanda di Condono Edilizio P.G. n.41466 presentata in data 30 settembre 1986 ai sensi dell'art.35 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, per

"Realizzazione di fabbricato commerciale in difformità della L.E. 22/59, realizzazione di recinzione, cambio di destinazione di manufatto ad uso ripostiglio a magazzino, realizzazione di tettoia a sbalzo a corredo del fondo commerciale, prospetto est; realizzazione di n.2 tettoie ad uso garage, di cui una caduta a causa degli agenti atmosferici; realizzazione di n.2 tettoie a sbalzo poste sopra tre porte".

**-Attestazione di Conformità a mezzo Denuncia Inizio Attività**, presentata in data 6 maggio 2003 protocollo 1176, per "Ristrutturazione edilizia di opere interne

a fabbricato per civile abitazione”.

**-Denuncia Inizio Attività** presentata in data 26 ottobre 2004 protocollo 60522, protocollo E.P. n°2578 del 27 ottobre 2004, per “Modifiche interne e di prospetto

a fabbricato per civile abitazione”. Variante alla D.I.A. protocollo 1176/2003.

**-Concessione Edilizia in Sanatoria n°1705 del 23 novembre 2006**, di cui alla Domanda di Condono Edilizio

P.G. n.70206 presentata in data 10 dicembre 2004 ai sensi della Legge Regione Toscana 20 ottobre 2004 n.53, per “Realizzazione di recinzione e n.3 cancelli oltre alla realizzazione di box in muratura per alloggiamento contatori il tutto a corredo di abitazione”.

**Verifica regolarità edilizia**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici, allegati alla Denuncia Inizio Attività presentata in data 26 ottobre 2004 protocollo 60522, protocollo E.P. n°2578 del 27 ottobre 2004, su l’unità immobiliare non sono state riscontrate difformità.

**Cespite n°16**

**Fondo commerciale-Lucca-Via San Marco c.n.498**

L’unità immobiliare è censita all’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio

**105**, particella **748** subalterno **3**, VIA DELLE VILLE LUC-  
CHESI n.498, piano T, categoria C/1, classe 10<sup>^</sup>, con-  
sistenza mq.14, superficie catastale totale mq.16, con  
la rendita di Euro 501,07.

**Conformità catastale**

La planimetria catastale a VARIAZIONE del 30 dicembre  
1992 in atti dal 25 febbraio 1999, per FRAZIONAMENTO-  
FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.5471/1992), rappresenta l'unità  
immobiliare nell'attuale consistenza e distribuzione.

**Elenco atti amministrativi edilizi**

**-Permesso di Costruzione n°22 del 4 giugno 1959**, per  
"Modifiche ad un fabbricato".

**-Autorizzazione n°17 del 8 gennaio 1991**, per "Adegua-  
mento igienico impianto smaltimento liquami".

**-Autorizzazione n°110 del 9 febbraio 1994**, per "Lavori  
di straordinaria manutenzione".

**-Concessione Edilizia in Sanatoria n°1371 del 16 giu-  
gno 1999**, di cui alla Domanda di Condono Edilizio P.G.

n.41466 presentata in data 30 settembre 1986 ai sensi  
dell'art.35 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, per

"Realizzazione di fabbricato commerciale in difformità  
della L.E. 22/59, realizzazione di recinzione, cambio

di destinazione di manufatto ad uso ripostiglio a ma-  
gazzino, realizzazione di tettoia a sbalzo a corredo

del fondo commerciale, prospetto est; realizzazione di

n.2 tettoie ad uso garage, di cui una caduta a causa degli agenti atmosferici; realizzazione di n.2 tettoie a sbalzo poste sopra tre porte".

#### **Verifica regolarità edilizia**

Sul fondo non sono stati rintracciati specifici atti amministrativi edilizi e quindi non è stato possibile verificare se sono state eseguite opere edilizie di carattere sostanziale, senza titolo abilitativo.

#### **Cespite n°17**

#### **Fondo commerciale in Lucca - Via Fillungo c.n.202**

L'unità immobiliare è censita all'Agenda delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **130**, particella **113** subalterno **21**, VIA FILLUNGO n.202, piano T, categoria C/1, classe 10<sup>^</sup>, consistenza mq.115, superficie catastale totale mq.152, con la rendita di Euro 4.115,90.

#### **Continuità catastale**

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che al Catasto Fabbricati, il subalterno 21 della particella 113, deriva dal subalterno 3 della medesima particella, a seguito VARIAZIONE dell'8 agosto 2016 Pratica n.LU0094887 in atti dal pari data, per AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.45412.1/2016).

#### **Conformità catastale**

La planimetria catastale a VARIAZIONE del 7 novembre 2022 Pratica n.LU0075749 in atti da pari data, per AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.75749.1/2022), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e distribuzione.

**Elenco atti amministrativi edilizi**

-**Segnalazione Certificata Inizio Attività** presentata in data 15 luglio 2013 protocollo E.P. n°793, per "Installazione di vetrina a locale commerciale".

-**Attestazione di Conformità in Sanatoria n°78** rilasciata dal Comune di Lucca in data 28 giugno 2022, ai sensi dell'art.209 comma 6 della L.R. n.65 del 10 novembre 2014, per "Modifiche interne a fabbricato ad unità immobiliare ad uso commerciale", di cui al-

l'Attestazione presentata da in data 15 gennaio 2013 protocollo n°3770, pratica n°51; Autorizzazione Paesaggistica sulle opere di ripristino di cui alla nota del 9 gennaio 2014, pratica nn°660/2013 e successivo rinnovo con nota protocollo 191740 del 30 dicembre 2021 e atto SUAP 20/22.

Non è stato rintracciato il Certificato di Agibilità/Abitabilità dell'unità immobiliare e quindi la stessa è da ritenersi priva.

**Verifica regolarità edilizia**

Il fabbricato, del quale l'unità immobiliare è porzio-

ne, è stato costruito in data antecedente il 1° settembre 1967 e più precisamente prima del 1942, come risulta dall'impronta di sedime riportata nella mappa di impianto rilevata nel triennio 1939-1941 (Allegato n°3).

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nell'elaborato grafico, allegato all'Attestazione di Conformità in Sanatoria n°78 del 28 giugno 2022, non sono state rilevate difformità, ad eccezione del locale disimpegno, che nella Tav.2 "Stato di adeguamento-pianta e prospetti", risulta collegato ad un solo locale per negozio (Allegato n°4), mentre di fatto (Foto n°7 e n°8) e nella planimetria catastale, presentata successivamente in data 7 novembre 2022 (Allegato n°5), il locale disimpegno è collegato anche all'altro locale ad uso negozio. Non è stato possibile accertare se quanto raffigurato nella "Tav.2", si tratta di errore grafico.

**Cespite n°18**

**Quartiere in Lucca**

**frazione Saltocchio-via della Grotta n.c.65**

Unità immobiliare per civile abitazione, censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **58**, come segue:  
-particella **34** subalterno **7**, VIA DELLA GROTTA, piano

T, categoria A/3, classe 10<sup>^</sup>, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq.97, superficie totale escluse aree scoperte mq.80, con la rendita di Euro 525,49 (l'appartamento);

-particella **34** subalterno **36**, VIA DELLA GROTTA, piano T, categoria C/6, classe 1<sup>^</sup>, consistenza mq.16, superficie catastale totale mq.16, con la rendita di Euro 18,18 (il posto auto confinante con la resede dell'appartamento);

-particella **34** subalterno **70**, VIA DELLA GROTTA, piano T, categoria C/6, classe 2<sup>^</sup>, consistenza mq.13, superficie catastale totale mq.13, con la rendita di Euro 16,78 (posto auto lungo il confine est della resede condominiale sotto il pergolato).

#### **Continuità catastale**

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che al Catasto Terreni la particella 34, deriva dalla fusione della medesima particella 34 di mq.72 con la particella 35 di mq.2.150 e la particella 1578 di mq.1.941, giusto Tipo Mappale del 29 maggio 2012, n.76784.1/2012 Protocollo n.LU0076784; a sua volta la particella 1578 era derivata dalla particella 4, giusto Frazionamento del 24 aprile 2007 n.87209.1/2007 Protocollo n.LU0087209.

Infine la particella 34 del foglio 58 è stata oggetto

di dichiarazione di nuova costruzione e di variazione,  
con Tipo Mappale del 29 maggio 2012 Pratica LU0076784  
in atti da pari data (n.76784.1/2012) e Tipo Mappale  
del 13 febbraio 2023 Pratica LU0015484 in atti da pari  
data (n.15484.1/2023).

#### **Conformità catastale**

La planimetria catastale di COSTITUZIONE del 24 luglio  
2012, Pratica n.LU0109959 in atti da pari data  
(n.2428.1/2012), identifica l'appartamento e un posto  
auto scoperto, rispettivamente identificati dai subal-  
terni 7 e 36, nell'attuale consistenza e distribuzio-  
ne; mentre la planimetria di COSTITUZIONE del 24 lu-  
glio 2012, Pratica n.LU0109959 in atti da pari data  
(n.2428.1/2012), **NON** identifica l'altro posto auto  
scoperto, rappresentato dal subalterno 70.

L'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'ag-  
giudicatario.

#### **Elenco atti amministrativi edilizi**

La vecchia capanna, già presente sull'area dov'è stato  
realizzato il compendio immobiliare, di cui sono parte  
i beni oggetto del presente Cespite, era stata co-  
struita in data anteriore al 1° settembre 1967.

Il nuovo compendio immobiliare è stato costruito in  
forza ai seguenti titoli edilizi:

**-Permesso di Costruire n°279 del 14 dicembre 2009, per**

"Costruzione complesso residenziale".

**-Permesso di Costruire n°51 del 25 marzo 2011**, per "Realizzazione di un complesso immobiliare residenziale composto da 21 unità immobiliari - Sostituzione del P.C. n°279/2009".

**-Segnalazione Certificata Inizio Attività** presentata in data 10 novembre 2011 protocollo 70467 Pratica n°1274, variante al P.C.51/2011, per "Intervento di nuova costruzione di unità immobiliare".

**-Segnalazione Certificata Inizio Attività** presentata in data 27 marzo 2012 protocollo 23181 Pratica n°367, variante al P.C. n°51/2011 e SCIA n°1274/2011, per "Intervento di nuova costruzione di unità immobiliare".

**-Variante finale ai sensi dell'art. 142 della L.R. 3 gennaio 2005 n.1**, presentata presso il Comune di Lucca in data 26 luglio 2012, protocollo 55539; integrazioni al deposito protocollo 69369 del 26 settembre 2012.

**-Comunicazione fine lavori - certificato di conformità, ai sensi dell'art. 86 comma 1° della L.R. 3 gennaio 2005 n.1**, presentata al Comune di Lucca in data 26 luglio 2012, Protocollo Generale 55793, da cui risulta che l'ultimazione dei lavori è avvenuta il 26 luglio 2012.

**-Certificato di abitabilità/agibilità presentato pres-**

**so il Comune di Lucca in data 26 luglio 2012, Proto-**

**collo Generale n.55797,** asseverata ai sensi

dell'art.86 L.R.T. n.1 del 3 gennaio 2005; integrazione

documentale alla pratica di "Certificato di abita-

bilità/agibilità", presentata presso il Comune di Luc-

ca in data 27 luglio 2012, protocollo n.56130. Nella

missiva del 28 settembre 2012, l'Ufficio comunale di

settore ha comunicato alla Società "SAN LORENZO CO-

STRUZIONI S.R.L." di aver provveduto ad una verifica

meramente formale della certificazione di abitabilità

protocollo n.55797 del 26 luglio 2012, non ravvedendo

nessuna carenza documentale, così che la pratica de-

qua può ritenersi completa di ogni documento previsto

per legge ai fini dei requisiti igienici-sanitari, di

sicurezza, di risparmio energetico, di conformità de-

gli impianti installati, ecc..

**-Attestazione di Conformità in Sanatoria n°17 del 5**

**febbraio 2016, pratica n°481 del 9 maggio 2013,** per

"difformità interne di prospetto e sistemazione ester-

na del complesso immobiliare residenziale in difformi-

tà al P.C. n°51/2011, oltre alla realizzazione di im-

pianto fotovoltaico", eseguite successivamente alla

data di presentazione del Certificato di Abitabili-

tà/Agibilità.

**-Segnalazione Certificata Inizio Attività** presentata

**in data 27 luglio 2018 protocollo 96243 Pratica n°714,**

per "Realizzazione di una tettoia per parcheggio condominiale di biciclette e impermeabilizzazione della struttura a copertura di stalli auto, modifica da pergolato a tettoia".

**-Autorizzazione Paesaggistica n°630 del 12 febbraio**

**2019,** per "installazione di manufatti accessori in legno appoggiati al suolo nella resede del fabbricato condominiale.

**-Segnalazione Certificata Inizio Attività in sanatoria**

presentata **in data 16 febbraio 2024 protocollo 29690**

**Pratica n°346,** per "Lievi difformità prospettiche, di rappresentazione pergola fotovoltaica condominiale".

**Verifica regolarità edilizia**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'**Attestazione di Conformità in Sanatoria n°17 del 5 febbraio 2016,** non sono state rilevate difformità, ad eccezione di lievi differenze nelle misure planometriche.

Si evidenzia che non è stata effettuata la verifica delle parti comuni.

La casetta in legno per ricovero attrezzi, installata sul retro della resede esclusiva (Foto n°9 e n°10), ha maggiori dimensioni rispetto a quanto riportato nello

"STATO DI PROGETTO", allegato all'Autorizzazione Paesaggistica n°630 del 12 febbraio 2019, rilasciata per "installazione di manufatti accessori in legno appoggiati al suolo nella resede del fabbricato condominiale".

L'aggiudicatario dovrà procedere alla rimessione in pristino con quanto autorizzato.

**Cespiti dal n°1 al n°18**

**Regolarità edilizia**

In considerazione della remota originaria costruzione del fabbricato in Lucca, San Marco, fra via San Marco, angolo via Iacopo della Quercia e quello in via Fil-lungo, risulta difficoltoso l'accertamento della conformità delle misure riportate sul titolo edilizio rispetto allo stato dei luoghi in ragione del fatto che le murature presentano irregolarità, mancanza di planarità e di verticalità per cui le dimensioni dei vani variano al variare della posizione e dell'altezza del rilievo.

Le variazioni di misurazione posso essere ascrivibili a quanto sopra esposto. Per tale motivo, visti i luoghi e la tipologia delle costruzioni, si deve ritenere accertato che le unità immobiliari attualmente esistenti rispettano la sagoma dell'originaria edificazione, compresa tra due corpi adiacenti, talché non

risulta ipotizzabile una sua intervenuta variazione planivolumetrica.

Gli immobili sono pienamente commerciabili non risultando provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art.41 della legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

### **Destinazione urbanistica dei lotti di terreni**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lucca in data 6 agosto 2024, risulta che i terreni sotto indicati, sono classificati, nelle relative N.T.A., come segue:

\*\*\*In ordine al Regolamento Urbanistico definitivamente approvato, ai sensi della L.R. 05/1995, con delibera Consiglio Comunale n.25 del 16 marzo 2004, pubblicata sul B.U.R.T. n.15 del 14 aprile 2004; la Variante al Regolamento Urbanistico denominata "Variante Straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale" definitivamente approvata con delibera di Consiglio Comunale n.19 del 15 marzo 2012, pubblicato sul BURT n.18 del 2 maggio 2012, ai seguenti articoli:

#### **Foglio 105 particella 748**

-Art. 106 - Aree residenziali della città recente compatta - UR

-Viabilità

#### **Foglio 58 particella 34**

-Art. 107 - Aree residenziali di Ponte a Moriano - PM;

-Art. 27.1 - Aree agricole infraurbane:

\*\*\*In ordine al Piano Strutturale approvato con delibera di Consiglio Comunale n.39 del 24 aprile 2017 e pubblicato sul BURT n.26 del 28 giugno 2017, ai seguenti articoli:

**Foglio 105 dai particella 748**

-Art. 12 Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati ed altri elementi identificativi;

-Art. 24 Città storica pianificata oltre il perimetro delle mura (A2);

-Art. 81 Aree di corredo ed ambientazione della rete infrastrutturale;

-Viabilità;

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

**Foglio 58 Particella 34**

-Art. 12 Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati ed altri elementi identificativi;

-Art. 32 Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali (B2);

-Art. 52 Aree agricole periurbane della piana (E5);

-Art. 78 Parcheggi ed aree di sosta (I2).

Resta fermo ed impregiudicato quanto previsto dall'art. 109 del Piano Operativo adottato con delibera

di Consiglio Comunale n. 103 del 26 ottobre 2021 e pubblicato sul BURT n.45 il 10 novembre 2021 in ordine alle norme transitorie e di salvaguardia.

Ai fini dell'applicazione di disposizioni statali o regionali in materia di prevenzione del rischio idraulico, nonché in materia di procedimenti abilitativi e di agevolazioni, le articolazioni del territorio, così come definite dalla **Variante Straordinaria di salva-**

**guardia del Piano Strutturale approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 19 del 15 Marzo 2012 e pub-**

**blicata sul BURT n° 18 il 02 Maggio 2012**, corrispondono alle zone territoriali omogenee di cui al primo comma dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 secondo le indicazioni della Tabella

di Corrispondenza in Appendice A delle Norme Tecniche di Attuazione della sopracitata Variante.

Ai fini dell'applicazione di disposizioni statali o regionali in materia di prevenzione del rischio idraulico, nonché in materia di procedimenti abilitativi e di agevolazioni, le articolazioni del territorio, così come definite dal **Piano Operativo adottato con Delibe-**

**ra di Consiglio Comunale n° 103 del 26 Ottobre 2021 e pubblicata sul BURT n° 45 (parte II°) il 10 Novembre**

**2021** corrispondono alle zone territoriali omogenee di cui al primo comma dell'articolo 2 del decreto mini-

steriale 2 aprile 1968, n.1444 secondo le indicazioni dell'articolo 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del sopracitato Piano Operativo adottato.

**Cespite n°19**

**Terreno in Comune di Lucca-località S.S. Annunziata**

Terreno di forma pressoché quadrata, salvo un avancorpo di terzi all'interno del lotto sul lato sud, censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Terreno del Comune di **Lucca**, al giusto conto, nel foglio **106**, particella **1859**, seminativo irriguo, di mq.5.788, classe 1<sup>^</sup>, con i redditi di Euro 51,46 il dominicale ed Euro 43,34 l'agrario.

**Continuità catastale**

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che al Catasto Terreni del Comune di Lucca, la particella 1859 di mq.5.878 deriva dalla particella 523 di mq.6.120 a seguito del Tipo di Frazionamento dell'11 settembre 2013 Pratica n.LU0191498, in atti da pari data approvato dall'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Lucca-Territorio.

**Destinazione urbanistica del terreno**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lucca in data 6 agosto 2024, risulta che i terreni sotto indicati, sono classificati, nelle relative N.T.A., come segue:

\*\*\*In ordine al Regolamento Urbanistico definitivamente approvato, ai sensi della L.R. 05/1995, con delibera Consiglio Comunale n.25 del 16 marzo 2004, pubblicata sul B.U.R.T. n.15 del 14 aprile 2004; la Variante al Regolamento Urbanistico denominata "Variante Straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale" definitivamente approvata con delibera di Consiglio Comunale n.19 del 15 marzo 2012, pubblicato sul BURT n.18 del 2 maggio 2012, ai seguenti articoli:

**Foglio 106 particella 1859**

- Art. 108 - Aree residenziali della città lineare - PL N.B.;
- Art. 133 - Fasce di rispetto stradale, autostradale e fasce di arretramento;
- Art. 27.3 - Aree di prevalente uso agricolo.

\*\*\*In ordine al Piano Strutturale approvato con delibera di Consiglio Comunale n.39 del 24 aprile 2017 e pubblicato sul BURT n.26 del 28 giugno 2017, ai seguenti articoli:

**Foglio 106 particella 1859**

- Art. 12 Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati ed altri elementi identificativi;
- Art. 40 Aree a verde privato, orti e spazi aperti residuali e/o marginali agli insediamenti (H1);
- Art. 32 Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei

contesti marginali (B2).

Resta fermo ed impregiudicato quanto previsto dall'art. 109 del Piano Operativo adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 103 del 26 ottobre 2021 e pubblicato sul BURT n.45 il 10 novembre 2021 in ordine alle norme transitorie e di salvaguardia.

Ai fini dell'applicazione di disposizioni statali o regionali in materia di prevenzione del rischio idraulico, nonché in materia di procedimenti abilitativi e di agevolazioni, le articolazioni del territorio, così come definite dalla **Variante Straordinaria di salvaguardia del Piano Strutturale approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 19 del 15 Marzo 2012 e pubblicata sul BURT n° 18 il 02 Maggio 2012**, corrispondono alle zone territoriali omogenee di cui al primo comma dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 secondo le indicazioni della Tabella di Corrispondenza in Appendice A delle Norme Tecniche di Attuazione della sopracitata Variante.

Ai fini dell'applicazione di disposizioni statali o regionali in materia di prevenzione del rischio idraulico, nonché in materia di procedimenti abilitativi e di agevolazioni, le articolazioni del territorio, così come definite dal **Piano Operativo adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 103 del 26 Ottobre 2021 e**

pubblicata sul BURT n° 45 (parte II°) il 10 Novembre

2021 corrispondono alle zone territoriali omogenee di cui al primo comma dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 secondo le indicazioni dell'articolo 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del sopracitato Piano Operativo adottato.

**Cespite n°20**

**Terreni posti nel Comune di Capannori**

**frazione Petrognano**

Vari appezzamenti di terreno di giacitura scoscesa, allo stato boschivo, censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Terreni del Comune di **Capannori**, al giusto conto, nel foglio **17**, come segue:

-particella **18**, castagneto frutto, di mq.20.510, classe 3<sup>^</sup>, con i redditi di Euro 10,59 il dominicale ed Euro 2,12 l'agrario;

-particella **19**, bosco alto, di mq.2.550, classe 3<sup>^</sup>, con i redditi di Euro 2,37 il dominicale ed Euro 0,26 l'agrario;

-particella **21**, bosco alto, di mq.8.830, classe 4<sup>^</sup>, con i redditi di Euro 4,10 il dominicale ed Euro 0,91 l'agrario;

-particella **56**, bosco ceduo, di mq.1.710, classe 4<sup>^</sup>, con i redditi di Euro 0,62 il dominicale ed Euro 0,18

l'agrario;

-particella **58**, bosco ceduo, di mq.4.990, classe 3^,  
con i redditi di Euro 2,32 il dominicale ed Euro 0,52

l'agrario;

-particella **60**, uliveto, di mq.750, classe 3^, con i  
redditi di Euro 1,55 il dominicale ed Euro 0,19

l'agrario;

-particella **61**, uliveto, di mq.2.750, classe 3^, con i  
redditi di Euro 5,68 il dominicale ed Euro 0,71

l'agrario;

-particella **62**, fabbricato rurale, di mq.40, privo di  
reddito;

-particella **116**, bosco ceduo, di mq.30, classe 3^, con  
i redditi di Euro 0,01 il dominicale ed Euro 0,01

l'agrario;

-particella **117**, bosco alto, di mq.4.720, classe 3^,  
con i redditi di Euro 4,39 il dominicale ed Euro 0,49

l'agrario;

-particella **118**, uliveto, di mq.4.000, classe 3^, con  
i redditi di Euro 8,26 il dominicale ed Euro 1,03

l'agrario;

-particella **120**, bosco ceduo, di mq.840, classe 4^,  
con i redditi di Euro 0,30 il dominicale ed Euro 0,09

l'agrario;

-particella **121**, seminativo, di mq.1.900, classe 5^,

con i redditi di Euro 0,98 il dominicale ed Euro 0,49

l'agrario;

-particella **122**, uliveto, di mq.8.150, classe 3<sup>^</sup>, con  
i redditi di Euro 16,84 il dominicale ed Euro 2,10

l'agrario.

#### **Destinazione urbanistica dei terreni**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato  
dal Comune di **Capannori** in data 6 agosto 2024, risulta  
che i terreni sotto indicati, nel vigente Regolamento  
Urbanistico, sono classificati, come segue:

#### **Foglio 17 Particelle**

**18, 19, 21, 56, 58, 60, 61, 62, 116, 117, 118, 120,  
121, 122.**

-Art.43- Aree boschive e ripariali - zone "E" di cui  
al D.M. n° 1444/68.

Si fa presente che per effetto del termine quinquenna-  
le del regolamento Urbanistico, maturato in data 31  
marzo 2024, la destinazione urbanistica delle aree ri-  
cadenti in zone soggette a decadenza delle previsioni  
ai sensi dell'art.55 c.5 e 6 della L.R.1/2005 sono da  
considerarsi "aree non pianificate" di cui all'art.105  
della L.R.65/2014.

Si fa presente che sono comunque fatte salve le even-  
tuali limitazioni all'attività edilizia che possono  
derivare da quanto stabilito nel "Titolo VI - Tutela e

salvaguardia delle risorse territoriali” delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, dalle normative previste dalle Autorità di Bacino nonché da eventuali servitù, fasce di rispetto e/o di salvaguardia derivanti da infrastrutture, opere e installazioni presenti e/o previste nell’area da Enti esterni a questo Comune.

**Dati e notizie comuni a tutti i Cespiti**

**Verifica regolarità edilizia**

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

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In

conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate secondo le notizie acquisite al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Con riferimento alle lievi differenze riscontrate nelle misure planovolumetriche delle unità immobiliari, si ritiene possono rientrare nelle "Tolleranze di costruzione" richiamate all'articolo 198 della Legge Regionale Toscana n.47 del 1° dicembre 2021 e successivamente dal Decreto Legge n.69/2024 cosiddetto "Salva casa", convertito nella legge n.105 del 24 luglio 2024, pubblicata in Gazzetta Ufficiale n.175 del 27 luglio 2024, recante "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica", con modifiche al Testo Unico sull'Edilizia (DPR 380/2001).

**Vincoli e servitù**

Le aree sulle quali insistono i fabbricati in oggetto, risultano assoggettate al vincolo paesaggistico di cui al Decreto Legislativo n.42 del 22 gennaio 2004, oltre ai vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, dalla normativa antisismica vigente e dalle fasce di rispetto stradale per quanto e se attinente.

Relativamente alle servitù attive e passive, presenti

sui complessi immobiliari e conseguentemente sulle singole unità che lo compongono, vista la natura dei complessi edilizi di cui sono porzione le unità immobiliari, sono state realizzate con criterio unitario e quindi esistono, fra le varie unità che lo compongono, le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

#### Limitazioni del valutatore

Si sottolinea che **NON** sono state effettuate le seguenti verifiche:

- verifica dei confini e delle distanze delle costruzioni da questi e dai fabbricati limitrofi e/o antistanti;
- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione dei fabbricati, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- 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, an-

che ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n.152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n.4 e successive modificazioni, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica;

- indagini mirate a verificare la presenza di attrezzature interrato quali cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica;

- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica;

- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n.37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico, delle unità immobiliari esaminate delle quali pertanto si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, delle unità immobiliari esaminate delle quali pertanto si ignora la conformi-

tà;

- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) delle unità immobiliari

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 dei fabbricati esaminati dei quali pertanto si ignora la conformità;

- 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.

### Conclusioni

Considerato che le differenze edilizie riscontrate dal confronto tra quanto autorizzato con l'ultimo titolo edilizio d'interesse e lo stato di fatto, non incidono sulla commerciabilità degli immobili e l'eventuale regolarizzazione comporta costi trascurabili rispetto al valore, mentre per l'aggiornamento catastale ne è stato tenuto conto nella valutazione, avendo adottato nella stima criteri prudenziali, lo scrivente, ritiene di poter confermare i valori indicati nella citata relazione peritale del 29 ottobre 2024.

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto con la presente relazione integrativa che si compone di sessantotto (68) pagine, con dieci (10) riprese fotografiche e cinque (5) allegati ritiene di aver adempiuto all'incarico ricevuto e la deposita in cancelleria.

Lucca, 8 gennaio 2025

Il C.T.U.

Geom. Giovanni Leonardi