

TRIBUNALE DI LUCCA

Sezione Fallimentare

Concordato pieno liquidatorio omologato:

Giudice Delegato:

Commissario:

Liquidatore Giudiziale:

Con Istanza in data 12 Novembre 2024 il Liquidatore Giudiziale chiedeva che il nominato perito [REDACTED], che per motivi di salute aveva espresso la volontà di rinunciare all'incarico, venisse sostituito dallo scrivente perito Geom. Marco Benucci ai fini del deposito della relazione di conformità degli immobili della società e all'aggiornamento dei valori di perizia

Lo scrivente ricevuto e accettato l'incarico ha proceduto ai necessari adempimenti preliminari e in particolare ha effettuato:

- Visure catastali presso l'Ufficio del Territorio di Lucca al fine di identificare i beni di proprietà dei soggetti interessati alle procedure e poterne confermare i dati catastali;
- Accessi al Comune di Capannori per visione e copia degli atti edilizi che interessano gli immobili oggetto di perizia;
- Sopralluoghi ai beni posti in Comune di Capannori al fine di verificarne consistenza, conformazione, caratteristiche costruttive, stato di manutenzione e conformità edilizia e catastale;

Eseguiti tali accertamenti lo scrivente è a riferire quanto segue in ordine ai beni di proprietà "[REDACTED]" specificando, per ciascun lotto, l'attuale valore di mercato, aggiornando i valori già stimati dal [REDACTED] e la conformità edilizia e catastale.

CESPITE A)

Descrizione dei beni

Fabbricato a uso commerciale-direzionale e laboratorio posto in Comune di Capannori (LU), frazione di San Colombano, Via delle Ville snc

Proprietà: "[REDACTED]"

La piena proprietà su compendio immobiliare costituito da vari corpi di fabbrica contigui, realizzati in epoche diverse, destinati ad attività commerciale, uffici, magazzini e laboratorio con superficie commerciale di circa mq. 3.141,00 corredato da ampio resede a uso di viabilità, manovra e parcheggio. Il tutto posto in Comune di Capannori (LU), frazione di San Colombano, Via delle Ville s.n.c. (doc.1 Vista satellite, doc. 2 Estratto mappa)

Il compendio trovasi dettagliatamente descritto nella "Perizia di Stima Immobiliare" redatta dal [REDACTED], in data 2 Febbraio 2017 che deve intendersi qui integralmente richiamata in quanto, dai sopralluoghi eseguiti in loco, lo scrivente ha verificato che da tale data nessuna modifica è stata apportata al compendio immobiliare.

Confini

Al compendio immobiliare, nel suo insieme, confinano: a nord particelle 745 e 748, a est particelle 492, 415, 527, 414, a sud particella 413 sub.3, Via delle Ville, a ovest particelle 761 e 745 salvo se altri o come meglio di fatto.

Referenze catastali

Il compendio immobiliare risulta censito all'Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca al giusto conto di [REDACTED] in CAPANNORI (LU) per la piena proprietà come segue (doc.3 Visure catastali, doc. 4 Planimetrie catastali).

- **Foglio 34, particella 413 sub.5**, categoria D/8, rendita Euro 22.682,79, Via delle Ville n.357, Piano T-1-2 (la porzione adibita ad esposizione, uffici e accessori);
- **Foglio 34, particella 413 sub.6**, categoria C/3, classe 6[^], consistenza mq. 335, Superficie catastale mq. 368, rendita Euro 882,37, Via delle Ville n.357, Piano T (la porzione adibita a laboratorio artigianale e magazzino);

Il resede comune ai subalterni 5 e 6 è identificato dal subalterno 8 della particella 413 quale "Bene comune non censibile" privo di altri dati censuari (doc.5 Elaborato planimetrico).

Per la continuità catastale si precisa che le particelle **413 sub.5** e **413 sub.6** si sono originate per Edificazione su Area Urbana in data 08/01/2001 Pratica N. 5015 in atti dalla data dell' 08/01/2001 Edificazione su Area Urbana (N. 47.1/2001).

In precedenza la particella 413, di mq. 3.695, era identificata al catasto Terreni e derivava dalle particelle 708 di mq. 1.340 e 710 di mq. 1.525, giusto Tipo Mappale del 18.11.2000 prot.llo 132.136 in atti da pari data.

La particella 708 a sua volta era derivata dalla particella 317 e la particella 710 dalla particella 318 a seguito di frazionamento del 18.11.2000 prot.llo 132.136 in atti da pari data.

Conformità catastale

Vi sono alcune incongruenze nelle planimetrie catastali presenti in atti sia per modifiche interne (in parte realizzate in cartongesso per necessità espositive) che per la presenza di modifiche esterne (prospettiche e volumetriche) per cui l'aggiudicatario dovrà presentare nuove planimetrie catastali con pratica DOC.FA e Tipo Mappale.

Provenienza e storia nel ventennio

Si rimanda a quanto contenuto nella "Perizia di Stima Immobiliare" redatta dal geom. [REDACTED] in data 2 Febbraio 2017 che deve intendersi qui integralmente richiamata in quanto non vi sono stati ulteriori atti.

Situazione Edilizia

Dalle ricerche svolte è emerso quanto segue:

- La porzione di fabbricato adibita a esposizione, mostra mobili, magazzino e servizi, rappresentata al catasto dalla **particella 413 sub.5** venne costruita a seguito del rilascio, da parte del Comune di Capannori, delle Licenze Edilizie nn.537/69, 239/73 e 341/74, delle Concessioni Edilizie nn.2477/82, 5604/89 e D.I.A. protocollo 32045 in data 04/06/1996. Per varie opere eseguite negli anni dal 1974 al 1983 in assenza di titolo abilitativo venne presentata al Comune di Capannori Domanda di Sanatoria in data 29/09/1986 prot.llo n.4963/1 ed in data 27/12/2001 venne richiesto parere dal punto di vista paesaggistico;
- La porzione di fabbricato adibita a laboratorio artigianale, rappresentata al catasto dalla **particella 413 sub.6** venne costruita a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n.2477/82. Per opere eseguite senza i necessari titoli abilitativi vennero presentate al Comune di Capannori le seguenti Domande di Condono Edilizio ai sensi dell'art. 35 della Legge 47 del 28/02/1985 e dell'art.39 della Legge n.724 del 23/12/1994 e in particolare:
 - o **Domanda di Condono Edilizio** n.CND1985/4963 in data 29/09/1986 prot.llo 35.667 a nome [REDACTED] per la realizzazione di opere relative a "Ampliamenti e modifiche a fabbricato artigianale/commerciale in assenza di titolo" a cui è seguito il

- rilascio, in data 21/03/2024, del **Permesso a Costruire in Sanatoria n. CND1985/4963** al conto di [REDACTED];
- **Domanda di Condono Edilizio** n.CND1994/1383 in data 01/03/1995 prot.llo 11682 a nome [REDACTED] per la realizzazione di opere relative a “Modifiche prospettiche di fabbricato a uso laboratorio artigianale ed esposizione in assenza di titolo” a cui è seguito il rilascio, in data 20/06/2024, del **Permesso a Costruire in Sanatoria n. CND1994/1383** al conto di “[REDACTED]”;
 - **Domanda di Condono Edilizio** n.CND1994/1390 in data 01/03/1995 prot.llo 1390 a nome [REDACTED] per la realizzazione di opere relative a “Ampliamento fabbricato a uso laboratorio artigianale, nella zona magazzino al piano secondo in difformità dalla CE 5604/89” a cui è seguito il rilascio, in data 23/05/2024, del **Permesso a Costruire in Sanatoria n. CND1994/1390** al conto di “[REDACTED]”;
 - **Domanda di Condono Edilizio** n.CND1994/1887 in data 01/03/1995 prot.llo 12089 a nome [REDACTED] per la realizzazione di opere relative a “Costruzione di magazzino a corredo di fabbricato uso laboratorio in assenza di titolo” a cui è seguito il rilascio, in data 05/04/2024, del **Permesso a Costruire in Sanatoria n. CND1994/1887** al conto di “[REDACTED]”;
- In data 01/07/2025 p.g. 42.245, codice pratica CILA2025/0215, e’ stata presentata al Comune di Capannori una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata a nome [REDACTED] sottoscritta dallo scrivente, giusta autorizzazione del G.D. in data 28/05/2025, per il frazionamento del compendio descritto come “Cespite A” dal compendio descritto come “Cespite C” mediante la realizzazione di una parete divisoria all’interno del corridoio pensile in vetro e acciaio che collega i due corpi all’altezza del piano primo. Pertanto gli aggiudicatari del Cespiti A e C potranno eseguire i lavori ivi previsti previa comunicazioni di legge (nome ditta esecutrice, eventuale notifica usl ecc. ecc.) (doc.6 Estremi CILA, doc. 7 Elaborato progettuale particolari frazionamento e relazione tecnica).

Dall’esame di detti titoli edilizi sono emerse le seguenti difformità:

- sul lato nord del terreno a uso resede si trova una struttura prefabbricata destinata alla verniciatura e in aderenza al fabbricato varie tettoie il tutto abusivamente realizzato;
- al piano terreno, sul lato sud, in aderenza alle unità immobiliari identificate dalla particella 413 sub..3 e 4 è stata costruita una piccola appendice ad uso magazzino e all’interno del locale, situato all’estremo nord del complesso, installato un soppalco con struttura metallica;
- al piano primo, prospiciente l’ampio locale ad uso magazzino, sulla copertura del sottostante vano, è stata ricavata una terrazza coperta e sul lato sud, altra terrazza alla quale si accede anche dall’appartamento identificato dalla particella 413 sub.4.

Per tali opere, che non risultano autorizzate con idoneo titolo abilitativo, si dovrà procedere con la rimessione in pristino con quanto legittimato salva la possibilità dell’aggiudicatario di valutare l’ipotesi di una sanatoria che dovrà essere ottenuta anche dal punto di vista paesaggistico e strutturale.

Tenuto conto della discrezionalità degli enti preposti nella valutazione della sanabilità degli abusi e dei variabili costi delle possibili sanzioni è opportuno ribadire che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate, tenuto conto delle limitazioni d’indagine nonché delle finalità dell’incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l’eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all’indicazione dei relativi adempimenti, o sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all’esito di un’istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria.

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

Premesso quanto sopra esposto dei possibili costi per il ripristino dei luoghi e/o la regolarizzazione del cespite si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato del bene.

Convenzione

Si rimanda a quanto contenuto nella "Perizia di Stima Immobiliare" redatta dal geom. [REDACTED] in data 2 Febbraio 2017 che deve intendersi qui integralmente richiamata per quanto concerne la Convenzione stipulata tra i s [REDACTED] con il Comune di Capannori in data 03/08/2001.

Si precisa peraltro che a seguito di apposita istanza p.g. 0034974/2025 in data 03/06/2025, depositata a seguito di autorizzazione dal G.D. in data 28/05/2025, il Comune di Capannori con comunicazione PEC in data 27/06/2025 p.g. 0041461/2025, a firma del Funzionario Tecnico E. Q. [REDACTED] autorizzava la *"...revoca dell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 03/08/2001 registrato a Lucca il 13/08/2001 al n.1250, Mod. II e ivi trascritto in pari data al n.8453 reg. part., relativo alla concessione edilizia n. C00/0265 rilasciata in data 11/04/2001 al conto di [REDACTED], presentata in data 03/06/2025 prot. 34974, in quanto l'intervento di frazionamento dei fabbricati esistenti, risulta ammesso dalla disciplina dell'art. 225 del vigente Regolamento Urbanistico"* (doc.8 Revoca Atto unilaterale d'obbligo).

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Lo scrivente perito ha aggiornato le visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca alla data del 15/04/2025 senza rilevare modifiche a quanto già riferito nella "Perizia di Stima Immobiliare" redatta dal geom. [REDACTED]

[REDACTED] ad eccezione della seguente iscrizione:

Iscrizione in data 27/03/2017 reg.part.re 655

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] per quanto concerne l'unità negoziale 2

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca in data 21/12/2016 repertorio 2523/2016 per l'importo complessivo di Euro 230.000,00 di cui somma capitale Euro 208.842,58.

Iscritta sulla piena proprietà degli immobili identificati dalle particelle 413 sub.5 e 413 sub.6 del foglio 34 del Comune di Capannori e su altri cespiti.

Sviluppo valutazione

Si rimanda a quanto contenuto nella "Perizia di Stima Immobiliare" redatta dal [REDACTED] in data 2 Febbraio 2017 che deve intendersi qui integralmente richiamata.

Ai fini dell'aggiornamento dei valori lo scrivente ha tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nella zona rilevando i valori medi riportati dall'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) riferiti al primo semestre dell'anno 2017 (data della stima) rispetto ai valori riferiti al secondo semestre dell'anno 2024 per immobili a uso commerciale.

Dall'esame dei valori medi riferiti ai due periodi temporali lo scrivente ha potuto rilevare che i valori medi sono in media calati del 3,5% e ciò corrisponde, nella pratica, a una leggera flessione del mercato

immobiliare nella zona che spesso si traduce in un allungamento dei tempi di vendita e sui margini di sconto richiesti in sede di trattativa.

Tenuto conto che i valori O.M.I. non sono utilizzabili ai fini di una stima diretta ma che hanno fondato valore statistico lo scrivente ritiene che l'andamento del mercato possa essere ragionevolmente e fondatamente riferito alle variazioni rilevate da tale Osservatorio.

Per cui il valore del compendio immobiliare ricompreso nel Lotto A), all'attualità, può essere così determinato:

Valore Compendio al primo semestre 2017 Euro 2.700.000,00

Variazione media mercato immobiliare di zona 2017/2024 - 3,5%

Valore Compendio Lotto A) all'attualità Euro 2.700.000,00 x 96,5% = Euro 2.605.500,00

Che possono arrotondarsi a **Euro 2.600.000,00 (diconsì euro duemilioneiseicentomila//00)**.

In tale valore è ricompresa l'incidenza del resede e della terrazza nonché i costi di conformazione del compendio alla legittimità edilizia mediante ripristino e/o sanatorie e regolarizzazione catastale.

CESPITE B)

Descrizione dei beni

Capannone a uso di laboratorio posto in Comune di Capannori (LU), frazione di San Colombano, Località Rimortoli

Proprietà: " [REDACTED]

La piena proprietà su di un piccolo capannone a uso laboratorio con annessi ufficio e servizi e con la superficie commerciale di circa mq. 270 corredato da piccola resede.

Il tutto posto in Comune di Capannori, frazione di San Colombano, località "Rimortoli", Via Villa Fontana civico n°59 (doc.9 Vista satellitare doc. 10 Estratto di mappa).

Si compone internamente al piano terreno di un ampio vano a uso laboratorio con accesso da portellone carrabile e spazio spogliatoio- w.c.

Al piano soppalco, accessibile sia internamente con scaletta metallica che dall'esterno con scala a vista in muratura, si trova un unico vano a uso ufficio.

Il capannone trovasi dettagliatamente descritto nella "Perizia di Stima Immobiliare" redatta dal [REDACTED] in data 2 Febbraio 2017 che deve intendersi qui integralmente richiamata in quanto, dai sopralluoghi eseguiti in loco, lo scrivente ha verificato che da tale data nessuna modifica è stata apportata al fabbricato.

Confini

Al capannone, nel suo insieme, confinano: a nord Via Villa Fontana, a est Via Villa Fontana e particella 668, a sud particella 505, a ovest particella 501 canaletta mediante, salvo se altri o come meglio di fatto.

Referenze catastali

L'immobile risulta censito all'Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca al giusto conto di [REDACTED] per la piena proprietà come segue (doc.11 visura catastale doc.12 planimetria catastale).

- **Foglio 33, particella 650**, categoria C/3, classe 7[^], consistenza mq. 248, Superficie catastale mq. 287, rendita Euro 768,49, Via Villa Fontana n.59, Piano T;

Per la continuità catastale si precisa che tali dati identificativi e censuari non sono stati modificati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Conformità catastale

La rappresentazione catastale dell'immobile non è conforme allo stato di fatto in quanto manca la rappresentazione di un locale caldaia e della porzione soppalcata nonché alcune aperture esterne per cui l'aggiudicatario dovrà presentare nuove planimetrie catastali con pratica DOC.FA.

Provenienza e storia nel ventennio

Si rimanda a quanto contenuto nella "Perizia di Stima Immobiliare" redatta dal geom. [REDACTED] in data 2 Febbraio 2017 che deve intendersi qui integralmente richiamata in quanto non vi sono stati ulteriori atti.

Situazione Edilizia

Dalle ricerche svolte è emerso quanto segue:

L'immobile è stato originariamente edificato in base alla Licenza Edilizia n. 810/872 del 24/11/1967;

Per opere eseguite senza i necessari titoli abilitativi venne presentata al Comune di Capannori la seguente Domande di Condono Edilizio ai sensi dell'art. 35 della Legge 47 del 28/02/1985:

- **Domanda di Condono Edilizio** n.CND1985/3511 in data 23/07/1985 prot.llo 26.403 a nome [REDACTED] per la realizzazione di opere relative a "Difformità di Costruzione di fabbricato produttivo/artigianale rispetto alla L.E. 810/872 del 1967" a cui è seguito il rilascio, in data 28/09/2023, del **Permesso di Costruire in Sanatoria n. CND1985/3511** al conto di "[REDACTED]";

Dall'esame di detti titoli edilizi sono emerse le seguenti difformità:

- E' stata realizzata una tettoia con struttura portante reticolare metallica e pannelli di copertura rosso-mattone, soprastante l'accesso carrabile e la resede lato est;
- E' stato realizzato un piccolo vano a uso caldaia al P.T. e un soppalco interno;

Per tali opere, che non risultano autorizzate con idoneo titolo abilitativo, si dovrà procedere con la rimessione in pristino con quanto legittimato salva la possibilità dell'aggiudicatario di valutare l'ipotesi di una sanatoria che dovrà essere ottenuta anche dal punto di vista paesaggistico e strutturale.

Tenuto conto della discrezionalità degli enti preposti nella valutazione della sanabilità degli abusi e dei variabili costi delle possibili sanzioni è opportuno ribadire che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, o sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria.

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

Premesso quanto sopra esposto dei costi per la regolarizzazione del cespite si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato del bene.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Lo scrivente perito ha aggiornato le visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca alla data del 15/04/2025 senza rilevare modifiche a quanto già riferito nella "Perizia di Stima Immobiliare" redatta dal geom. [REDACTED]

[REDACTED] in data in data 2 Febbraio 2017, ad eccezione della seguente iscrizione:

Iscrizione in data 27/03/2017 reg.part.re 655

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] per quanto concerne l'unità negoziale 2

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca in data 21/12/2016 repertorio 2523/2016 per l'importo complessivo di Euro 230.000,00 di cui somma capitale Euro 208.842,58.

Iscritta sulla piena proprietà degli immobili identificati dalla particella 650 del foglio 33 del Comune di Capannori e su altri cespiti.

Si precisa che la trascrizione ha erroneamente per oggetto la particella 650 del foglio 34 (peraltro non esistente) invece che la particella 650 del foglio 33.

Sviluppo valutazione

Si rimanda a quanto contenuto nella "Perizia di Stima Immobiliare" redatta dal g [REDACTED] in data 2 Febbraio 2017 che deve intendersi qui integralmente richiamata .

Ai fini dell'aggiornamento dei valori lo scrivente ha tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nella zona rilevando i valori medi riportati dall'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) riferiti al primo semestre dell'anno 2017 (data della stima) rispetto ai valori riferiti al secondo semestre dell'anno 2024 per immobili a uso produttivo.

Dall'esame dei valori medi riferiti ai due periodi temporali lo scrivente ha potuto rilevare che i valori medi dei capannoni nella zona hanno avuto una notevole riduzione di prezzo stimabile in oltre il 30%. Nel caso di specie va però tenuto conto delle modeste dimensioni del laboratorio che, distinguendosi da altri manufatti di notevoli dimensioni, ha sicuramente un buon grado di appetibilità.

Va inoltre considerato che già in sede di valutazione nel 2027 il perito nominato aveva redatto una stima particolarmente prudentiale ben al di sotto dei valori minimi O.M.I. che all'epoca si attestavano sui 600 €/mq in considerazione delle caratteristiche costruttive del fabbricato e per la presenza di copertura in cemento amianto.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, svolte indagini di mercato, lo scrivente ritiene che il valore del compendio immobiliare ricompreso nel Lotto B), all'attualità, può essere così determinato:

Valore Capannone Lotto B) all'attualità

Circa 270,00 mq. x €/mq. 380,00 = Euro 102.600,00

Che possono arrotondarsi a **Euro 100.000,00 (diconsi euro centomila//00)**.

In tale valore è ricompresa l'incidenza del resede nonché dei costi di conformazione del compendio alla legittimità edilizia mediante ripristino e/o sanatorie e regolarizzazione catastale e dei costi di rifacimento della copertura come meglio in seguito quantificati.

Si evidenzia infatti che in data 7 Gennaio 2025 il Comune di Capannori ha richiesto un accertamento sulla copertura in Cemento Amianto, tipo Eternit, del capannone a seguito della quale è stata redatta apposita perizia atta a verificare lo stato di conservazione della copertura in cemento amianto.

Da tale perizia, datata 22 Febbraio 2025 e supportata dall'algoritmo di valutazione "Amleto", è emerso che la copertura rientra nella cosiddetta "Zona B" che prevede la rimozione della copertura da programmare entro 3 anni e il controllo annuale dello stato di conservazione con eventuali interventi limitati.

Lo scrivente ritiene che, in base ai materiali che verranno utilizzati (semplici pannelli di copertura o pannelli coibentati) i costi di sostituzione della copertura possano variare da circa 20.000,00 Euro (oltre carichi fiscali) utilizzando semplici pannelli come quelli esistenti a circa 40.000,00 Euro (oltre carichi

fiscali) con pannelli coibentati (compreso spese tecniche in quanto questo secondo intervento necessita di titolo abilitativo). Di tale spesa, come evidenziato, si è tenuto conto nella stima del cespite.

CESPITE C)

Descrizione dei beni

Fabbricato a uso di magazzino posto in Comune di Capannori (LU), frazione di San Colombano, Via delle Ville snc

Proprietà: [REDACTED]

La piena proprietà su compendio edilizio a uso di magazzino elevato tre piani fuori terra, corredato da circostante terreno per piazzale di manovra e parcheggio.

Il tutto posto in Comune di Capannori (LU), frazione di San Colombano, Via delle Ville snc (doc.13 estratto di mappa doc.14 vista satellitare).

Trattasi di un edificio di notevoli dimensioni, di costruzione relativamente recente di buon pregio architettonico con finiture di buona qualità sia interne che esterne.

Si compone al piano terreno di ampio locale per magazzino corredato da vani accessori a uso disimpegno, servizio igienico, ripostiglio oltre locale termico con accesso dall'esterno.

Il primo piano è composto da unico vano per magazzino con altezza di ml. 3,00.

Anche il piano secondo, con altezza di ml. 2,70, è composto da unico vano per magazzino da cui si può accedere, tramite le scale interne, anche alla copertura piana dell'edificio.

I vari piani sono tra loro collegati da ampia scala interna e da impianto di montacarichi.

Al primo piano lo stabile è collegato, mediante corridoio pensile in vetro ed acciaio, all'immobile contiguo, descritto come "Cespite A", sempre di proprietà della [REDACTED].

Il compendio trovasi dettagliatamente descritto nella "Perizia di Stima Immobiliare" redatta dal [REDACTED] in data 13 Febbraio 2017 che deve intendersi qui integralmente richiamata in quanto, dai sopralluoghi eseguiti in loco, lo scrivente ha verificato che da tale data nessuna modifica è stata apportata al compendio immobiliare.

Confini

Al compendio immobiliare, nel suo insieme, confinano: a nord particella 745, a est particella 413, a sud Via delle Ville, a ovest particella 436 salvo se altri o come meglio di fatto.

Referenze catastali

Il compendio immobiliare risulta censito all'Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca al giusto conto di [REDACTED] sede in CAPANNORI (LU) per la piena proprietà come segue (doc.15 visure catastali doc.15 planimetria catastale):

- **Foglio 34, particella 761**, categoria D/8, rendita Euro 12.598,00, Via delle Ville, Piano T-1-2

Per la continuità catastale si precisa che la particella **761** si è originata per COSTITUZIONE del 30/04/2002 Pratica n. 93821 in atti dal 30/04/2002 - COSTITUZIONE (n. 752.1/2002).

La particella 761 di mq. 2.350, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle particelle 316 di mq. 1.310 e 384 di mq. 1.040 a seguito di Tipo Mappale del 19 marzo 2002, protocollo n.35.618 in atti da pari data.

Conformità catastale

Vi sono alcune incongruenze nelle planimetrie catastali presenti in atti sia per modifiche interne (in particolare per tamponature, rivestimenti e controsoffitti realizzati in cartongesso per necessità'



espositive) che per la presenza di modifiche esterne (prospettiche e volumetriche) per cui l'aggiudicatario dovrà presentare nuove planimetrie catastali con pratica DOC.FA ed eventuale Tipo Mappale.

Provenienza e storia nel ventennio

Si rimanda a quanto contenuto nella "Perizia di Stima Immobiliare" redatta dal [REDACTED], in data 13 Febbraio 2017, che deve intendersi qui integralmente richiamata in quanto non vi sono stati ulteriori atti.

Situazione Edilizia

Dalle ricerche svolte è emerso quanto segue:

- L'intero edificio venne costruito a seguito del rilascio, da parte del Comune di Capannori, della Concessione Edilizia n.C00/0265 rilasciata in data 11 Aprile 2001 e successiva variante ai sensi dell'art. 39 L.R. 52/99 a cui è seguita la presentazione in data 31 Luglio 2003 prot.Ilo 42.337 di Attestazione di agibilità;

In data 01/07/2025 p.g. 42.245, codice pratica CILA2025/0215, e' stata presentata al Comune di Capannori una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata a nome "[REDACTED]" sottoscritta dallo scrivente, giusta autorizzazione del G.D. in data 28/05/2025, per il frazionamento del compendio descritto come "Cespite A" dal compendio descritto come "Cespite C" mediante la realizzazione di una parete divisoria all'interno del corridoio pensile in vetro e acciaio che collega i due corpi all'altezza del piano primo.

Pertanto gli aggiudicatari del Cespiti A e C potranno eseguire i lavori ivi previsti previe comunicazioni di legge (nome ditta esecutrice, eventuale notifica usl ecc. ecc.) (doc.6 Estremi CILA, doc. 7 Elaborato progettuale particolari frazionamento e relazione tecnica),

Dall'esame di detti titoli edilizi sono emerse le seguenti difformità:

- modifiche interne per tamponature, rivestimenti e controsoffitti realizzati in cartongesso per necessità espositive, modifiche in muratura per ricavare una cabina elettrica con accesso dall'esterno, modifiche prospettiche e un ampliamento sul lato nord mediante realizzazione di una pensilina oltre alla messa in opera sul resede (sempre lato nord) di alcuni tendoni sorretti da strutture metalliche.

Per tali opere, che non risultano autorizzate con idoneo titolo abilitativo, l'aggiudicatario dovrà procedere con la rimessione in pristino con quanto legittimato salva la possibilità di valutare l'ipotesi di una sanatoria che dovrà essere ottenuta anche dal punto di vista paesaggistico e strutturale.

Tenuto conto della discrezionalità degli enti preposti nella valutazione della sanabilità degli abusi e dei costi delle possibili sanzioni è opportuno ribadire che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, o sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria.

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

Premesso quanto sopra esposto dei costi per la regolarizzazione del cespite si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato del bene.

Si precisa inoltre che

Convenzione

Si rimanda a quanto contenuto nella "Perizia di Stima Immobiliare" redatta dal g. [REDACTED] in data 13 febbraio 2017 che deve intendersi qui integralmente richiamata per quanto concerne la Convenzione stipulata tra i sigg.ri L. [REDACTED] con il Comune di Capannori in data 03/08/2001.

Si precisa peraltro che a seguito di apposita istanza p.g. 0034974/2025 in data 03/06/2025, depositata a seguito di autorizzazione dal G.D. in data 28/05/2025, il Comune di Capannori con comunicazione PEC in data 27/06/2025 p.g. 0041461/2025, a firma del Funzionario Tecnico E. Q. [REDACTED] e della Dirigente, Segretario Generale, [REDACTED] autorizzava la *"...revoca dell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 03/08/2001 registrato a Lucca il 13/08/2001 al n.1250, Mod. II e ivi trascritto in pari data al n.8453 reg. part., relativo alla concessione edilizia n. C00/0265 rilasciata in data 11/04/2001 al conto di [REDACTED] ori [REDACTED] a, presentata in data 03/06/2025 prot. 34974, in quanto l'intervento di frazionamento dei fabbricati esistenti, risulta ammesso dalla disciplina dell'art. 225 del vigente Regolamento Urbanistico"* (doc.8 Revoca Atto unilaterale d'obbligo).

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Lo scrivente perito ha aggiornato le visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca alla data del 15/04/2025 senza rilevare modifiche a quanto già riferito nella "Perizia di Stima Immobiliare" redatta dal [REDACTED] in data in data 2 Febbraio 2017, ad eccezione della seguente iscrizione:

Iscrizione in data 27/03/2017 reg.part.re 655

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] per quanto concerne l'unità negoziale 2

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca in data 21/12/2016 repertorio 2523/2016 per l'importo complessivo di Euro 230.000,00 di cui somma capitale Euro 208.842,58. Iscritta sulla piena proprietà dell'immobile identificato dalla particella 761 del foglio 34 del Comune di Capannori e su altri cespiti.

Sviluppo valutazione

Si rimanda a quanto contenuto nella "Perizia di Stima Immobiliare" redatta dal geom. [REDACTED] in data 2 Febbraio 2017 che deve intendersi qui integralmente richiamata .

Ai fini dell'aggiornamento dei valori lo scrivente ha tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nella zona rilevando i valori medi riportati dall'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) riferiti al primo semestre dell'anno 2017 (data della stima) rispetto ai valori riferiti al secondo semestre dell'anno 2024 per immobili a uso commerciale.

Dall'esame dei valori medi riferiti ai due periodi temporali lo scrivente ha potuto rilevare che i valori medi sono in media calati del 3,5% e ciò corrisponde, nella pratica, a una leggera flessione del mercato immobiliare nella zona che spesso si traduce in un allungamento dei tempi di vendita e sui margini di sconto richiesti in sede di trattativa.

Tenuto conto che i valori O.M.I. non sono utilizzabili ai fini di una stima diretta ma che hanno fondato valore statistico lo scrivente ritiene che l'andamento del mercato possa essere ragionevolmente e fondatamente riferito alle variazioni statistiche rilevate.

Per cui il valore del compendio immobiliare ricompreso nel Lotto C), all'attualità, può essere così determinato:

Valore Compendio al primo semestre 2017 Euro 1.550.000,00

Variazione media mercato immobiliare di zona 2017/2024 - 3,5%

Valore Compendio Lotto C) all'attualità Euro 1.550.000,00 x 96,5% = Euro 1.495.750,00
Che possono arrotondarsi a **Euro 1.500.000,00 (diconsì euro unmilione cinquecentomila//00)**.

In tale valore è ricompresa l'incidenza della resede nonché dei costi di conformazione del compendio alla legittimità edilizia mediante ripristino e/o sanatorie e regolarizzazione catastale.

RIEPILOGO VALORI

Di seguito vengono riepilogati i valori di stima dei tre cespiti A), B) e C) che si sottolinea tengono conto:

- dei costi di regolarizzazione delle difformità catastali ed edilizie a oggi individuati (regolarizzazioni, sanatorie e/o rimessa in pristino);
- dei costi conseguenti alla presenza della copertura in cemento amianto per il Cespite B) precisando che non sono stati effettuati accertamenti in tal senso per gli altri cespiti;
- della mancanza di garanzie sugli eventuali vizi occulti, sulle eventuali ulteriori difformità edilizie e catastale non emerse, sugli impianti (funzionalità, rispetto normative vigenti), sulle strutture (idoneità statica, rispondenza alle normative), sulla presenza di cemento amianto ecc. ecc. come di solito avviene in caso di vendita forzata;

Si ha quindi:

<u>"CESPITE A"</u>	<u>Valore di Stima</u>
Fabbricato a uso commerciale-direzionale e laboratorio posto in Comune di Capannori (LU), frazione di San Colombano, Via delle Ville snc	Euro 2.600.000,00
<u>"CESPITE B"</u>	<u>Valore di Stima</u>
Capannone a uso di laboratorio posto in Comune di Capannori (LU), frazione di San Colombano, Località Rimortoli	Euro 100.000,00
<u>"CESPITE C"</u>	<u>Valore di Stima</u>
Fabbricato a uso di magazzino posto in Comune di Capannori (LU), frazione di San Colombano, Via delle Ville snc	Euro 1.500.000,00

CONCLUSIONI - NOTE ESPLICATIVE

In merito alla vendita di ciascun Lotto lo scrivente è a precisare quanto segue:

Cespite A e C – Per quanto concerne i lotti A e C si precisa che gli stessi sono uniti da un collegamento pensile, con struttura portante metallica e pareti in vetro all'altezza del piano primo. Inoltre il "Cespite C" è stato costruito come ampliamento al "Cespite A" con la citata Concessione Edilizia n.C00/0265 rilasciata in data 11 Aprile 2001 e successiva variante ai sensi dell'art. 39 L.R.

52/99 a cui è seguita la presentazione in data 31 Luglio 2003 prot. llo 42.337 di Attestazione di agibilità

Con tale titolo edilizio si autorizzava la "Costruzione di Magazzino in ampliamento a fabbricato commerciale" con sottoscrizione di Atto d'Obbligo Unilaterale da parte dei sigg.ri [redacted] con il Comune di Capannori in data 03/08/2001, trascritto a Lucca in data 13/08/2001 al n.8453 registro particolare.

Con tale atto i proprietari si obbligavano a destinare tale ampliamento all'esclusivo servizio dell'Azienda operante nell'immobile esistente identificato catastalmente sul foglio 34 dalle particelle 413 sub.5 cat. D/8 e 413 sub. 6 cat.C/3 o altra azienda che ne occupasse l'intera superficie. Si obbligavano inoltre, in caso di futura vendita del fabbricato oggetto della citata Concessione Edilizia C00/0265, a rispettare le superfici fondiarie, i parametri urbanistici e le superfici di parcheggio previste dalle norme vigenti asservendole al fabbricato sopradescritto.

A non vendere la porzione di fabbricato realizzato in ampliamento disgiuntamente dall'unità immobiliare esistente e in ogni caso di riportare nell'eventuale atto di vendita le clausole previste nell'Atto Unilaterale al fine di renderne edotti gli acquirenti.

Le vigenti Normative Tecnica di Attuazione del Comune di Capannori rendono possibile il frazionamento del magazzino (Cespite C) realizzato in ampliamento all'edificio principale (Cespite A) superando le previsioni del citato Atto di Obbligo e pertanto, tenuto conto di quanto sopra esposto, e' stata presentata apposita istanza p.g. 0034974/2025 in data 03/06/2025, depositata a seguito di autorizzazione dal G.D. in data 28/05/2025, a seguito della quale il Comune di Capannori con comunicazione PEC in data 27/06/2025 p.g. 0041461/2025, a firma del Funzionario Tecnico E. Q. geom. [redacted] e della Dirigente, Segretario Generale, [redacted], autorizzava la *"...revoca dell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 03/08/2001 registrato a Lucca il 13/08/2001 al n.1250, Mod. II e ivi trascritto in pari data al n.8453 reg. part., relativo alla concessione edilizia n. C00/0265 rilasciata in data 11/04/2001 al conto di [redacted] [redacted] presentata in data 03/06/2025 prot. 34974, in quanto l'intervento di frazionamento dei fabbricati esistenti, risulta ammesso dalla disciplina dell'art. 225 del vigente Regolamento Urbanistico".*

In conseguenza alla revoca di tale atto unilaterale d'obbligo in data 01/07/2025 p.g. 42.245, codice pratica CILA2025/0215, e' stata presentata al Comune di Capannori una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata a nome "[redacted]" sottoscritta dalla scrivente, giusta autorizzazione del G.D. in data 28/05/2025, per il frazionamento del compendio descritto come "Cespite A" dal compendio descritto come "Cespite C" mediante la realizzazione di una parete divisoria all'interno del corridoio pensile in vetro e acciaio che collega i due corpi all'altezza del piano primo ^(vedasi i già citati doc.6 Estremi CILA, doc. 7 Elaborato progettuale particolari frazionamento e relazione tecnica)

Pertanto potranno essere realizzati i lavori previsti in tale C.I.L.A. finalizzati al frazionamento dei due cespiti previa comunicazioni di legge (nome ditta esecutrice, eventuale notifica usl ecc. ecc.).

Tali lavori di frazionamento dovranno essere eseguiti a cura e spesa degli aggiudicatari dei cespiti A e C.

Cespiti A e C si precisa che la resede che corre tali cespiti è gravata di fatto da servitù di passo pedonale e carrabile, per destinazione del padre di famiglia, per raggiungere, tramite cancelli pedonali e carrabili, un corpo di terreni con soprastanti manufatti identificati dalle particelle 745, 746, 747, 748 e 749 di proprietà di [redacted] a cui sono pervenuti per Successione del rispettivo marito e padre [redacted], già proprietario dell'intero compendio immobiliare.

Tutti i Cespiti si richiama quanto riferito nella perizia [redacted] del 17/02/2017 in ordine alle ricerche urbanistiche svolte presso il Comune di Capannori in quanto non si può escludere l'esistenza di altri titoli edilizi che potrebbero essere stati intestati e rilasciati a nome dei vari legali rappresentanti che si sono susseguiti nel tempo.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- indagini geologiche e geotecniche;
- 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;
- verifiche relative alla presenza di elementi costruttivi in cemento amianto oltre quanto già riferito per il cespite B;
- verifiche dei confini dei terreni;
- verifiche in ordine alla conformità degli scarichi delle acque reflue il cui eventuale adeguamento sarà a esclusivo carico dell'aggiudicatario;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere, e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti privati e condominiali (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, no 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, delle unità immobiliari esaminate delle quali pertanto se ne ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D.Lgs. 311/2006, L.R.T. no 39/2005 e s. m. i.) delle unità immobiliari esaminate delle quali pertanto se ne ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati esaminati dei quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche in ordine all'attuale situazione statica degli immobili e delle relative pertinenze il cui consolidamento, ove necessario, deve intendersi a carico dell'aggiudicatario;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate delle quali pertanto se ne 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 no 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 specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici

Quanto sopra ad espletamento dell'incarico ricevuto

Lucca 24 Luglio 2025

L'Esperto Estimatore

ALLEGATI :

- Documenti richiamati in perizia;
- Documentazione fotografica;