



TURRI e RINALDI
GEOMETRI ASSOCIATI



TRIBUNALE DI LUCCA
- Sezione Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza -



Liquidazione Giudiziale n° 42 / 2025
e dei soci in proprio signori



Consulente Tecnico della Curatela
geom. Luca Turri



Curatore
Dott. Giuseppe Maurizio GATTI



Perizia Tecnica di Stima



VIA GIUSEPPE MAZZINI 70 / 55100 LUCCA (LU) / TELEFONO 0583.467579
INFO@TERGEOMETRIASSOCIATI.IT / TER@PEC.TERGEOMETRIASSOCIATI.IT



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Il sottoscritto geometra Luca Turri, libero professionista, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n. 1.399, con studio in Lucca, Via Mazzini n. 70, tel. 0583 467 579, e-mail: turri@tergeometriassociati.it, con la presente relaziona al Dottor GATTI Giuseppe Maurizio, Curatore della Liquidazione Giudiziale della società con sede in e dei soci in proprio signori e rubricata presso l'Onorevole Tribunale di Lucca al n. 42/2025, Sentenza n. 74/2025 pubblicata il 25 giugno 2025, Repertorio n. 92/2025 del 25 giugno 2025, circa l'incarico ricevuto e mirato alla concretizzazione e stima dei beni immobili di proprietà della predetta società e dei soci in proprio.

PREMESSO

- che la società con sede a c.f.: risulta titolare dei seguenti diritti di proprietà immobiliare:
- la piena proprietà di un compendio immobiliare nei titoli edilizi licenziato a magazzini e uffici con destinazione industriale/artigianale, di fatto già utilizzato a magazzini e uffici a servizio di attività commerciale, corredato da manufatti accessori e resede, ubicato in Comune di Lucca, frazione San Marco, Via Vecchia Pesciatina n. 178;
 - i diritti pari ad 1/2 (un mezzo) della piena proprietà su due particelle catastali, costituenti parte della viabilità interna al compendio sopra descritto, anch'esse ubicate in Comune di Lucca, frazione San Marco, Via Vecchia Pesciatina n. 178;
 - che il socio, signor , nato a il risulta titolare dei seguenti diritti di proprietà immobiliare:
 - i diritti pari ad 1/4 (un quarto) della piena proprietà su un fabbricato per civile abitazione corredato da garage e resede pertinenziale, ubicato in Comune di Lucca, frazione San Donato, Via San Donato n. 243 angolo Via Giovanni Sercambi;
 - i diritti pari ad 1/2 (un mezzo) della piena proprietà su un fabbricato per civile abitazione corredato da accessori e resede pertinenziale, oltre a terreni ad essa adiacenti, ubicato in Comune di Lucca, frazione Meati, Via per Gattaiola n. 1020;
 - la piena proprietà su due appezzamenti di terreno ubicati n Comune di



Castelnuovo di Garfagnana (LU), località "Croce di Stazzana";

- che la socia, signora _____, nata a _____ il _____, risulta titolare dei seguenti diritti di proprietà immobiliare:

- i diritti pari ad 3/4 (tre quarti) della piena proprietà su un fabbricato per civile abitazione corredato da garage e resede pertinenziale ubicato in Comune di Lucca, frazione San Donato, Via San Donato n. 243 angolo Via Giovanni Sercambi;

- che il signor _____, come risulta dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Lucca il 15 ottobre 2025, in data 19 luglio 1997 ha contratto matrimonio con la signora _____

nata a _____ il _____ e gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni;

- che la signora _____ risulta di stato libero essendo vedova del signor _____ che era nato a _____ il _____

deceduto il _____ coniugi che risultavano risiedere, al momento del decesso, nell'abitazione ubicata in Comune di Lucca, frazione San Donato, Via San Donato n. 243 angolo Via Giovanni Sercambi, il tutto come risulta dai dati riportati nella Dichiarazione di Successione n. 71 volume 1378 depositata all'Ufficio del Registro di Lucca il 19 dicembre 1991;

- che lo scrivente ritiene possibile procedere alla formazione di QUATTRO LOTTI che individueranno i beni oggetto di perizia;

- che il CTU ha proceduto alle indagini di carattere generale, ricognizione in sito, visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio, Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, oltre alle ricerche effettuate presso l'area Assetto del Territorio, dei Comuni di Lucca e Castelnuovo di Garfagnana (LU);

- che, con riferimento alla stima degli immobili, dove non diversamente indicato, è da intendersi che gli stessi siano stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato", cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito



dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards. Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "stima monoparametrica" basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare. Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono risultate le seguenti precisando comunque che, i parametri metrici adottati e meglio indicati nel proseguo, sono stati assunti esclusivamente come unici indizi atti a comporre, assieme ad altri elementi, il valore finale determinato "a corpo":

... accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima attraverso un'accurata indagine definita "due diligence" ossia il processo investigativo che viene messo in atto per analizzare valore e condizioni di un bene, per il quale vi siano intenzioni di acquisizione o di investimento; la "due diligence" è quindi attività per mezzo della quale si mira a diminuire le asimmetrie informative tra una parte alienante e una parte acquirente, giungendo a conoscere dettagliatamente il bene, valutando i rating e rendendo il più trasparente possibile le informazioni ricavate sia dai dati, sia dai documenti rintracciati, oltre ad individuare gli aspetti che limitano l'appetibilità del bene oppure che ne possono impedire o limitare la commercializzazione;

... analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

... rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare attraverso l'individuazione di transazioni concluse in un'epoca coerente con il momento della stima. Qualora nel periodo di riferimento non vi siano riscontri sufficienti relativi a transazioni effettuate, ovvero queste risultino inattendibili, previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili offerti in vendita (asking price), ma tali informazioni dovranno chiaramente essere definite e analizzate in modo critico, considerando le varie caratteristiche della richiesta;

... calcolo della superficie commerciale dell'immobile da stimare raccordando alla superficie principale dell'oggetto di stima le superfici



secondarie a suo servizio, il tutto attraverso l'utilizzo di specifici coefficienti di ponderazione indicati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, 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;

... confronto, quale ulteriore verifica, dei dati reali di mercato rilevati con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli siti "web" del settore immobiliare e nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

... determinazione del prezzo medio unitario per il segmento di mercato;

... aggiustamenti del prezzo medio unitario per tenere conto della dissimiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;

... calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato.

Si precisa altresì che l'utilizzo del valore unitario al mq. di superficie commerciale del bene, è da intendersi come un dato indicativo atto a comporre in via orientativa, unitamente a tutti gli altri elementi descritti, il giudizio di stima dei beni esaminati, che comunque dovranno essere intesi valorizzati "a corpo" e "non a misura".

Tutto ciò premesso si espone quanto segue, facendo presente che la relazione verrà articolata secondo il seguente indice:

INDICE

- **LOTTO PRIMO** (pag. 5, All. 1,2,3,4,5) : La piena proprietà di un compendio immobiliare, nei titoli edilizi rilasciati composto da magazzini e uffici a servizio della destinazione industriale/artigianale, di fatto già utilizzato a magazzini e uffici a servizio di attività commerciale, corredato da manufatti accessori e resede, oltre ai diritti pari ad 1/2 (un mezzo) della piena proprietà su due particelle catastali, costituenti parte della viabilità interna al compendio, il tutto ubicato in Comune di Lucca, frazione San Marco, Via Vecchia Pesciatina n. 178;

Valore di Vendita Giudiziarie € 650.000,00

- **LOTTO SECONDO** (pag. 43, All. 6,7,8,9) : La piena proprietà, gravata dal diritto di abitazione - legato *ex lege* - riservato dall'articolo 540 c.c. alla signora

, su un fabbricato per civile abitazione corredato da garage e resede pertinenziale ubicato in Comune di Lucca, frazione San Donato, Via San Donato n. 43 angolo Via Giovanni Sercambi;

Valore di Vendita Giudiziaria € 326.000,00

- **LOTTO TERZO** (pag. 77, All. 10,11,12,13) : I diritti pari ad 1/2 (un mezzo) della piena proprietà su un fabbricato per civile abitazione corredato da accessori e resede pertinenziale oltre a terreni ad essa adiacenti, ubicato in Comune di Lucca, frazione Meati, Via per Gattaiola n. 1020;

Valore di Vendita Giudiziaria € 165.000,00

- **LOTTO QUARTO** (pag. 110, All. 14,15,16,17) : La piena proprietà su due appezzamenti di terreno ubicati in Comune di Castelnuovo di Garfagnana (LU), località "Croce di Stazzana";

Valore di Vendita Giudiziaria € 21.000,00

••• **LOTTO PRIMO** •••



, Codice fiscale, Partita IVA e numero di
iscrizione al Registro Imprese della Camera di Commercio Industria Artigianato
e Agricoltura della Toscana Nord Ovest Numero REA LU -

Oggetto.

In Comune di Lucca, frazione San Marco, Via Vecchia Pesciatina n. 178:

A) La piena proprietà di un ampio compendio immobiliare, nei titoli edilizi rilasciati composto da magazzini e uffici a servizio della destinazione industriale/artigianale, di fatto già utilizzato a magazzini e uffici a servizio di attività commerciale, corredato da manufatti accessori e resede pertinenziale, in parte gravata da servitù di passaggio e interrimento tubazioni, oggetto di due domande di condono edilizio ancora pendenti presso il Comune di Lucca ed in particolare:

- ampio fabbricato principale, elevato parte ad uno e parte a due piani fuori terra e così composto:

-- al piano terra, ingresso e scale principali di accesso al piano primo, disimpegno, vani per magazzino occupanti sia la parte di fabbricato ad un solo piano che porzione della parte di fabbricato a due piani, un'ulteriore rampa di scale di servizio ubicata nella zona sud della porzione di fabbricato a due piani, locale caldaia sul lato ovest accessibile dall'esterno (dove si trova anche una tettoia), piccola appendice sul lato est nella quale sono stati ricavati i servizi igienici;

-- al piano primo, disimpegno di arrivo dalle scale principali, corridoio sul quale si aprono anche le scale di servizio posizionate a sud, cinque vani per uffici, una sala d'attesa, tre vani destinati alla vendita, tre servizi igienici con antibagno e spogliatoio/refettorio;

- fabbricato a destinazione artigianale ad un unico piano fuori terra, posto a nord-ovest del fabbricato principale sopra descritto, costruito in prossimità della recinzione corrente lungo la linea ferroviaria, composto da ingresso, ufficio, corridoio, due vani per laboratorio, un servizio igienico oltre a locale



caldaia accessibile dall'esterno e da tettoia in prossimità dell'ingresso;

- manufatto ad un unico piano fuori terra, situato a nord del fabbricato principale, già destinato a "casamatta" per il deposito di bombole;

- resede pertinenziale esclusiva sui tre lati del fabbricato principale, in parte utilizzata come piazzale e spazi di manovra e in parte come viabilità di accesso con la Via Vecchia Pesciatina, gravata in tal senso da servitù di passaggio e interrimento tubazione a favore della proprietà confinante a sud.

B) I diritti pari ad 1/2 (un mezzo) della piena proprietà su due particelle di terreno identificate dai numeri 135 e 140 del foglio 111 del Catasto Terreni di Lucca, della superficie catastale complessiva di mq. 720, costituenti parte della viabilità interna del compendio, utilizzata anche dalla proprietà confinante a sud la quale ne detiene i rimanenti diritti di proprietà di 1/2 (un mezzo).

Tutta la proprietà risulta recintata (con l'esclusione del tratto fra la Via Vecchia Pesciatina e il manufatto per laboratorio) e accessibile dalla Via Vecchia Pesciatina mediante una viabilità che insiste su porzione della resede pertinenziale del compendio la quale, in prossimità del fabbricato accessorio per laboratorio artigianale, risulta dotata di cancello carrabile.

Confini:

Il compendio immobiliare così come descritto al punto A), confina complessivamente con linea ferroviaria Lucca - Castelnuovo (mappale 105), Via Vecchia Pesciatina, mappali 221, 603, 606, 607, 140, 135, 466, 470, 142, 469, tutti del foglio 111 del Catasto di Lucca, il tutto come risulta dagli atti catastali, salvo altri e più recenti recenti confini.

La viabilità descritta al punto B) confina complessivamente con mappali 134, 601, 299, 300, 364, 218, 136, 466, tutti del foglio 111 del Catasto di Lucca, il tutto come risulta dagli atti catastali, salvo altri e più recenti recenti confini.

Referenze Catastali:

Il compendio immobiliare descritto al punto A) sul quale la società in liquidazione vanta i diritti della piena proprietà, risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca:

- il fabbricato principale con la casamatta per il deposito bombole e la

resede pertinenziale, è rappresentato nel foglio di mappa **111**, mappale **134** subalterno **2**, mappale **141** subalterno **1**, mappale **142** subalterno **4** e mappale **365** subalterno **1**, graffiati a formare un'unica unità immobiliare di categoria D/8 e Rendita Catastale € 6.610,65;

- il fabbricato a destinazione artigianale è rappresentato nel foglio di mappa **111**, mappale **134** subalterno **1**, categoria C/3, classe 8, consistenza mq. 81, Superficie Catastale mq. 95, Rendita Catastale € 389,05.

La viabilità descritta al punto B) sulla quale la società in liquidazione vanta i diritti pari ad 1/2 (un mezzo) della piena proprietà, risulta così censita al Catasto Terreni del Comune di Lucca:

- foglio **111** mappale **135**, seminativo arborato irriguo di classe 2, di mq. 600, Reddito Dominicale € 3,95 e Reddito Agrario € 4,18;

- foglio **111** mappale **140**, incolto sterile di mq. 120, senza redditi.

Ai fini della continuità storico-catastale si precisa che:

• al Catasto Fabbricati:

- l'unità immobiliare rappresentata nel foglio di mappa 111, mappale 134 subalterno 2, mappale 141 subalterno 1, mappale 142 subalterno 4 e mappale 365 subalterno 1, graffiati, deriva dall'unità già identificata nel foglio 111 mappale 141 e mappale 365, graffiati, per variazione per “modifica dell'identificativo” n. 142184.1/2025, del 17 dicembre 2025 Pratica n. LU0142184, in atti dal 18 dicembre 2025;

-- l'unità immobiliare rappresentata nel foglio 111 mappale 141 e mappale 365, graffiati, derivava dall'unità già identificata nel foglio 111 mappale 141, mappale 365, mappale 465, mappale 468, graffiati, per variazione per “diversa distribuzione spazi interni” n. 3583.1/1991 del 6 settembre 1991 Pratica n. 183352 in atti dall'11 settembre 2002;

-- l'unità già identificata nel foglio 111 mappale 141, mappale 365, mappale 465, mappale 468, graffiati, derivava a sua volta dall'unità già identificata nel foglio 111 mappale 234, mappale 365, mappale 142 sub. 1, mappale 141, mappale 135, graffiati, per variazione per “demolizione parziale- frazionamento e fusione” n. 2890.1/1981 del 28 dicembre 1981 Pratica n. 182919 in atti dall'11 settembre 2002;

-- l'unità già identificata nel foglio 111 mappale 234, mappale 365, mappale 142 sub. 1, mappale 141, mappale 135, graffiati, risultava tale

all'impianto meccanografico del Catasto Fabbricati del 30 giugno 1987;

- l'unità immobiliare identificata nel foglio di mappa 111, mappale 134 subalterno 1 deriva dall'unità immobiliare identificata nel foglio di mappa 111, mappale 134, per variazione per “modifica dell'identificativo” n. 142185.1/2025 del 17 dicembre 2025 Pratica n. LU0142185 in atti dal 18 dicembre 2025;

-- l'unità immobiliare identificata nel foglio di mappa 111, mappale 134, derivava dall'originaria unità già identificata con i medesimi dati foglio di mappa 111, mappale 134, a seguito della variazione della destinazione “abitazione - laboratorio” n. 3582.1/1991 del 6 settembre 1991 Pratica n. 183410 in atti dall'11 settembre 2002.

• al Catasto Terreni:

- il mappale 134 del foglio 111, ente urbano di mq. 2.113, il mappale 141 del foglio 111, ente urbano di mq. 570 e il mappale 365 del foglio 111, ente urbano di mq. 42, sono stati originati con tipo mappale 3582 del 6 settembre 1991, introdotto in atti il 14 marzo 2013, pratica n. LU0053150 a seguito di istanza n. 119.1/2013, attraverso la soppressione dei mappali 107, 234, 465, 467, 468 e la variazione degli originari mappali 134, 141 e 365;

- il mappale 135 del foglio 111, di mq. 600, deriva dall'originario mappale 135 di mq. 1410 a seguito di Tipo di Frazionamento n. 276.2/1981 del 23 dicembre 1981 in atti dal 10 ottobre 1987;

- il mappale 140 del foglio 111, di mq. 120, deriva dall'originario mappale 140 di mq. 1507 a seguito di Tipo di Frazionamento n. 276.3/1981 del 23 dicembre 1981 in atti dal 10 ottobre 1987.

Esame delle planimetrie catastali e note sul catasto:

Da quanto è stato possibile rilevare, si è riscontrato che:

a) manca agli atti dell'Agenzia delle Entrate un elaborato planimetrico per la dimostrazione grafica dei subalterni attraverso l'attribuzione dei quali dovrà essere correttamente rappresentato il mappale 134 che raffigura sia la resede pertinenziale, sia il fabbricato per laboratori lungo il lato ovest, sia i servizi igienici al piano terra sul lato est del fabbricato principale;

b) la planimetria catastale raffigurante la porzione di compendio immobiliare identificato dall'unità immobiliare rappresentata nel foglio di

mappa 111, mappale 134 subalterno 2, mappale 141 subalterno 1, mappale 142 subalterno 4 e mappale 365 subalterno 1, graffati, NON corrisponde con lo stato dei luoghi in relazione a generalizzate approssimazioni grafiche e alcune modifiche interne;

c) la planimetria catastale raffigurante la porzione di compendio immobiliare identificato dall'unità rappresentata nel foglio 111 mappale 134 subalterno 1, NON corrisponde con lo stato dei luoghi in relazione a generalizzate approssimazioni grafiche e alcune modifiche interne;

d) ancorchè non siano state poste in essere dallo scrivente specifiche azioni di riscontro topografiche nè sul posizionamento dei fabbricati, nè sul tracciamento dei confini, la mappa catastale, nel cosiddetto formato "wegis", da un esame a vista, limitatamente alla porzione esaminata, parrebbe NON corrispondere con lo stato dei luoghi in relazione alla rappresentazione e al corretto posizionamento degli edifici analizzati.

L'aggiornamento della posizione catastale degli immobili è posta a carico dell'aggiudicatario; di tali costi lo scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta.

Provenienza Ventennale:

a) Con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giuseppe Losito di Lucca del 29 dicembre 1981, repertorio n. 964, trascritto a Lucca l'8 giugno 1982 al n.185 di registro particolare, il signor _____ nato a _____ il _____, quale titolare dell'impresa omonima per la vendita di prodotti elettromedicali, acquistava dalla società

- la piena proprietà del complesso immobiliare ad uso commerciale corredato da casamatta, di abitazione per il portiere e da terreno per parcheggio e giardino sui lati est, nord, ed ovest posto in Comune di Lucca frazione S. Jacopo alla Tomba (S. Marco), Via Vecchia Pesciatina, censito al N.C.E.U. del comune di Lucca alla partita 3657 nel foglio 111 da porzione dei mappali 135, 141, 142 sub. 1, 234 e 365 per la nuova consistenza come da planimetria catastale presentata all'U.T.E. di Lucca e registrata il 28 dicembre 1981 al n. 2891 e dal mappale 134. Il terreno per parcheggio e giardino era rappresentato al N.C.T. del Comune di Lucca nel foglio 111 dalla porzione "b" del mappale



135, definitivo mappale 465, porzione "c" del mappale 140, definitivo mappale 468;

- i diritti di comproprietà pari ad 1/2 (un mezzo) sul secondo tratto di strada rappresentato al C.T. nel foglio 111 da porzione dei mappali 135 e 140 che avevano conservato rispettivamente i numeri 135 e 140.

La signora _____ nata a _____ il _____, coniuge del signor _____, partecipò al contratto per prendere atto che l'acquisto effettuato dal coniuge era stato posto in essere ai sensi della lettera "d" dell'art. 179 c.c. e pertanto escluso dalla comunione legale dei beni.

b) Per lo svolgimento dell'attività di vendita di prodotti elettromedicali i signori _____ e _____ costituirono l'impresa familiare con scrittura privata autenticata dal Notaio Giuseppe Losito di Lucca il 21 dicembre 1981 registrata a Lucca il 22 dicembre 1981 al n. 2617;

c) In data 14 giugno 1991 si è aperta a Lucca la successione del signor _____ che era nato a _____ e la sua eredità si è devoluta per legge alla coniuge signora _____ nata a _____ e al figlio signor _____

il tutto come risulta dalla Dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Lucca il 19 dicembre 1991 al n. 71, volume 1378, trascritta a Lucca il 14 febbraio 1992 al n. 2576 di registro particolare. Dalla nota di trascrizione emerge che oggetto della successione risultavano essere la piena proprietà degli immobili rappresentati al Catasto Fabbricati di Lucca nel foglio 111 mappali 141 e 365, descritti nel modello D n. 3583 del 9 settembre 1991 e nel foglio 111 mappale 134 descritto nel modello D n. 3582 del 9 settembre 1991, nonché i diritti di proprietà pari ad 1/2 (un mezzo) sui terreni rappresentati al Catasto Terreni di Lucca nel foglio 111 mappali 135 e 140.

d) A seguito del decesso del signor _____ l'attività di impresa veniva proseguita dai coeredi mediante la costituzione di una società di fatto corrente sotto la ragione sociale _____ come da scrittura privata del 17 giugno 1991 registrata a Lucca il 2 luglio 1991 al n. 1950 Mod. III;

e) Con atto ai rogiti del Notaio Giuseppe Losito di Lucca del 10 gennaio 1992 repertorio n. 37867, trascritto a Lucca il 28 gennaio 1992 al n. 1949 di

registro particolare, i signori

nata a

e al figlio signor

nato a il

costituirono per regolarizzazione di preesistente società di fatto, la società in nome collettivo sotto la ragione sociale

. Tra i beni aziendali risultavano la piena proprietà del complesso immobiliare rappresentato al N.C.E.U. di Lucca nel foglio 111 mappali 141 - 365 e 134, descritti nel modello D n. 3583 e n. 3582 del 9 settembre 1991, nonché i diritti di proprietà pari ad 1/2 (un mezzo) su strada privata di accesso al complesso immobiliare rappresentata al Catasto Terreni di Lucca nel foglio 111 mappali 135 e 140.

• Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli e comunque rilevanti per la libera circolazione degli immobili •

• Trascrizioni:

1) Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta a Lucca in data 1 agosto 2025 al n° 10.192 di registro particolare a favore della "MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETA'

, in ordine a sentenza del Tribunale di Lucca in data 25 giugno 2025 repertorio n° 92/2025, contro la società gravante la piena proprietà ad essa spettante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Lucca nel foglio 111 mappali 141 e 365, graffiati e nel foglio 111 mappale 134 e i diritti di 1/2 (un mezzo) della piena proprietà ad essa spettanti sui terreni rappresentati al Catasto Terreni di Lucca nel foglio 111 mappali 135 e 140, il tutto oltre ad altri soggetti e maggior consistenza.

• Iscrizioni:

1) Ipoteca volontaria iscritta a Lucca il 6 dicembre 2006 al n° 6908 di registro particolare in ordine a concessione a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Giuseppe Losito di Lucca del 5 dicembre 2006, repertorio n. 69115, a favore di con sede a e domicilio ipotecario in c.f.: , a garanzia dell'importo di € 1.700.000,00 di cui € 850.000,00 di capitale, della durata di anni 15, contro la società

, gravante la piena proprietà ad essa spettante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Lucca nel foglio 111 mappali 141 e 365, graffiati e nel foglio 111 mappale 134.

2) Ipoteca giudiziale iscritta a Lucca il 10 ottobre 2024 al n° 2.185 di registro particolare in ordine a decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca del 7 ottobre 2024, repertorio n. 1044, a favore di

con sede a c.f.: a garanzia dell'importo di € 150.000,00 di cui € 86.708,69 di capitale, € 20.000,00 di interessi ed € 43.291,31 di spese, contro la società

gravante la piena proprietà ad essa spettante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Lucca nel foglio 111 mappali 141 e 365, graffiati e nel foglio 111 mappale 134 e i diritti di 1/2 (un mezzo) della piena proprietà ad essa spettanti sui terreni rappresentati al Catasto Terreni di Lucca nel foglio 111 mappali 135 e 140, il tutto oltre ad altri soggetti e maggior consistenza.

Servitù:

Si riporta quanto contenuto nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giuseppe Losito di Lucca del 29 dicembre 1981, repertorio n. 964, trascritto a Lucca l'8 giugno 1982 al n.185 di registro particolare:

- quanto ai beni acquistati al primo luogo dalla società

”: “Si precisa che ai beni compravenduti si accede dalla strada privata che muove dalla Via Vecchia Pesciatina. La proprietà di detta strada viene regolata come segue: il primo tratto (rappresentato al C.T. nel foglio 111 dal mappale 234 di mq. 296 e da porzione dei mappali 107 e

140 che, come dal frazionamento allegato in precedenza, hanno, il primo conservato il numero 107 ed il secondo assunto il nuovo numero 467 con le rispettive superfici ratizzate di mq. 500 e mq. 150) verrà trasferito in piena proprietà al signor

Su detta strada privata viene costituita servitù di passaggio con ogni mezzo e perenne a favore dei beni acquistati con il presente atto dalla società

; nonchè servitù per interrarvi tubature di ogni genere per i servizi dei rispettivi immobili e relative pertinenze. Si precisa che gli oneri per la messa in opera di tali tubazioni ed in particolare del ripristino del manto stradale di copertura graveranno sui soggetti che beneficeranno. Sul secondo tratto (rappresentato

al N.C.T. nel foglio 111 da porzione dei mappali 135 e 140 che, come dallo allegato frazionamento, hanno conservato i rispettivi numeri 135 e 140, rispettivamente di mq. 600 e 120) vengono ceduti alla società

che, rappresentata come in comparizione, accetta ed acquista i diritti immobiliari di comproprietà pari ad 1/2 (un mezzo). Si precisa, inoltre, che su detta strada in comproprietà, e sulla porzione di strada immediatamente all'interno rispetto al cancello (di cui in secondo luogo) nei tratti di curva, vengono consentiti eventuali allargamenti del diritto di passo, onde permettere un agevole passaggio di automezzi snodati (bilici) di qualsiasi dimensione a norma del codice stradale. Gli alberi che si trovano sul tratto di strada in comproprietà tra i soggetti di cui in primo e secondo luogo, saranno abbattuti e le spese relative saranno sopportate in parti uguali. Gli alberi a cavallo del confine tra la strada ed i beni descrivendi in secondo luogo sono di proprietà del

”;

- quanto ai beni acquistati al secondo luogo dal signor

: “Si accede ai beni in parola dalla strada privata che muove dalla Via Vecchia Pesciatina. La proprietà di detta strada, come precisato in primo luogo, viene regolata come segue: il primo tratto (rappresentato al C.T. nel foglio 111 dal mappale 234 di mq. 296 e da porzione dei mappali 107 e 140 che, come dal frazionamento allegato, hanno rispettivamente il primo conservato il numero 107 ed il secondo assunto il nuovo numero 467 rispettivamente di mq. 500 e mq. 150) viene ceduto dalla società al signor che accetta ed acquista, in piena proprietà; gravato dalle servitù di cui in primo luogo. Il secondo tratto di strada (rappresentato al C.T. nel foglio 111 da porzione dei mappali 135 e 140 che, come dall'allegato frazionamento, hanno conservato rispettivamente i numeri 135 di mq. 600 e 140 di mq. 120) viene venduto dalla . al signor

che accetta, per i diritti di comproprietà pari ad un mezzo (1/2). La suddetta strada privata, della costante larghezza di circa ml. 10 (dieci) viene gravata da servitù di passo, come precisato in primo luogo, con divieto di sosta, come su via pubblica, sul tratto di esclusiva proprietà del . Quest'ultima potrà sostare purchè non intralci il transito.”

- quanto all'Art. 3: “La Società alienante costituisce a favore delle parti



acquirenti e loro aventi causa a qualsiasi titolo, servitù per l'affissione di cartelli pubblicitari (decorosi) sul muro (lato nord) del proprio fabbricato prospiciente il tratto di strada privata, distinta al C.T. nel foglio 111 dai mappali 107 e 234.”.

Si segnala altresì che, con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Giuseppe Losito di Lucca il 10 settembre 1982, repertorio n. 1820, trascritta a Lucca il 28 settembre 1982 al n. 7826 di registro particolare, la società e il signor ottennero dai signori nato a il e , nata a il , in “ . . . via del tutto temporanea, gratuita e precaria . . .”, “ . . . l'uso del terreno contrassegnato dalla particella 223 per il passaggio di una conduttura del gas fino a raggiungere Via per Corte Bozzi . . .” secondo il tracciato indicato nella planimetria ad essa allegata. Il punto 4) del documento prevedeva che “ . . . le parti riconoscono e si danno reciprocamente atto che data la precarietà della concessione, essa potrà essere revocata in qualsiasi momento con preavviso di mesi 6 da darsi con lettera raccomandata e avviso di ricevimento e che non potrà quindi costituirsi mai servitù per usucapione.”.

Si segnala infine che, considerato che il compendio immobiliare esaminato è porzione di uno più ampio dal quale per altro ha trovato origine, potrebbe risultare che le opere relative a condutture delle varie utenze, scarichi e quanto altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che del complesso immobiliare, siano state realizzate con criterio unitario e quindi che vengano ad esistenza le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengano 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.

Possesso:

Al momento del sopralluogo dello scrivente, avvenuto in data 9 ottobre 2025, i beni descritti in questo Lotto Primo risultavano nella disponibilità della Curatela della Liquidazione Giudiziale che ne deteneva le chiavi, fatta eccezione per il fabbricato per laboratori realizzato sul lato ovest del compendio, lungo la linea ferroviaria, in catasto foglio 111 mappale 134



subalterno 1, il quale, come comunicato dal curatore della liquidazione, è locato alla società

, c.f.:

con sede a
con contratto sottoscritto in data

1 aprile 1992, registrato a Lucca il 23 novembre 2006 al n. 2266, codice identificativo , per la durata di anni sei a decorrere dalla data di sottoscrizione, con facoltà concessa alla sola parte conduttrice di recedere al termine di ciascun anno locatizio mediante preavviso di sei mesi con lettera raccomandata A.R.; in mancanza di ciò il contratto potrà essere rinnovato e/o disdetto secondo le modalità e i termini di legge. Il canone è stato fissato in £. 765.000 pagabili in rate mensili anticipate. E' compreso nel contratto l'uso, in comune con terzi, del parcheggio adiacente al fabbricato.

In merito allo stato di possesso del compendio immobiliare vi è altresì da dire che lo scrivente Consulente, con istanza protocollo n. 98328 dell'11 agosto 2025, ha richiesto all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca - Ufficio Territoriale di Lucca, una verifica in merito all'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato registrati relativi agli immobili oggetto del presente Lotto Primo ispezionando, oltre ai dati catastali, il nominativo della società in Liquidazione p.iva:

e dei soci signori

L'Agenzia

delle Entrate, con comunicazione numero 100305 del 20 agosto 2025, premettendo che *“ la banca dati di registro opera o in base ai dati dei soggetti che figurano quali parti del contratto o in base agli estremi identificativi dei contratti (serie, numero e anno di registrazione) e non è mai possibile effettuare una ricerca utilizzando come parametro di ricerca gli estremi catastali delle unità immobiliari oggetto dei contratti; a ciò si aggiunge il fatto che per i contratti relativi ad annualità più risalenti nel tempo, in sede di registrazione non venivano caricati i dati relativi agli estremi catastali degli immobili, con la conseguenza che non è possibile ad oggi verificare quali fossero gli immobili coinvolti se non visionando il testo dell'atto, attualmente però archiviato (se, appunto, registrato in anni non recenti) presso l'archivio centrale di Roma. Conseguentemente, la risposta che si fornisce in questa sede è basata sui soli atti registrati per i quali risultano inseriti in banca dati registro i dati relativi alle unità immobiliari oggetto dei vari contratti collegati*

TURRI e RINALDI GEOMETRI ASSOCIATI

Via Giuseppe Mazzini 70 | 55100 Lucca | Telefono 0583 467579 | e-mail: info@tergeometriassociati.it

Liquidazione Giudiziale n. 42 / 2025 - Perizia Tecnica - Pagina n° 16

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



al soggetto persona fisica da voi indicato in richiesta.”, ha risposto che “con riferimento società da interrogazioni a sistema, ad oggi, NON risulta registrato alcun contratto di comodato e/o locazione relativo agli immobili da voi segnalati in istanza. Relativamente soci signori da interrogazioni a sistema, ad oggi, risulta registrato il seguente contratto di comodato e relativo agli immobili da voi segnalati e censiti al catasto fabbricati del Comune di Lucca, e identificati al Foglio 126, Particella 8, (categoria A/7) e al Foglio 126, Particella 617, Subalterno 1 (categoria C/6):

- contratto N. serie 3 registrato il 12/12/2013.”.

Stato dell'immobile, APE e altre notizie:

Si precisa che:

a) In relazione al contratto di compravendita ai rogiti del Notaio Giuseppe Losito di Lucca del 29 dicembre 1981, repertorio n. 964, trascritto a Lucca l'8 giugno 1982 al n.185 di registro particolare, è da segnalare che non risultano atti quietanza del prezzo annotati o trascritti. Dalla lettura dell'atto emerge infatti che parte del prezzo (di € 215.000.000) per i beni di cui al secondo luogo a favore del signor e precisamente € 122.250.000, sarebbero stati versati alla venditrice “. . . alla stipula del contratto di medio credito e in caso negativo mediante 18 (diciotto) rate mensili costanti di lire 6.786.000 a partire dal 31 marzo 1982. In caso dette somme saranno gravate di interesse a scalare pari al 15% (quindici per cento)”. La società alienante rinunciò al diritto di ipoteca legale ed esonerò il competente Conservatore da ogni responsabilità al riguardo;

b) Parrebbe risultare che la viabilità insistente sulle particelle catastali 140 e 135 non le occupi per l'intera superficie e pertanto, la parte non occupata, si vada a confondere con la resede in proprietà esclusiva alla società rappresentata dalla particella 134;

c) I confini fra la resede in proprietà esclusiva (mappale 134) e le particelle 140 e 135 sulle quali insiste il secondo tratto di viabilità e sulle quali la società in liquidazione vanta i diritti di comproprietà pari ad 1/2 (un mezzo), NON risultano delimitati da recinzioni e NON sono stati sottoposti a verifica da parte dello scrivente. Ogni eventuale azione di apposizione di termini e

regolamento di confini risulterà a carico dell'aggiudicatario avendo lo scrivente tenuto conto di detta circostanza nell'individuazione del valore di vendita giudiziaria indicato nel proseguo;

d) Non sono state prodotte allo scrivente le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici che corredano i fabbricati. In particolare si segnala che il fabbricato principale del compendio è dotato di impianto elettrico, di impianto termico con caldaia posizionata in apposito locale con accesso esterno sul lato ovest, di impianto idraulico, con gli scarichi, così come dichiarato a verbale allo scrivente dal legale rappresentante signor allacciati alla pubblica fognatura. E' presente un impianto antincendio in prossimità del locale caldaia costituito da una bocchetta e da una lancia, in disuso. Il fabbricato realizzato sul lato ovest, lungo la linea ferroviaria, risulta anch'esso dotato di impianto elettrico, di impianto termico con caldaia posizionata in apposito locale sul lato sud e con accesso dal cortile ad est, di impianto idraulico, con gli scarichi, così come dichiarato a verbale allo scrivente dal legale rappresentante signor , allacciati alla pubblica fognatura. Si segnala che il collegamento del tubo del gas fino al locale caldaia del manufatto per laboratorio, trova una sua derivazione dal locale caldaia del fabbricato principale, per poi correre esternamente lungo la recinzione a confine con la linea ferroviaria in dispregio ad ogni norma di sicurezza vigente. In relazione a tutto ciò, si precisa che la vendita del presente Lotto è effettuata con gli impianti tecnologici che corredano i fabbricati costituenti il compendio immobiliare, con particolare riferimento a quello elettrico, idraulico, termoidraulico e della fognatura, come oggi esistenti, anche se eventualmente non rispondenti alle normative vigenti in materia. A tale proposito, l'aggiudicatario accetta di farsi carico di ogni attività e/o onere necessari alla loro messa a norma nonché alla eventuale denuncia agli organi competenti e all'ottenimento delle autorizzazione e analisi necessarie e di rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'articolo 1.490 del Codice Civile, alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza di cui all'articolo 13 del D.M. 37/08;

e) All'interno dei locali e sulle aree a corredo è stata rilevata la presenza di materiale e oggetti non meglio identificati dallo scrivente; ogni scarto o rifiuto presente sui luoghi al momento dell'aggiudicazione del presente Lotto



dovrà essere allontanato e smaltito a cura e spesa dell'aggiudicatario nei modi consentiti dalla specifica disciplina di settore;

f) Per le unità immobiliari non sono stati nè rintracciati, nè redatti dallo scrivente, gli Attestati di Prestazione Energetica di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n° 192 e successive modificazioni e integrazioni e pertanto lo scrivente non è in grado di riferire a quale, delle classificazioni previste dalla normativa di riferimento, siano esse ascrivibili e conseguentemente quale potrebbe essere il loro rendimento energetico e quali i relativi costi di gestione;

g) La proprietà, nella persone del legale rappresentate della società, signor _____, sentita esplicitamente sul punto dallo scrivente, ha dichiarato a verbale:

- l'inesistenza di liti pendenti o anche solo minacciate, aventi ad oggetto gli immobili in questione;

- l'inesistenza delle certificazioni di conformità degli impianti;

- l'inesistenza di serbatoi o cisterne interrati;

- i fabbricati risultano allacciati alle forniture pubbliche di energia elettrica, di acqua potabile, di gas metano con gli scarichi allacciati alla pubblica fognatura.

h) Sulla vendita dei beni in questo lotto descritti non opererà la garanzia per i vizi di cui all'articolo 1.490 del codice civile.

Vincoli:

Dalla consultazione della cartografia QC VI VINCOLI AMBIENTALI E IGIENICO SANITARI - PIATTAFORMA DEL PIANO OPERATIVO DI LUCCA, è emerso che il compendio, per buona parte, risulta all'interno della fascia di rispetto ferroviaria (trenta metri dalla più vicina rotaia) come dall'estratto riportato alla figura n. 1

La fascia di rispetto ferroviario oggi è disciplinata dal DPR n. 753/1980, normativa che ha sostituito quella previgente (in particolare l'art. 4 L. n. 1202/1968,

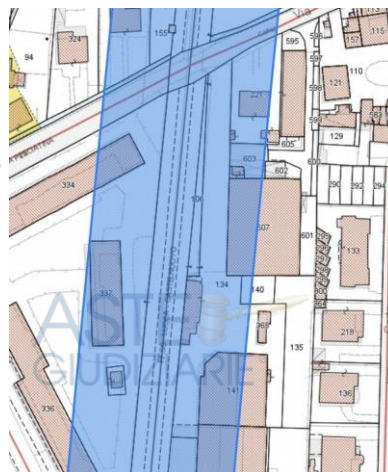


Figura n. 1

modificante l'art. 235 L. n. 2248/1865 Allegato F e art. 67 R.D. n. 1447/1912).

Si precisa altresì che insistono sull'area di cui trattasi i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Piano Operativo Comunale, di fascia di rispetto stradale e ferroviaria, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente e dalla normativa antisismica vigente, ai quali si rimanda per ogni e maggiore specifica.

Situazione urbanistico-edilizia:

La ricerca dei titoli edilizi è stata effettuata al conto di

consultando i registri e le banche dati messi a disposizione dal Comune di Lucca sul proprio sito istituzionale; considerata l'oggettiva difficoltà di indagine, anche in relazione al fatto che i provvedimenti edilizi potrebbero essere stati richiesti e repertoriati al conto dei vari amministratori della società che si sono alternati nel tempo e non conosciuti, lo scrivente non si sente di escludere che possano esistere altri titoli rispetto a quelli di seguito elencati e individuati.

Ad ogni buon conto, per quanto è stato possibile rilevare, è risultato che la costruzione dei fabbricati costituenti il compendio immobiliare oggetto del presente Lotto Primo, è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 ed in particolare in ordine ai seguenti titoli edilizi:

- con il Permesso di Costruzione n. 280 rilasciato dal Sindaco del Comune di Lucca il 24 maggio 1962 alla società veniva autorizzato l' "ampliamento fabbricato industriale", (in particolare veniva autorizzato l'ampliamento del preesistente fabbricato, nella porzione nord, porzione che sarebbe andata a costituire una parte del fabbricato principale, oggi mappale 141);

- con il Permesso di Costruzione n. 462 rilasciato dal Sindaco del Comune di Lucca il 26 agosto 1964 alla veniva autorizzata la "modifica al progetto di cui al P.C. n° 280/1962" (in particolare venivano apportate modifiche all'ampliamento verso nord del preesistente fabbricato nella porzione che sarebbe andata a costituire una parte

del fabbricato principale, oggi mappale 141);

- con la Licenza Edilizia n. 270 rilasciata dal Sindaco del Comune di Lucca il 7 giugno 1967 alla società _____ veniva autorizzata la possibilità di “ampliare un fabbricato industriale” (in particolare venivano apportate modifiche all'ampliamento verso nord del preesistente fabbricato nella porzione che sarebbe andata a costituire una parte del fabbricato principale, oggi mappale 141);

- con il Permesso di Costruire n. 602 rilasciato dal Sindaco del Comune di Lucca il 6 novembre 1963 alla _____ veniva autorizzata la “costruzione di un fabbricato ad uso di portineria e abitazione” (si tratta del fabbricato ad un solo piano lungo il lato ovest del compendio, in prossimità della linea ferroviaria, insistente sul mappale 134);

- con il Permesso di Costruire n. 277 rilasciato dal Sindaco del Comune di Lucca il 15 luglio 1964 alla _____ veniva autorizzata la “modifica ad un fabbricato da destinarsi ad abitazione del custode della Soc. _____ già autorizzato con P.C. n. 602/1963” (si tratta del fabbricato ad un solo piano lungo il lato ovest del compendio, in prossimità della linea ferroviaria, insistente sul mappale 134);

- con provvedimento del Sindaco del Comune di Lucca del 10 giugno 1981, prot. ufficio tecnico n. 277/1964, veniva decretata l'agibilità del fabbricato di nuova costruzione ad uso portineria e abitazione;

- con provvedimento del Sindaco del Comune di Lucca del 10 giugno 1981, prot. ufficio tecnico n. 277/167, protocollo ufficio d'igiene 220/67, veniva decretata l'agibilità del fabbricato di nuova costruzione ad uso industriale;

- con la Licenza Edilizia n. 191 rilasciata dal Sindaco del Comune di Lucca il 22 maggio 1965 alla società _____ veniva autorizzata la costruzione di un “deposito” (si tratta del manufatto per casamatta, oggi mappale 365. Detto titolo edilizio risulta allegato alla Domanda di Concessione Edilizia n. 345 del 16 luglio 1986, archiviata e non rilasciata, richiesta in copia dallo scrivente, ma fra la documentazione prodotta dall'ufficio non ve ne è traccia);

- con il Permesso di Costruzione n. 895 rilasciato dal Sindaco del Comune di Lucca l'8 gennaio 1963 alla società _____



veniva autorizzata la “costruzione di un muro di cinta” (anche sul lato ovest del compendio, quello corrente lungo la linea ferroviaria);

- con la Licenza Edilizia n. 975 rilasciata dal Sindaco del Comune di Lucca il 23 dicembre 1970 alla _____ veniva autorizzata

la possibilità di “costruire una recinzione” (lungo il lato ovest del compendio);

- per opere eseguite in difformità dai titoli sopra elencati sui tre fabbricati del compendio (oggi mappale 141, mappale 365 e fabbricato insistente sul mappale 134) e per altre realizzate in assenza di titolo, ai sensi della Legge n.

47 del 28 febbraio 1985, è stata presentata al Comune di Lucca Domanda di Condono Edilizio in data 30 settembre 1986 al protocollo generale n. 41969, al conto di _____, domanda composta da 7 (sette) modelli 47/85 - D e

in ordine alla quale risulta versata in un'unica soluzione un'oblazione complessiva pari ad £ 359.100 mediante bollettino di conto corrente postale n. 255000 intestato a Amministrazione P.T. Oblazione Abusivismo Edilizio, con pagamento n. 772 effettuato dall'ufficio postale Lucca Succ. 2 in data 30 settembre 1986. La detta domanda di condono edilizio, risulta ancora pendente e pertanto non conclusa e solo parzialmente integrata;

- con Autorizzazione Edilizia n. 1731 rilasciata dal Sindaco del Comune di Lucca il 24 giugno 1992 alla società _____ veniva autorizzata la “modifica di prospetto” al fabbricato principale (oggi mappale 141) mediante la trasformazione di una finestra in porta;

- per il cambio di destinazione all'uso artigianale del fabbricato ad un unico piano realizzato sul confine ovest lungo la linea ferroviaria eseguito in assenza di titoli edilizi (insistente sul mappale 134), ai sensi dell'articolo 39 della Legge n. 724 del 23 dicembre 1994, è stata prodotta al Comune di Lucca in data 1 marzo 1995 al protocollo generale n. 8364, dalla società _____

Istanza di Sanatoria Edilizia in ordine alla quale risulta versata in un'unica soluzione un'oblazione complessiva pari ad £ 1.667.000 mediante bollettino di conto corrente postale n. 255000 intestato a Amministrazione P.T. Oblazione Abusivismo Edilizio, con pagamento n. 540 effettuato dall'ufficio postale Lucca Succ. 7 in data 30 dicembre 1994. La detta domanda di condono edilizio, risulta ancora pendente e pertanto non conclusa e solo parzialmente integrata;



- con Denuncia di Inizio Attività per opere di straordinaria manutenzione resa ai sensi dell'art. 79 comma 2 lett. b) della Legge Regionale Toscana n. 1/2005 e depositata al Comune di Lucca in data 20 aprile 2010 al n. 729, il signor

in qualità di legale rappresentante della ditta

comunicava l'esecuzione di "opere interne relative agli uffici direzionali e i locali di vendita dell'azienda

posta in ". La DIA risultava asseverata dall'architetto Alessandro Tintori di Lucca. Fra la documentazione prodotta in copia allo scrivente dal Comune di Lucca non è stata rintracciata la comunicazione di inizio lavori delle opere.

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lucca il 5 settembre 2025 al protocollo n. 151636/2025, nel vigente Piano Operativo Comunale, le aree risultano così classificate:

CATASTO		PIANO STRUTTURALE	PIANO OPERATIVO	
FOGLIO	MAPPALE	TERRITORIO	ZONA	ARTICOLO
111	134 135 140	Urbanizzato	D1 - Tessuti a proliferazione produttiva (mista) lineare lungo strada	35

Nella medesima zona risultano ricadere anche i fabbricati identificati dalle particelle 141 e 365.

Si riporta a seguire l'estratto dalle NTA del Piano Operativo dell'articolo

35:

Art. 35. Tessuti a proliferazione produttiva (mista) lineare lungo strada (D1)

1. *Definizione.* Comprende prevalentemente gli immobili qualificati dal PS come "Tessuti lungo strada a proliferazione lineare produttiva e/o mista", degli Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva e specialistica (riconducibili agli equivalenti morfotipi TPS1 del PIT/PPR). Tali tessuti sono prevalentemente produttivi e/o commerciali - direzionali con lotti di capannoni di grandi e medie dimensioni disposti lungo un'arteria stradale e con la presenza sporadica di lotti residenziali isolati.

2. *Categorie di intervento.* Oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- la "ristrutturazione edilizia conservativa";

- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";

- le "addizioni volumetriche", realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie coperta (SC), o in alternativa della Superficie edificabile (o edificata) (SE), non superiore al 20% di quella esistente per ogni UI;

- la "sostituzione edilizia" senza incremento volumetrico;

- la "realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione d'impianti per attività produttive all'aperto".

3. *Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni.* È altresì ammessa dal PO la realizzazione di nuovi manufatti e volumi tecnici, nonché di strutture tecniche e tecnologiche di servizio connesse esclusivamente alla distribuzione e gestione delle linee e delle reti di cui

all'art. 71 delle presenti Norme, nonché la realizzazione di volumi tecnici (comunque denominati), secondo le specifiche tecniche definite nel RE, anche comprendenti volumi ed infrastrutture tecniche necessari all'adeguamento dei manufatti alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro e di prevenzione dei rischi.

4. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio. Nella "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" nelle "addizioni volumetriche" e nella "sostituzione edilizia" l'indice di copertura non può superare il 50% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento.

Le addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO.

L'altezza degli edifici realizzati mediante "addizione volumetrica" o "sostituzione edilizia" non può essere superiore a mt. 10,50. In alternativa è ammessa un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI oggetto di "addizione volumetrica" o "sostituzione edilizia" o degli edifici ad essi aderenti.

5. Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari. È ammesso il solo frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

6. Disciplina delle funzioni. Le categorie funzionali ammesse sono:

b) industriale e artigianale;

c) commerciale al dettaglio, con esclusione della sub-categoria funzionale c.2;

e) direzionale e di servizio;

f) commerciale all'ingrosso e depositi.

Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante in una categoria funzionale tra quelle previste è ammesso con le seguenti prescrizioni e limitazioni:

- il mutamento di destinazione d'uso di Unità Immobiliari a destinazione "Industriale e artigianale" nella destinazione d'uso "Commerciale al Dettaglio" o "Direzionale e di servizio" è soggetto al rispetto, all'interno dell'area di intervento, degli spazi a parcheggio previsti per le diverse destinazioni, secondo quanto disposto dalle norme regolamentari e legislative nazionali e regionali vigenti in materia;

- il mutamento di destinazione d'uso di Unità Immobiliari a destinazione "Industriale e artigianale" "Commerciale al dettaglio" o "Direzionale e di servizio" è ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzate le "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2.".

• Stato legittimo, abusi edilizi riscontrati e sanabilità degli stessi

- Definizione di stato legittimo:

Per l'analisi dello stato attuale del fabbricato verrà fatto riferimento alla definizione di stato legittimo contenuta al comma 1 bis dell'articolo 9 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 che dispone quanto segue:

"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo

abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi."

- Stato legittimo del compendio immobiliare.

In relazione alle indagini esperite e al risultato ottenuto, lo stato legittimo del bene in questione è dato pertanto da:

- Permesso di Costruzione n. 280 rilasciato dal Sindaco del Comune di Lucca il 24 maggio 1962;
- Permesso di Costruzione n. 462 rilasciato dal Sindaco del Comune di Lucca il 26 agosto 1964;
- Licenza Edilizia n. 270 rilasciata dal Sindaco del Comune di Lucca il 7 giugno 1967;
- Permesso di Costruire n. 602 rilasciato dal Sindaco del Comune di Lucca il 6 novembre 1963;
- Permesso di Costruire n. 277 rilasciato dal Sindaco del Comune di Lucca il 15 luglio 1964;
- Licenza Edilizia n. 191 rilasciata dal Sindaco del Comune di Lucca il 22 maggio 1965;
- Permesso di Costruzione n. 895 rilasciato dal Sindaco del Comune di Lucca l'8 gennaio 1963;
- Licenza Edilizia n. 975 rilasciata dal Sindaco del Comune di Lucca il 23 dicembre 1970;
- Autorizzazione Edilizia n. 1731 rilasciata dal Sindaco del Comune di Lucca il 24 giugno 1992;
- D.I.A. del 20 aprile 2010 al n. 729.

L'analisi prenderà in considerazione anche la Domanda di Condono Edilizio del 30 settembre 1986 protocollo generale n. 41969 e l'Istanza di Sanatoria Edilizia del 1 marzo 1995 protocollo generale n. 8364, entrambe ancora pendenti.

Si segnala altresì che, oltre a quanto indicato in termini di certificazioni di agibilità dei fabbricati, nient'altro è stato rinvenuto dallo scrivente e che pertanto, in conseguenza delle opere abusive realizzate sui manufatti e oggetto delle domande di condono edilizio pendenti, le stesse potrebbero non essere più operanti.



- Abusi edilizi riscontrati:

Premesso che lo scrivente non ha provveduto ad effettuare la puntuale verifica planovolumetrica dei fabbricati e pertanto non è da escludere che esistano difformità degli immobili non indicate nei punti a seguire, le quali potranno essere precisamente evidenziate in sede di rilievo metrico dettagliato dell'intero compendio, si segnala, a puro titolo indicativo e non esaustivo, che, mettendo a confronto lo stato dei luoghi con quanto raffigurato sui titoli edilizi sopra indicati, sono emerse le seguenti circostanze:

• Quanto al fabbricato principale (oggi mappale 134 sub. 2, mappale 141 sub. 1, mappale 142 sub. 4 e mappale 365 sub. 1, graffiati):

- frazionamento dei locali dalla restante parte di compendio immobiliare con creazione di unità immobiliare autonoma (nei grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 270 rilasciata dal Sindaco del Comune di Lucca il 7 giugno 1967, al piano terra, risulta infatti un collegamento con la maggior porzione di fabbricato del quale l'intervento costituiva ampliamento);

- cambio di destinazione da magazzini e uffici di servizio all'uso industriale, come riscontrabile dall'oggetto della Licenza Edilizia n. 270/1967, a magazzini e uffici di servizio all'uso commerciale, come indicato nell'atto di acquisto dell'immobile ai rogiti del Notaio Giuseppe Losito di Lucca del 29 dicembre 1981, repertorio n. 964, trascritto a Lucca l'8 giugno 1982 al n.185 di registro particolare e atti successivi;

- generalizzate incongruenze nelle quote altimetriche e planimetriche indicate sui grafici;

- ampliamenti volumetrici quali:

-- realizzazione di servizi igienici in avancorpo al piano terra sul lato est;

-- realizzazione di tettoia sul lato sud-ovest;

-- incongruenze volumetriche conseguenti alle incongruenze nelle quote altimetriche e planimetriche rilevate;

- generalizzate modifiche interne;

- generalizzate modifiche prospettiche.

Si segnala poi che, in mancanza del rinvenimento fra la documentazione prodotta in copia dall'ufficio Edilizia Privata allo scrivente, della comunicazione di inizio lavori di cui alla Denuncia di Inizio Attività depositata al Comune di Lucca in data 20 aprile 2010 al n. 729, la stessa è da considerarsi

decaduta; in relazione a ciò è opportuno però precisare che le opere in essa previste NON sono mai state realizzate.

• Quanto al fabbricato per laboratorio sito lungo il confine ovest (oggi insistente sul mappale 134):

- mutamento della destinazione da abitazione del custode a laboratori artigianali per l'assistenza alla clientela oltre agli uffici di servizio;

- generalizzate incongruenze nelle quote altimetriche e planimetriche indicate sui grafici;

- ampliamenti volumetrici quali:

-- ampliamento del locale caldaia;

-- realizzazione di tettoia sul lato nord;

-- incongruenze volumetriche conseguenti alle incoerenze nelle quote altimetriche e planimetriche rilevate;

- generalizzate modifiche interne;

- generalizzate modifiche prospettiche;

- modifica alla copertura in luogo della copertura piana autorizzata.

• Quanto al fabbricato già per casamatta (oggi mappale 365 sub. 1):

- generalizzate incongruenze nelle quote altimetriche e planimetriche indicate sui grafici;

- generalizzate modifiche interne;

- generalizzate modifiche prospettiche.

• Quanto alla recinzione e alla sistemazione esterna:

- installazione di un cancello carrabile;

- modifiche nelle dimensioni e nell'altezza del muro di recinzione autorizzato sul lato est;

- mancata realizzazione del muro di recinzione sul lato ovest e installazione di una recinzione in rete e paletti la quale si interrompe in prossimità del cancello carrabile di accesso;

- asfaltatura della viabilità e del piazzale.

Come detto risultano ancora pendenti e quindi non concluse, nè con un provvedimento di concessione, nè con un provvedimento di diniego, la Domanda di Condono Edilizio del 30 settembre 1986 al protocollo generale n. 41969 e l'Istanza di Sanatoria Edilizia del 1° marzo 1995 al protocollo generale



n. 8364. Le suddette domande risultano solo parzialmente integrate nonostante l'ufficio preposto abbia richiesto documentazione integrativa alla ditta richiedente in più occasioni e precisamente:

- per la Domanda di Condono Edilizio del 30 settembre 1986 al protocollo generale n. 41969:

- con lettera raccomandata AR n. 2733 del 24 novembre 1995;
- con lettera raccomandata AR n. 609942 del 9 gennaio 2007;
- con lettera raccomandata AR n. 671539 del 9 marzo 2009;

- per l'Istanza di Sanatoria Edilizia del 1° marzo 1995 al protocollo generale n. 8364:

- con lettera raccomandata AR n. 4404 del 17 ottobre 2001;
- con lettera raccomandata AR n. 2880441306 del 10 novembre 2005;
- con lettera raccomandata AR n. 2894758012 del 28 marzo 2006;
- con lettera raccomandata AR n. 553577 del 16 ottobre 2009.

In particolare, la Domanda di Condono Edilizio protocollo generale n. 41969/1986, risulta carente della seguente documentazione:

- relazione descrittiva delle opere per le quali si chiede la concessione in sanatoria;

- prova dell'avvenuta presentazione al catasto della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento;

- copia della licenza/concessione originaria;
- Nulla Osta dell'ente Ferrovie dello Stato per i manufatti ricadenti nella fascia di rispetto della linea ferroviaria, stabilita nel limite di 30 metri dalla più vicina rotaia.

L'Istanza di Sanatoria Edilizia protocollo generale n. 8364/1995 risulta invece carente della seguente documentazione:

- Nulla Osta dell'ente Ferrovie dello Stato per i manufatti ricadenti nella fascia di rispetto della linea ferroviaria, stabilita nel limite di 30 metri dalla più vicina rotaia.

Dall'analisi delle domande di condono citate e della documentazione in esse presente, potrebbe risultare che gran parte delle difformità sopra elencate possano essere state oggetto di richiesta di sanatoria (se si escludono alcune modifiche interne ai piani terra e primo del fabbricato principale e nel fabbricato per laboratorio, che pertanto dovranno essere ripristinate); detto



questo, lo scrivente, sospende ogni giudizio sulla possibile regolarizzazione degli abusi rilevati ai sensi delle vigenti normative attesa la necessaria conclusione delle domande di condono pendenti che, allo stato, posizionano il compendio in un'alea di regolarità edilizia fino a prova contraria (diniego parziale o totale delle domande).

L'aggiudicatario del presente lotto pertanto, prendendo atto esplicitamente di detta circostanza, si impegna e si obbliga ad integrare le pratiche di "condono" pendenti con ogni documento necessario, impegnandosi altresì a contattare l'ufficio preposto del Comune di Lucca e accollandosi ogni attività, onere e spesa necessaria, anche qualora occorresse integrare la modulistica e le oblazioni o versare contributi concessori, il tutto per giungere al buon esito delle pratiche.

Al riguardo si segnala che, con riferimento al Nulla Osta dell'ente Ferrovie dello Stato richiesto dall'amministrazione comunale, lo stesso potrebbe non venire rilasciato per tutte quelle opere che abbiano comportato incrementi di superficie e/o volume o che abbiano comportato aumento del rischio per la sicurezza pubblica, in quanto ricadenti nella fascia di rispetto di 30 metri dalla più vicina rotaia; per la conclusione delle pratiche quindi, non è escluso che possa rendersi necessario attivare opere di demolizione e/o rimessa in pristino stato di luoghi o di fabbricati le cui relative attività, oneri e spese rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

Qualora le domande di "condono" si chiudessero con esito negativo, l'aggiudicatario del presente lotto, a sua cura e spesa, dovrà provvedere alla rimessa in pristino stato dei luoghi o ove possibile, in base alle normative al tempo vigenti, qualora lo ritenga opportuno e conveniente, alla loro regolarizzazione.

Il sottoscritto Consulente infine sottolinea e ribadisce che, tutti gli adempimenti ed i costi necessari sia per l'integrazione e il buon esito delle domande di condono pendenti, sia per l'ottenimento degli eventuali Accertamenti di Conformità sopra indicati, sia per le eventuali demolizioni con rimessa in pristino stato dei luoghi, sia per l'ottenimento del certificato di agibilità dei locali qualora necessario (con relative opere a ciò correlate) e comunque ogni adempimento e costo necessario per la regolarizzazione dei luoghi e dei fabbricati, sono e rimarranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario



e che di tali costi, lo scrivente, ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta successivamente indicato attraverso l'applicazione di coefficienti di ponderazione al "prezzo medio" individuato.

Sulla vendita dei beni in questo lotto descritti non opererà la garanzia della conformità urbanistico-edilizia che pertanto è esclusa e non garantita.

Limiti e assunzioni:

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti (altre limitazioni potrebbero essere contenute nei capoversi specifici), che si evidenziano in appresso:

- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;

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

- NON sono state effettuate le seguenti verifiche :

- verifica e tracciamento dei confini e verifica 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. Al riguardo si segnala che la copertura del fabbricato principale dove sono localizzati gli uffici e la zona vendita nonché parte dei magazzini, pur in assenza di indagini specifiche, parrebbe realizzate con elementi di fibrocemento tipo "eternit". Il legale rappresentante della società, signor Bianucci Stefano, ha comunicato allo scrivente che in epoche passate la copertura è stata oggetto di specifiche opere di "inertizzazione" non meglio specificate.

Ogni attività, onere e spesa per l'eventuale rimozione, smaltimento e sostituzione di elementi realizzati con fibre di amianto o similari rimarrà a carico dell'aggiudicatario avendo, lo scrivente, tenuto conto di detti eventuali oneri nell'individuazione del valore di vendita giudiziaria nel proseguo



indicato;

- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs.

3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

- indagini mirate a verificare la presenza di attrezzature interrato quali cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario. Al riguardo è opportuno segnalare che lo scrivente ha individuato, nei pressi dell'accesso al locale caldaia del fabbricato principale, la presenza di tombini e chiusure che potrebbero far presupporre la presenza di cisterne e/o serbatoi interrati. Altri tombini sono stati rinvenuti sul lato est, nei pressi dei servizi igienici ed esternamente ad essi;

- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

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

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico 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 immobiliare esaminata 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 prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato

esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera 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 alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

Precisazioni:

a) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Consulente, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente



elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, sia per quanto attiene le procedure di regolarizzazione, sia per quanto attiene gli importi economici relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, i quali, qualunque essi siano, restano a carico dell'aggiudicatario.

b) In relazione alla eventuale mancanza dell'attestazione energetica APE vi è da dire che non sussiste l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di acquisire tale documentazione se non in caso di locazione o trasferimento di diritti immobiliari. In ogni caso allo stato non è possibile stabilire un importo esatto degli onorari necessari all'acquisizione di tale documento, stante l'assenza di tariffe professionali.

c) Anche per quanto attiene gli oneri dell'eventuale aggiornamento e/o correzione della documentazione catastale, non è possibile preventivare un costo in modo attendibile stante l'assenza di tariffe professionali.

Pertanto, relativamente ai punti a), b) e c) che precedono, non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici necessari per i motivi sopra esposti, nella valutazione si è tenuto conto del valore della caratteristica in modo comparativo rispetto ai beni assunti a paragone. La quantificazione della regolarizzazione della situazione tecnico-amministrativa dell'immobile quindi, è avvenuta applicando una decurtazione percentuale al valore determinato. In ogni caso verrà altresì operato un ulteriore congruo abbattimento del valore di stima per la mancanza di garanzia per i vizi occulti.

Stima:

• Descrizione Particolareggiata •

Trattasi di un compendio immobiliare nei titoli edilizi rilasciati avente destinazione industriale/artigianale, di fatto già utilizzato a magazzini e uffici a servizio di attività commerciale, corredato da manufatti accessori e resede pertinenziale, in parte gravata da servitù di passaggio e interrimento tubazioni, ubicato in Comune di Lucca, frazione San Marco, Via Vecchia Pesciatina n. 178, porzione nord del più ampio e storico insediamento un tempo

L'insediamento, che si trova a poche centinaia di metri dal centro storico di Lucca, a circa 6 Km dal casello autostradale di "Lucca - Ovest" e a circa 3 Km dalla stazione di Lucca, risulta raggiungibile attraverso una viabilità privata



che si attesta sulla Via Vecchia Pesciatina, al civico n. 178, in prossimità del passaggio a livello della linea ferroviaria "Lucca - Castelnuovo" che la attraversa nella frazione San Marco.

Ed è proprio la circostanza che il compendio confina con tutto il lato ovest con la linea ferroviaria a condizionarne le potenzialità di sviluppo, risultando operativa una fascia di rispetto ferroviaria di trenta metri dalla più vicina rotaia.

Come detto il compendio immobiliare in oggetto è composto da:

- A): ampio fabbricato principale, elevato a due piani fuori terra, nel quale si trovano i magazzini e gli uffici, oltre al locale caldaia sul lato ovest accessibile dall'esterno e a una piccola appendice sul lato est nella quale sono stati ricavati i servizi igienici.

Il fabbricato si presenta con una struttura portante in pilastri n cemento armato, tamponature in muratura intonacata e tinteggiata, solai della porzione a due piani laterocementizi, copertura parte a volta con catene in acciaio e finitura superficiale con guaina bituminosa e parte con elementi verosimilmente in cemento amianto, stando a quanto riferito dal legale rappresentante della società, inertizzato in una qualche forma non meglio specificata.

Le finiture interne riscontrate sono le seguenti:

• zona ad un piano per magazzini:

- pavimenti parte in mattonelle di klinker parte in linoleum;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- divisori prefabbricati in alluminio tamburato e vetro;
- finestre e porte finestre in alluminio e vetro;
- impianto elettrico di tipo industriale in canaletta esterna;
- impianto di allarme;
- servizi igienici con rivestimenti in ceramica, un lavello con tre rubinetti,

un w.c., infissi in ferro e vetro e porte in legno tamburato, il tutto in pessimo stato di conservazione;

- alcune zone risultano controsoffittate;

• zona a due piani per magazzino uffici:

- al piano terra:

-- pavimenti della zona uffici parte in mattonelle di klinker e parte in

laminato simil legno e della zona magazzini in linoleum;

-- scale principali in cemento armato ad andamento elicoidale in cemento armato rivestite in marmo;

-- scale secondarie in muratura con rivestimento in marmo;

-- finestre e porte finestre in alluminio e vetro;

-- impianto elettrico parte in canaletta esterna parte sottotraccia;

-- impianto di allarme;

- al piano primo:

-- pavimenti in parte in monocottura, parte in mattonelle di graniglia di marmo, una piccola porzione in mattonelle di klinker e nella zona della sala d'attesa e dell'ufficio padronale è presente della moquet;

-- finestre e porte finestre in alluminio e vetro;

-- impianto di riscaldamento parte in termosifoni e parte con pompe di calore;

-- impianto elettrico sottotraccia;

-- impianto di allarme;

-- servizi igienici con pavimenti e rivestimenti in ceramica, una zona di antibagno con lavandini dalla quale si accede a tre servizi igienici.

Complessivamente lo stato di conservazione è insufficiente e si rendono necessari interventi di ammodernamento e manutenzione sia alle finiture che agli impianti.

- B): fabbricato a destinazione artigianale ad un unico piano fuori terra, posto a nord-ovest del fabbricato principale sopra descritto, costruito lungo il confine con la linea ferroviaria. Si presenta con una struttura portante in muratura intonacata e tinteggiata, copertura in legno e laterizio, porte esterne in alluminio, finestre in alluminio con avvolgibili, pavimenti in linoleum e laminato su pavimentazione preesistente, porte interne in legno tamburato e in legno e vetro, impianto elettrico, impianto di riscaldamento a termosifoni, impianto di climatizzazione a pompa di calore, servizio igienico con pavimenti in monocottura, rivestimenti in ceramica, dotato di lavello, w.c., bidet e doccia a pavimento. Complessivamente lo stato di conservazione è insufficiente e si rendono necessari interventi di manutenzione straordinaria sia alle finiture che agli impianti.

- C): manufatto elevato ad un unico piano fuori terra, situato a nord del



fabbricato principale, già destinato a “casamatta” per il deposito di bombole. Si presenta con una struttura portante in cemento armato, copertura in pannelli di lamiera, porte di accesso in ferro e nessun tipo di finitura e impianto.

- D): resede pertinenziale esclusiva sui tre lati del fabbricato principale, in parte utilizzata come piazzale e spazi di manovra e in parte come viabilità di accesso con la Via Vecchia Pesciatina, gravata in tal senso da servitù di passaggio e interrimento tubazione a favore della proprietà confinante a sud. Completano la proprietà due particelle di terreno identificate dai numeri 135 e 140 del foglio 111 del Catasto Terreni di Lucca, della superficie catastale complessiva di mq. 720, costituenti il secondo tratto della viabilità di collegamento con la Via Vecchia Pesciatina, utilizzata anche dalla proprietà confinante a sud, sulle quali competono alla società in liquidazione i diritti di proprietà di 1/2 (un mezzo). La resede, recintata, si presenta asfaltata fino all'intersezione con la Via Vecchia Pesciatina ed è protetta da un ampio cancello carrabile in ferro, già automatizzato, posto in prossimità del fabbricato per laboratorio.

I fabbricati, vista l'epoca di realizzazione, a giudizio dello scrivente, non rispettano i dettami normativi in materia di contenimento energetico degli edifici, requisiti acustici passivi degli edifici, sistema costruttivo antisismico per il grado di sismicità della zona.

I dati tecnici del compendio immobiliare descritto al presente Lotto Primo, con misure rilevate in parte dagli elaborati grafici allegati alle domande di condono in precedenza menzionate ed in parte dai documenti catastali, risultano i seguenti:

• Superficie Esterne Lorde (S.E.L.):

... Fabbricato principale:

- Piano Terra - magazzini con relativi servizi: mq. 571,00 circa

- Piano Terra - ingresso uffici e disimpegno: mq. 56,00 circa

- Piano Primo - uffici con relativi servizi: mq. 375,00 circa

... Fabbricato per laboratorio: mq. 95,00 circa

... Manufatto già per casamatta: mq. 21,00 circa

... Resede esclusiva: mq. 1.987,00 circa

... Resede in comproprietà per la quota di 1/2: mq. 720,00 circa

• Altezze Interne:

... Fabbricato principale:

- magazzini al piano terra: ml. 4,40 circa - ml. 4,55 circa nella porzione a due piani e ml. 5,60 circa al centro della volta nella porzione ad un piano;

- uffici al piano primo: ml. 3,05 circa

... Fabbricato per laboratorio: ml. 3,00 circa

... Manufatto già per casamatta: min ml. 2,80 circa - max ml. 3,25 circa

• Valutazione •

Per la valutazione dell'unità immobiliare in esame, è necessario determinare la sua superficie commerciale, il tutto raccordando alla superficie principale dell'oggetto di stima le superfici secondarie, attraverso appositi coefficienti di riduzione, 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.

Con riferimento alle superfici prese in esame, è stato utilizzato il criterio adottato a livello europeo e precisamente la Superficie Esterna Lorda (SEL).

• Determinazione della Superficie Commerciale dell'Immobile:

Con riferimento al segmento di mercato preso in esame, il "rapporto mercantile" tra le superfici accessorie e la superficie principale (intendendo con principale la superficie adibita a magazzini a servizio di attività commerciale con relativi uffici) è stato così rilevato su base del Sistema Italiano di Misurazione S.I.M. personalizzato (adottato da Tecnoborsa nel Codice delle Valutazioni Immobiliari):

- fra la sup. degli uffici e la superficie principale: 1,20

- fra la sup. del fabbricato per laboratorio e la superficie principale: 0,80

- fra la sup. dell'ex casamatta e la superficie principale: 0,25

- fra il 100% della sup. della resede in proprietà esclusiva e la superficie principale: 0,05 fino alla superficie coperta dei fabbricati che vi insistono, la parte eccedente 0,02

- fra il 50% della sup. della resede in proprietà e la superficie principale: 0,02

La superficie commerciale del compendio, nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie in ragione del loro rapporto

mercantile, è risultata pertanto di mq.:

n°	Descrizione	SEL mq.	Rapp. Mercantile	Sup. Comm.le mq.
1	Magazzini	571	1,00	571,00
2	Uffici	431	1,20	517,20
3	Laboratorio	96	0,80	76,80
4	Casamatta	21	0,25	5,25
5	Resede esclusiva	1987		
	- fino a mq.	688	0,05	34,40
	- eccedenza	1.299	0,02	25,98
6	Resede in comproprietà	360	0,02	7,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ				1.237,83

• Individuazione del livello del prezzo di mercato:

Il livello del prezzo di mercato è descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. *“Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section).”* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità, non rintracciando comparabili qualificati per la categoria catastale D/8, è stato individuato un aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato riconducibile alle destinazioni prevalenti riscontrate nel compendio ossia la destinazione direzionale, la destinazione di magazzino/artigianale e la destinazione commerciale ed in particolare:

A - Immobile in categoria catastale A/10 con magazzino C/2 compravenduto con atto del 13 dicembre 2024 ai rogiti del Notaio MORELLI Ada di Lucca, repertorio n. 2272, trascritto a Lucca al n. 16904/2024 di registro particolare, al prezzo di € 475.000,00, ubicato nel Comune di Lucca, Viale Castruccio Castracani n. 1041 ed identificata al Catasto dei Fabbricati nel foglio 112 mappale 25 sub. 4 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq. 433,62 (misurata ai sensi dell'All. C del

DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A/10 corredato da pertinenze, compravenduto con atto del 27 aprile 2023 ai rogiti del Notaio PIVA Giampiero di Lucca, repertorio n. 72288 trascritto a Lucca al n. 5602/2023 di registro particolare al prezzo di € 279.344,00, ubicato nel Comune di Lucca, Via di Tempagnano n. 180a, ed identificata al Catasto dei Fabbricati nel foglio 133 mappale 91 sub. 2 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq. 296,88 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A/10 corredato da pertinenze, compravenduto con atto del 12 giugno 2025 ai rogiti del Notaio STELLA LORINI Manuele di Lucca, repertorio n. 6099, trascritto a Lucca al n. 7672/2025 al prezzo di € 170.000,00, ubicato nel Comune di Lucca, Viale Castruccio Castracani n. 194/E, ed identificata al Catasto dei Fabbricati nel foglio 132 mappale 132 sub. 46 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq. 159,65 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale C/1 e relative pertinenze, compravenduto con atto del 29 ottobre 2024 ai rogiti del Notaio FIORETTO Benedetta di Vado Ligure (SV) repertorio n. 1192, trascritto a Lucca al n. 14932/2024 di registro particolare, al prezzo di € 153.895,00, ubicato nel Comune di Lucca, Viale Castruccio Castracani n. 981, ed identificata al Catasto dei Fabbricati nel foglio 112 mappale 18 sub. 45 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq. 306,70 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

E - Immobile in categoria catastale C/3 compravenduto con atto del 5 agosto 2024 ai rogiti del Notaio Trombetta Luisa di Pietrasanta (LU), repertorio n. 4829, trascritto a Lucca al n. 10926/2024 di registro particolare, al prezzo di 167.000,00 €, ubicato nel Comune di Lucca, Viale Castruccio Castracani n. 1213 ed identificata al Catasto dei Fabbricati nel Foglio 112 Mappale 51 Sub. 4 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq. 139 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).



• Calcolo del prezzo medio:

“Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l’acquisto di un’unità di superficie (s) dell’immobile (anche se l’immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D	E
Data DATO	12/2024	04/2023	06/2025	10/2024	08/2024
Prezzo PRZ (€)0	475.000,00	279.344,00	170.000,00	153.895,00	167.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)0	433,62	296,88	159,65	306,70	225,40
pMED (€/mq)0	1.095,43	940,93	1.064,83	501,78	740,91

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = i \quad \text{€ 875,54}$$

Il prezzo medio risulta pertanto, in cifra tonda, pari ad € 875,00

Il dato come sopra ottenuto è poi stato analizzato anche in raffronto a quanto pubblicato dalle agenzie immobiliari ed osservatori del mercato e nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con riferimento a fabbricati con categoria catastale D/8 e con questi risultati:

... Quotazioni immobiliari delle agenzie immobiliari e osservatori del mercato estratti nel mese di ottobre 2025:

- Quotazioni dell'osservatorio del sito web “borsinoimmobiliare.it”:

 Magazzini		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 460	Euro 671	Euro 881

... Quotazioni della Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate con riferimento alle rilevazioni del I° semestre



dell'anno 2025:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	360	720	L			
Capannoni tipici	Normale	380	760	L	2,1	4,2	L
Laboratori	Normale	450	900	L			

• Riepilogo delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima che possono incidere sul prezzo medio come sopra determinato:

... pregi

- il taglio di superficie;
- gli accessori;
- i corredi;

... difetti

- lo stato di manutenzione;
- la vetustà delle finiture e degli impianti;
- la presenza di amianto sulla copertura;
- l'ubicazione;
- le regolarizzazioni necessarie e l'incertezza sugli esiti delle domande di condono edilizio pendenti;
- i limiti imposti dalla fascia di rispetto ferroviaria.

• Individuazione del valore unitario:

Alla luce di quanto esposto, valutato il rapporto pregi/difetti del compendio, lo scrivente ha ritenuto quindi di poter utilizzare un coefficiente di ponderazione (in diminuzione) del 25% a deprezzamento del prezzo medio individuato, attribuendo pertanto il seguente valore unitario al compendio oggetto della valutazione:

- Euro 656,00 al mq. di superficie commerciale.

• Calcolo del valore di mercato:

Dallo sviluppo della relazione di diretta proporzionalità che lega il valore di stima al parametro definito dal valore unitario, si determina il valore di

mercato intero dell'immobile in oggetto e pari a:

- mq. 1.238,00 x 656,00 €/mq. = € 812.128,00 (Euro ottocentododicimilacentoventotto/00)

• Calcolo del valore di vendita giudiziaria:

Lo scrivente, infine, con l'intento di tenere nel debito conto tutte le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, ed in particolari le seguenti:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;

- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

ritiene congruo applicare al valore di mercato determinato come sopra, una riduzione del 20% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita giudiziaria rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Arrotondando il risultato, si otterrà il valore di vendita giudiziaria, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova e riferito ai diritti della proprietà indicati e pari, complessivamente, in cifra tonda, ad € **650.000,00** (Euro seicentocinquantamila/00).

allegati:

- "1" estratto di mappa catastale;
- "2" copia visure catastale;
- "3" copia planimetrie catastali;
- "4" documentazione fotografica;
- "5" copia certificato di destinazione urbanistica;





E=-65200

Comune: (LU) LUCCA
Foglio: 111

Scala originale: 1:1000
Dimensione-cornice: 267.000 x 189.000 m.

Lotto Primo - Allegato n.

1-Lug-2025 15:16:54
pratica T352331/2025



Data presentazione: 06/09/1991 - Data: 02/07/2025 - n. T25811 - Richiedente: TRRLCU71S14E715U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (420X546) - Formato stampa richiesto: A3(297X420)
planimetria in atti

MODULARIO
F. reg. teng. 496

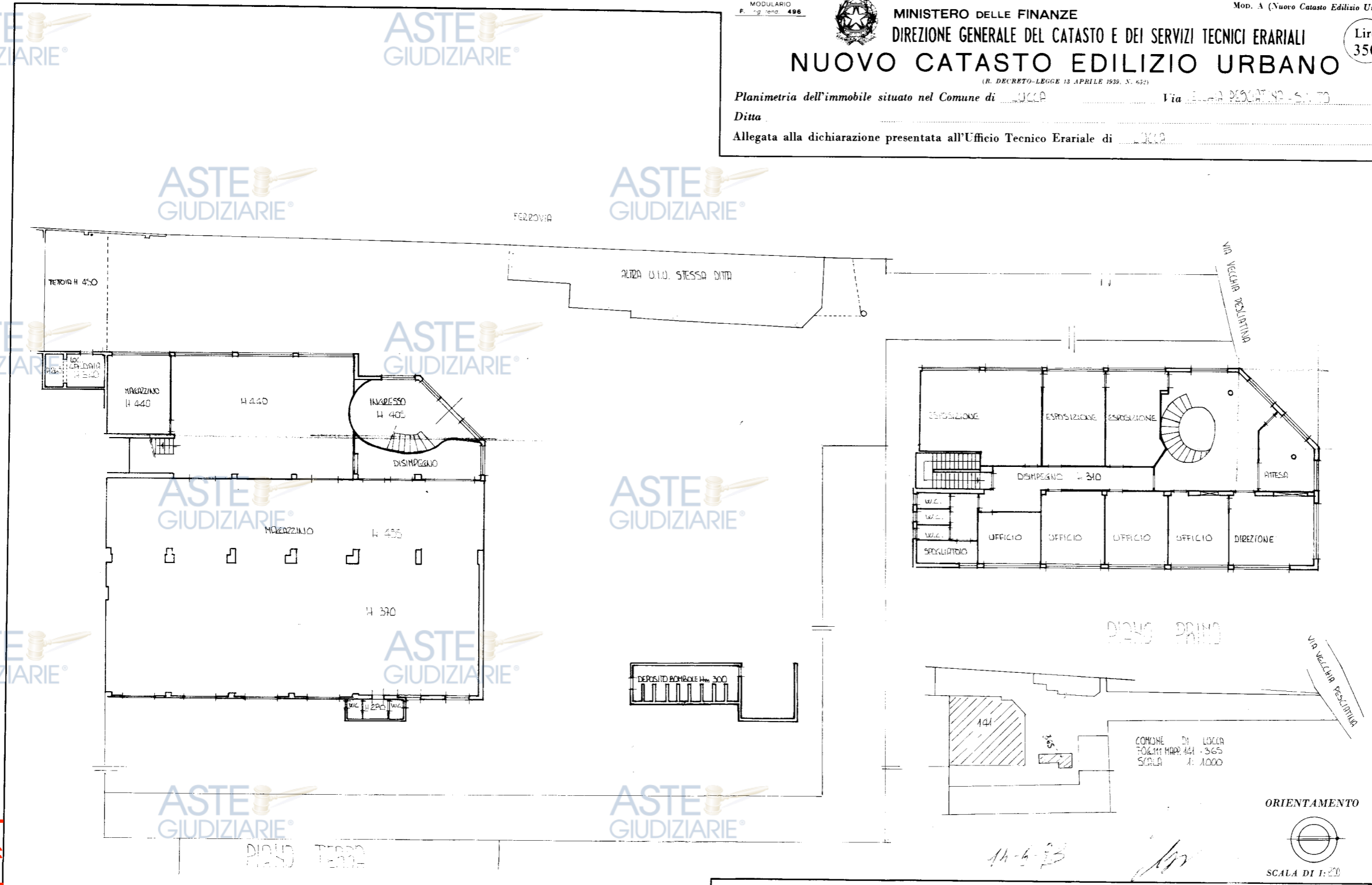


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 632)

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

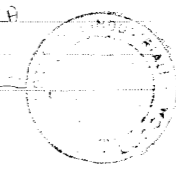
Lire
350

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LUCCA Via VECCHIA PESCIUINA
Ditta
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LUCCA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
DATA 1991
PROT. N° 1523

Compilata dal PER. ED. MICHAELI GIUSTIZIA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo de PROFESIONISTI
della Provincia di LUCCA
DATA 14/07/2025
Firma: Michaeli



Lotto Primo - Allegato n. 3

MODULARIO
F. rig. rend. 487

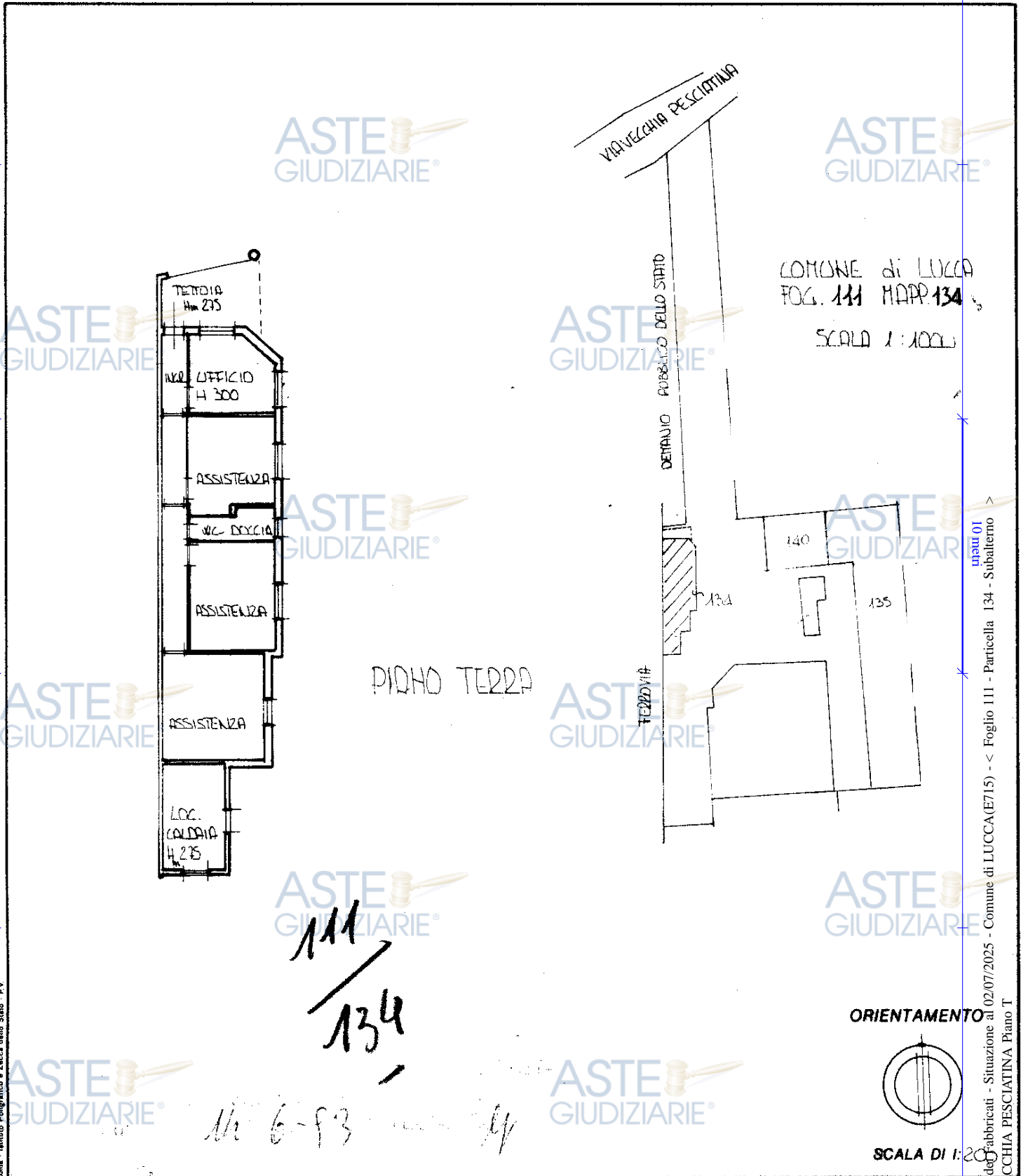


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di LUCCA via VECCHIA PESCIATINA civ.



Firmato Da: Luca Turri Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da

Catasto Edilizio Fabbricati - Situazione al 02/07/2025 - Comune di LUCCA(E715) - < Foglio 111 - Particella 134 - Subalterno VIA VECCHIA PESCIATINA Piano T

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal PER. ED. MARCHINI GLESTINO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO
3582

Ultima planimetria in atti
Identificativi catastali
Data presentazione: 06/09/1991 - Data: 02/07/2025 - n. T25810 - Richiedente: TRRLCU71S14E715U
Totale schede: 14 Formato di acquisizione: A4(210x297) Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Isritto all'albo de PER. INDUSTRIALI
della provincia di LUCCA
Firma Luca Turri



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto n.1



Descrizione:

Piazzale all'ingresso del cancello carrabile

Foto n.2



Descrizione:

Viabilità di accesso verso la Via Vecchia Pesciatina

Foto n.3



Descrizione:

Piazzale ad ovest del fabbricato principale (foglio 111 mappali 141 e 365).

Foto n.4



Descrizione:

Viabilità sulla quale competono alla società in liquidazione i diritti di 1/2 (foglio 111 mappali 135, 140)

Foto n.5



Descrizione:

Piazzale e viabilità.

Foto n.6



Descrizione:

Fabbricato principale (foglio 111 mappali 141 e 365)

Foto n.7

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione:

Fabbricato principale (foglio 111 mappali 141 e 365)

Foto n.8

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione:

Fabbricato principale, lato est (foglio 111 mappali 141 e 365)



Foto n.9



Descrizione:

Fabbricato per laboratorio (foglio 111 mappale 134)

Foto n.10



Descrizione:

Fabbricato per laboratorio (foglio 111 mappale 134)

Foto n.11



Descrizione:

Ex casamatta

Foto n.12



Descrizione:

Interno tipo, piano terra, fabbricato principale (foglio 111 mappali 141 e 365)

Foto n.13



Descrizione:

Interno tipo, piano terra, fabbricato principale (foglio 111 mappali 141 e 365)

Foto n.14



Descrizione:

Interno tipo, piano terra, fabbricato principale (foglio 111 mappali 141 e 365)

Foto n.15



Descrizione:

Interno tipo, piano terra, fabbricato principale (foglio 111 mappali 141 e 365)

Foto n.16



Descrizione:

Ingresso e scale principali al piano terra del fabbricato principale (foglio 111 mappali 141 e 365)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n.17



ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione:

Disimpegno al piano primo del fabbricato principale (foglio 111 mappali 141 e 365)

Foto n.18



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione:

Corridoio al piano primo del fabbricato principale (foglio 111 mappali 141 e 365)



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n.19



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione:

Corridoio al piano primo del fabbricato principale (foglio 111 mappali 141 e 365)

Foto n.20



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione:

Ufficio al piano primo del fabbricato principale (foglio 111 mappali 141 e 365)



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n.21



Descrizione:

Ufficio al piano primo del fabbricato principale (foglio 111 mappali 141 e 365)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n.22



Descrizione:

Ufficio al piano primo del fabbricato principale (foglio 111 mappali 141 e 365)



Foto n.23



Descrizione:

Interno tipo del fabbricato per laboratorio (foglio 111 mappali 134)

Foto n.24



Descrizione:

Interno tipo del fabbricato per laboratorio (foglio 111 mappali 134)



Foto n.25



Descrizione:

Interno tipo del fabbricato per laboratorio (foglio 111 mappali 134)

Foto n.26



Descrizione:

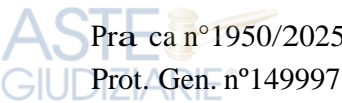
Interno tipo del fabbricato per laboratorio (foglio 111 mappali 134)



Cer cato di Des nazione Urbanis ca (CDU)

(ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6.6.2001 n° 380

- precedente art.18 Legge 28.2.1985 n.47)


Pra ca n°1950/2025
Prot. Gen. n°149997 del 03/09/2025



La Responsabile del Procedimento



Vista l'istanza presentata da TURRI LUCA in data 03/09/2025 prot. n.149997;



Vis :

- la documentazione allegata all'istanza;
- l'art. 30 del DPR 380/2001;
- il Piano Stru/urale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 39 del 24 Aprile 2017, pubblicato sul BURT n° 26 del 28 Giugno 2017;
- il Piano Opera vo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 109 del 15 O/obre 2024, pubblicato sul BURT n° 46 del 13 Novembre 2024, aggiornato con Delibera di Consiglio Comunale n°39 del 22 Maggio 2025;



Se#ore 8. Governo del Territorio - U.O.8.1 Strumen, Urbanis,ci e Paesaggio
Via della Colombaia, 3 -55100 Lucca -Tel.0583 4422
PEC comune.lucca@postacert.toscana.it

Lotto Primo - Allegato n.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COMUNE DI LUCCA	U
Protocollo N. 0151636/2025 del 05/09/2025 - 6.3.1 Firmatario: Monica Del Documento: Princi pale	U
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	U
Reproduzione cartacea di originale digitale prodotta a norma del D.Lgs. 82/2005 e successive modificazioni, stampata da il giorno 05/09/2025 attraverso il software gestionale in uso	U



- il terreno oggetto della richiesta, distinto al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Lucca o al Nuovo Catasto Edilizio Urbano in qualità di pertinenza avente superficie ≥ 5.000 mq, secondo i riferimenti catastali elencati a seguire, **interseca le zone del Piano Operativo vigente** come riportato sinteticamente in tabella e descritto, specificatamente, nell'estratto normativo allegato al presente documento di cui ne costituisce parte integrante

CATASTO		PIANO STRUTTURALE	PIANO OPERATIVO	
FOGLIO	MAPPALE	TERRITORIO	ZONA	ARTICOLO
111	134	Urbanizzato	D1 - Tessuti a proliferazione produttiva (mista) lineare lungo strada	35
	135			
	140			

- il terreno oggetto della richiesta, distinto al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Lucca o al Nuovo Catasto Edilizio Urbano in qualità di pertinenza avente superficie ≥ 5.000 mq, secondo i riferimenti catastali elencati a seguire, **ricade in area vincolata**, per superficie parziale/totale, secondo le specifiche riportate nella tabella seguente

CATASTO		VINCOLO
FOGLIO	MAPPALE	TIPO DI VINCOLO
111	134	nessuno
	135	
	140	

COMUNE DI LUCCA
 Protocollo N. 0151636/2025 del 05/09/2025 - 6.3.1
 Firmatario: Monica Del Documento Principale
 U
 COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Riproduzione cartacea di originale digitale prodotta a norma del D.Lgs. 82/2005 e successive modificazioni, stampata da il giorno 05/09/2025 attraverso il software gestionale in uso

Si rilascia il presente documento per gli usi consentiti dalla legge precisando quanto segue:

- il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione né ai privati gestori di Pubblici Servizi (art.40 DPR 445/2000 - art.15 L183/2011)
- il presente certificato ha validità di un anno dalla data del rilascio salvo che, nel frattempo, non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici vigenti o alla legislazione nazionale e/o regionale inerente la materia (art.30 DPR 380/2001)
- i contenuti del certificato si riferiscono esclusivamente alle norme degli strumenti urbanistici comunali vigenti rispetto agli identificativi catastali d'interesse, in merito ai quali è da specificare che qualunque imprecisione dipendente dalla informazione geometrica catastale sarà da risolversi con una indagine di maggiore dettaglio rispetto ai dati mantenuti dall'Agenzia delle Entrate
- il richiedente/titolare del presente certificato è tenuto a verificare, all'atto del rilascio, eventuali omissioni o inesattezze che vi fossero rilevate

Istruttore

Arch. Francesca Canessa

Lucca, data del PG

La Responsabile

Arch. Monica Del Sarto

documento firmato digitalmente

COMUNE DI LUCCA	U
Protocollo N. 0151636/2025 del 05/09/2025 - 6.3.1.1 Firmatario: Monica Del Sarto Documento Principale	
Copia conforme all'originale digitale	
Riproduzione cartacea di originale digitale prodotta a norma del D.Lgs. 82/2005 e successive modificazioni, stampata da il giorno 05/09/2025 attraverso il software gestionale in uso	



Capo III - Urbanizzazioni recenti prevalentemente produttive o specialistiche (D)

Art. 35. Tessuti a proliferazione produttiva (mista) lineare lungo strada (D1)

1. Definizione. Comprende prevalentemente gli immobili qualificati dal PS come “Tessuti lungo strada a proliferazione lineare produttiva e/o mista”, degli Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva e specialistica (riconducibili agli equivalenti morfotipi TPS1 del PIT/PPR). Tali tessuti sono prevalentemente produttivi e/o commerciali - direzionali con lotti di capannoni di grandi e medie dimensioni disposti lungo un’arteria stradale e con la presenza sporadica di lotti residenziali isolati.

2. Categorie di intervento. Oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell’art. 13 delle presenti Norme, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- la “ristrutturazione edilizia conservativa”;
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”;
- le “addizioni volumetriche”, realizzate mediante ampliamento “una tantum” all’esterno della sagoma dell’edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie coperta (SC), o in alternativa della Superficie edificabile (o edificata) (SE), non superiore al 20% di quella esistente per ogni UI;
- la “sostituzione edilizia” senza incremento volumetrico;
- la “realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione d’impianti per attività produttive all’aperto”.

3. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni. È altresì ammessa dal PO la realizzazione di nuovi manufatti e volumi tecnici, nonché di strutture tecniche e tecnologiche di servizio connesse esclusivamente alla distribuzione e gestione delle linee e delle reti di cui all’art. 71 delle presenti Norme, nonché la realizzazione di volumi tecnici (comunque denominati), secondo le specifiche tecniche definite nel RE, anche comprendenti volumi ed infrastrutture tecniche necessari

COMUNE DI LUCCA
Protocollo N. 0151636/2025 del 05/09/2025 - 6.3.1
Firmatario: Monica Del
Documento Principale
U
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Riproduzione cartacea di originale digitale prodotta a norma del D.Lgs. 82/2005 e successive
modificazioni stampata da il giorno 05/09/2025 attraverso il software gestionale in uso



all'adeguamento dei manufatti alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro e di prevenzione dei rischi.

4. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio. Nella "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" nelle "addizioni volumetriche" e nella "sostituzione edilizia" l'indice di copertura non può superare il 50% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento.

Le addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO.

L'altezza degli edifici realizzati mediante "addizione volumetrica" o "sostituzione edilizia" non può essere superiore a mt. 10,50. In alternativa è ammessa un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI oggetto di "addizione volumetrica" o "sostituzione edilizia" o degli edifici ad essi aderenti.

5. Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari. È ammesso il solo frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

6. Disciplina delle funzioni. Le categorie funzionali ammesse sono:

b) *industriale e artigianale;*

c) *commerciale al dettaglio*, con esclusione della sub-categoria funzionale c.2;

e) *direzionale e di servizio;*

f) *commerciale all'ingrosso e depositi.*

Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante in una categoria funzionale tra quelle previste è ammesso con le seguenti prescrizioni e limitazioni:

- il mutamento di destinazione d'uso di Unità Immobiliari a destinazione "Industriale e artigianale" nella destinazione d'uso "Commerciale al Dettaglio" o "Direzionale e di servizio" è soggetto al rispetto, all'interno dell'area di intervento, degli spazi a parcheggio previsti per le diverse destinazioni, secondo quanto disposto dalle norme regolamentari e legislative nazionali e regionali vigenti in materia;
- il mutamento di destinazione d'uso di Unità Immobiliari a destinazione "Industriale e artigianale" "Commerciale al dettaglio" o "Direzionale e di servizio" è ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzate le "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2.

COMUNE DI LUCCA
Protocollo N. 0151636/2025 del 05/09/2025 - 6.3.1
Firmatario: Monica Del
Documento: Principale
U
Copia conforme all'originale digitale
Riproduzione cartacea di originale digitale prodotta a norma del D.Lgs. 82/2005 e successive
modificazioni, stampata da il giorno 05/09/2025 attraverso il software gestionale in uso

