

TRIBUNALE DI LANCIANO

Liquidazione Giudiziale

- n. 5/2023.

Giudice Delegato: Dott.ssa Chiara D'Alfonso

Curatore: Dott. Andrea Colantonio.

**Oggetto: Relazione di stima immobiliare compendio in Comune di Coreglia
Antelminelli (LU).**

Lo scrivente Geom. Fabio Dinelli, con studio in Lucca, viale San Concordio n. 996/a, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n.1846 e nei ruoli dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lucca, veniva incaricato dal Curatore della Liquidazione Giudiziale della Società ‘

, di procedere alla valutazione del compendio immobiliare di proprietà della Società, ubicato in Comune di Coreglia Antelminelli, Provincia di Lucca.

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

Esperate tali ricerche le operazioni continuavano con vari sopralluoghi allo stesso, necessari per valutarne l'effettiva consistenza e lo stato di conservazione.

A conclusione di quanto sopra, dopo l'analisi dei dati e delle notizie raccolte si è a riferire quanto appresso.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE E CONSISTENZA:

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su un compendio immobiliare di grandi dimensioni, sul quale una volta era presente la “*Cartiera Francesconi*”, dismessa ed in disuso, ad oggi in corso di ristrutturazione suddiviso in sei (n. 6) corpi di fabbrica, di cui uno non ricompreso all'interno dell'intervento edilizio (unità D)), il tutto corredato da aree esterne, ubicato in Comune di Coreglia Antelminelli (LU), frazione Ghivizzano, Via della Molina, sotto meglio precisato.



Estratto da foto satellitare

A)- Fabbricato sito sull'area identificata al Catasto Fabbricati di Coreglia Antelminelli (LU) foglio 40 mappale 448 da sub. 1 a sub. 9 compresi e mappale 449 (bene non di proprietà della società oggetto di procedura), identificato nella planimetria di cui all'Allegato n. 2.

Trattasi di immobile in posizione isolata, elevato su quattro piani fuori terra compreso il terrestre, in corso di ristrutturazione, composto:

- piano terra: parte destinata ad autorimessa, parte commerciale, oltre a zona da destinarsi ad ingresso condominiale a servizio degli appartamenti posti ai piani superiori, accessibili attualmente da scala;
- piano primo: numero tre appartamenti per civile abitazione, accessibili mediante le parti comuni quali scala e ballatoio sul lato nord, ad oggi già suddivisi in locali da utilizzarsi per ingresso - soggiorno con zona cottura, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, bagno e ripostiglio.
- al piano secondo: numero tre appartamenti ad uso a civile abitazione, accessibili mediante le parti comuni quali scala e ballatoio sul lato nord, ad oggi già suddivisi in locali da utilizzarsi per ingresso - soggiorno con zona cottura, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, bagno e ripostiglio.
- al piano terzo: numero tre appartamenti ad uso a civile abitazione, accessibili mediante le parti comuni quali scala e ballatoio sul lato nord, ad oggi già suddivisi in locali da utilizzarsi per ingresso - soggiorno con zona cottura, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, bagno e ripostiglio.

Si fa presente che tra il fabbricato sopra descritto ed il terreno di proprietà di cui al mappale 398, **oltre al mappale 399 che non è di proprietà della società oggetto di Liquidazione Giudiziale** foglio 40 del Comune di Coreglia Antelminelli (LU), sulla mappa catastale risulta presente uno stradello di collegamento fra i due rami, direzione da est ad ovest, della via della Molina, colorato in blu nell'allegata planimetria (Allegato n. 1).

Il sottoscritto C.T.U. vuole ben evidenziare che fa parte della ristrutturazione (di fatto unita alla porzione di fabbricato un tempo identificato dal mappale 448 e mappale 450 sub. 2 graffati, del foglio 40 di Coreglia Antelminelli), e quindi ricompreso nell'intero immobile, una porzione individuata al Catasto

Fabbricati del Comune di Coreglia Antelminelli (LU), nel foglio 40 dal mappale 449 con categoria E/9 ad oggi intestata al Comune di Coreglia Antelminelli, detta porzione da non intendersi inserita nella vendita del presente Lotto Unico, in quanto la stessa non risulta di proprietà della società oggetto di Liquidazione Giudiziale.

La porzione di fabbricato che sarà venduta è correttamente rappresentata nell'elaborato planimetrico agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio del 15/12/2025 Protocollo n. LU0141406.

B)- Tre fabbricati indipendenti posti sopra l'area identificata dal mappale 458 dal sub. 1 al sub. 28 compresi del foglio 40 del Catasto Fabbricati del Comune di Coreglia Antelminelli (LU), descritti nella presente relazione come Unità B1), Unità B2) ed Unità B3) identificati nella planimetria di cui all'Allegato n. 2:

1)- Unità B1), ubicato nella zona ovest dell'area: fabbricato in corso di ristrutturazione suddiviso ad oggi in complessive dodici (n. 12) unità per civile abitazione, elevato su due piani fuori terra compreso il terrestre, composto da sei (n. 6) appartamenti al piano terra ed altrettanti appartamenti al piano primo, raggiungibili a mezzo delle parti comuni quali resedi, scala e ballatoio posto per l'intera lunghezza dell'immobile.

Le unità al piano terra sono internamente allo stato grezzo, con le opere ultimare saranno così composti:

- quanto a cinque (n. 5) appartamenti da: ingresso - soggiorno con zona cottura, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, bagno e ripostiglio;
- quanto ad una (n. 1) unità da: ingresso - soggiorno con zona cottura, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola e bagno;

Le unità al piano primo sono internamente allo stato grezzo, con le opere ultimare saranno così composti:

- quanto a cinque (n. 5) appartamenti da: ingresso - soggiorno con zona cottura, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, bagno e ripostiglio;
- quanto ad una (n. 1) unità da: ingresso - soggiorno con zona cottura, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola e bagno.

2)- Unità B2), ubicato nella zona est dell'area: fabbricato in corso di ristrutturazione suddiviso ad oggi in complessive nove (n. 9) unità per civile abitazione, elevato su due piani fuori terra compreso il terrestre, composto da quattro (n. 4) appartamenti al piano terra e da cinque (n. 5) appartamenti al piano primo, raggiungibili a mezzo delle parti comuni quali resedi, scala e ballatoio posto per l'intera lunghezza dell'immobile.

Le unità al piano terra sono internamente allo stato grezzo, con le opere ultimare saranno così composti:

- quanto a due (n. 2) appartamenti da: ingresso - soggiorno con zona cottura, disimpegno, bagno, studio e camera matrimoniale;
- quanto ad uno (n. 1) appartamento da: ingresso - soggiorno con zona cottura, disimpegno, bagno, camera singola e camera matrimoniale;
- quanto ad uno (n. 1) appartamento da: ingresso, soggiorno, cucina, numero due disimpegni, numero due bagni, numero due camere matrimoniali e numero due studi.

Le unità al piano primo sono internamente allo stato grezzo, con le opere ultimare saranno così composti:

- quanto a quattro (n. 4) appartamenti da: ingresso - soggiorno con zona cottura, disimpegno, bagno e camera matrimoniale;
- quanto ad uno (n. 1) appartamenti da: ingresso - soggiorno con zona cottura, disimpegno, camera matrimoniale, bagno e camera singola.

3)- Unità B3), ubicato nella zona nord dell'area: fabbricato in corso di ristrutturazione allo stato grezzo privo di infissi ed impianti, diviso in due (n. 2) unità per civile abitazione, elevato ad un solo piano fuori terra, in posizione sopraelevata rispetto agli immobili sopra descritti, identificati dai punti B1) e B2).

Le unità come detto sono, sia internamente sia esternamente, allo stato grezzo, con le opere ultimare saranno così composti:

- unità posta nella zona nord del corpo di fabbrica da: ingresso - soggiorno con zona cottura, disimpegno, numero due camere, anti-bagno e bagno, ripostiglio e terrazzo sul fronte sud da doversi realizzare;
- unità posta nella zona sud del corpo di fabbrica da: soggiorno con zona cottura, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, ripostiglio e bagno, corredato da ampia terrazza sui lati ovest e sud.

C)- Fabbricato posto tra gli edifici descritti alle lettere A) e B1) della presente relazione, individuato nel foglio 40 dal mappale 450 sub. 3 e sub. 4, Catasto Fabbricati del Comune di Coreglia Antelminelli (LU), identificato nella planimetria di cui all'Allegato n. 2.

Immobile di vecchia costruzione ed in cattivo stato di manutenzione e necessitante di urgenti opere di ristrutturazione, elevato su tre piani fuori terra compreso il terrestre, oltre piano seminterrato, già in parte destinato a civile abitazione e

composto, come desunto dalla planimetria catastale, da: piano seminterrato da locale tecnico; al piano terra n. 2 locali ad uso cantina, un locale per cabina elettrica, disimpegno e vano scale; al piano primo da: ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio e bagno; al piano secondo da: disimpegno, numero tre camere, terrazzo. I piani sono tutti collegati tra loro da scale interne, con la sola esclusione di quello seminterrato.

Si fa presente che tra l'unità sopra descritta, punto C), ed il complesso edilizio di cui al punto B), sulla mappa catastale risulta presente uno stradello di collegamento fra i due rami, direzione da est ad ovest, della via della Molina, colorato in blu nella allegata planimetria (Allegato n. 1).

D)- fabbricato di antica costruzione a schiera con altri, in posizione isolata rispetto al complesso degli immobili precedentemente descritti, posto oltre l'esistente viabilità in direzione est, identificato nel foglio 40 del Comune di Coreglia Antelminelli dal mappale 404 e mappale 402 sub. 2 graffiati, in fatiscente stato di conservazione e manutenzione, praticamente inagibile, destinato a locali ad uso sgombero e ripostiglio, a corredo, si presume, dell'originario complesso industriale per cartiera, elevato a due piani fuori terra compreso il terrestre, composto, come desunto dalla planimetria catastale, al piano terra da tre (n. 3) locali; al piano primo da quattro (n. 4) locali e tettoia.

Detto bene è escluso dal progetto di ristrutturazione – riqualificazione dei fabbricati A), B) e C) come in seguito meglio descritto.

E)- resta a corredo dell'intero complesso immobiliare sopra detto un appezzamento di terreno che nel progetto di ristrutturazione dell'area era adibito a camminamenti

e verde, individuato dal mappale 398 foglio 40 Catasto Terreni del Comune di Coreglia Antelminelli della complessiva superficie catastale di mq. 140, identificato nella planimetria di cui all'Allegato n. 2.

DESCRIZIONE STRUTTURE E FINITURE:

Il complesso immobiliare in corso di ristrutturazione, è derivato dalla demolizione degli immobili che un tempo costituivano il complesso industriale denominato “*Cartiera Francesconi*”, posto in Comune di Coreglia Antelminelli (LU), frazione di Ghivizzano, via della Molina, ed ubicato nei pressi del centro storico della frazione.

Gli immobili alla data del sopralluogo si presentano come sotto descritto:

1)- Fabbricato descritto al punto A):

Il piano terra è allo stato grezzo; risultano costruite le sole parti strutturali portanti in cemento armato, ad eccezione di una porzione del solaio di copertura, mentre non sono state realizzate le murature che delimitano il vano di ingresso condominiale ed il fondo commerciale e quindi tutte le relative opere di finitura.

La parte di immobile posta ai piani primo, secondo e terzo è internamente, quasi ultimata con intonaci, passaggio di tubazioni dell'impianto termo-idraulico, mentre per l'impianto elettrico risultano stesi le tubazioni in corrugati, sono state murate le scatole di derivazione e la scatola del quadro generale, sono in essere gli infissi esterni in legno alle finestre e la porta blindata di ingresso, precisando che alcuni di detti infissi si presentano danneggiati (vetri rotti).

Il sottoscritto Esperto stimatore a puro titolo indicativo e non esaustivo, fa presente che per ultimare le unità, precisando che con il vocabolo “ultimare”

comprende ogni e qualsiasi lavorazione per dare l'opera compiuta e renderla perfettamente abitabile e/o agibile, anche se non indicata nell'elenco di cui sotto:

- completamento degli intonaci interni ed esterni;
- realizzazione del massetto per la posa dei pavimenti;
- fornitura e posa in opera di materassino acustico;
- fornitura e posa in opera di pavimenti e di rivestimenti;
- fornitura e posa in opera di zoccolino battiscopa;
- fornitura e posa in opera di sanitari, di radiatori e caldaie;
- completamento dell'impianto elettrico mediante il passaggio dei fili, dei flutti e quadro elettrico;
- completamento di alcune opere di lattoneria;
- completamento del montaggio di infissi esterni (piano terra);
- fornitura e posa in opera di infissi interni;
- fornitura e posa in opera di persiane, dove previste;
- tinteggiatura interna;
- completamento delle parti comuni comprensivo della macchina ascensore;
- allacci alle utenze.

Il fabbricato esternamente si presenta con le parti comuni da realizzare quasi per intero, infatti sono presenti solo le scale ed il vano per l'alloggio dell'ascensore di cui manca però il solaio di copertura, i ballatoi ai vari piani sono allo stato grezzo privi di pavimenti e di parapetti; manca l'ultima mano dell'intonaco su tre lati del fabbricato, mentre il prospetto ad ovest è al grezzo, oltre la relativa tinteggiatura.

Si precisa infine che il solaio di copertura, realizzato in travi di legno lamellare, è ultimato, anche se in sede di sopralluogo sono stati individuate copiose infiltrazioni d'acqua negli appartamenti del piano terzo e di quelli del piano

secondo, dovute, si presume, ad errata o mancante impermeabilizzazione del solaio oppure alla incompleta o mancata realizzazione delle canne fumarie.

2)- Fabbricati descritti al punto B):

Unità B1):

internamente tutti gli appartamenti si presentano quasi ultimati con intonaci e stesura di tubazioni dell'impianto termo-idraulico; per l'impianto elettrico sono state messe in opera le tubazioni in corrugati, le scatole di derivazione e del quadro elettrico, sono passati i fili.

Sono presenti gli infissi esterni in legno precisando che alcuni di detti infissi si presentano danneggiati (vetri rotti) e la porta blindata di ingresso.

Sono stati realizzati i massetti per la posa dei pavimenti ed è posato in alcuni appartamenti il materassino acustico.

Il sottoscritto C.T.U. a puro titolo indicativo e non esaustivo, fa presente che per ultimare le unità, precisando che con il vocabolo "ultimare" comprende ogni e qualsiasi lavorazione per dare l'opera compiuta e renderla perfettamente abitabile e/o agibile, anche se non indicata nell'elenco di cui sotto:

- completamento degli intonaci;
- completamento dell'impianto elettrico;
- completamento di opere di lattoneria;
- fornitura e posa di pavimenti e di rivestimenti;
- fornitura e posa in opera di zoccolini battiscopa;
- fornitura e posa in opera di sanitari, di radiatori e caldaie;
- fornitura e posa in opera di infissi interni;
- tinteggiatura interna;

- completamento delle parti comuni;
- allacci alle utenze.

Il fabbricato esternamente si presenta finito, ad eccezione dei marciapiedi, della pavimentazione dei ballatoi al piano primo e di tutti i parapetti; le persiane sono montate anche se non versano in buono stato di manutenzione, l'intonaco è ultimato ad eccezione della parte bassa dell'edificio.

Unità B2):

internamente tutti gli appartamenti si presentano quasi finiti, con intonaci e stesura di tubazioni dell'impianto termo-idraulico; per l'impianto elettrico risultano posati le tubazioni in corrugati, le scatole di derivazione e del quadro, sono stati passati, in parte i cavi, sono presenti gli infissi esterni in legno, di cui alcuni si presentano danneggiati (vetri rotti) e la porta di ingresso blindata, sono presenti i massetti di posa dei pavimenti ed è stato posato in alcuni appartamenti il materassino acustico.

Il sottoscritto C.T.U. a puro titolo indicativo e non esaustivo, fa presente che per ultimare le unità, precisando che con il vocabolo "ultimare" comprende ogni e qualsiasi lavorazione per dare l'opera compiuta e renderla perfettamente abitabile e/o agibile, anche se non indicata nell'elenco di cui sotto:

- completamento degli intonaci;
- completamento dell'impianto elettrico;
- completamento di opere di lattoneria;
- fornitura e posa di pavimenti e di rivestimenti;
- fornitura e posa in opera di zoccolini battiscopa;
- fornitura e posa in opera di sanitari, di radiatori e caldaie;

Lucca, viale San Concordio n. 996/a cell. 335 62777837 e-mail fabdine@gmail.com

- fornitura e posa in opera di infissi interni;
- tinteggiatura interna;
- completamento delle parti comuni;
- allacci alle utenze.

Il fabbricato esternamente si presenta finito, ad eccezione, della guaina, della pavimentazione dei ballatoi al piano terra e primo e di tutti i parapetti; non sono presenti le persiane.

Unità B3):

il fabbricato si presenta allo stato grezzo, sono state realizzate solamente le strutture portanti, compresa la copertura ed i divisori interni; sono assenti tutte le finiture, gli impianti, gli intonaci, gli infissi e comunque ogni e qualsivoglia opera per dare compiuta l'opera e renderla perfettamente abitabile e/o agibile.

Unità C):

Il fabbricato, anche se ricompreso nei progetti di ristrutturazione – recupero meglio di seguito descritti, non è ad oggi stato oggetto di interventi di ristrutturazione e quindi si presenta come allo stato originario, in pessime condizioni di manutenzione, invaso da piante infestanti, bene al quale necessitano urgenti interventi di ammodernamento; si precisa che detto immobile è già, in parte, destinato ad uso abitativo corredato da locali accessori e tecnici.

Unità D):

Rudere di fabbricato, in parte crollato ed inagibile, posto in aderenza a fabbricati di proprietà di terzi, non oggetto dei progetti di recupero e ristrutturazione sotto descritti, all'epoca destinato ad uso magazzino.

Si ritiene che il futuro aggiudicatario dovrà mettere in sicurezza tale immobile visto che lo stesso affaccia direttamente sulla via pubblica.

Unità E) ed aree pertinenziali ai fabbricati:

Trattasi di aree esterne a corredo dell'intero complesso edilizio, sulle quali dovevano essere realizzate, ma non lo sono, tutte le opere di urbanizzazione quali linee tecnologiche in generale, allacci alle forniture, scarichi, ecc, le sistemazioni esterne, i parcheggi, le recinzioni ed ogni altra opera per dare il compendio ultimato in ogni sua parte, abitabile ed agibile, che erano a carico della società oggetto di Liquidazione Giudiziale e che pertanto resteranno a carico del futuro aggiudicatario.

La maggior parte di dette aree, ad oggi, sono in completo stato di abbandono ricoperti da vegetazione infestante e di difficile accessibilità, causa la presenza della vegetazione precedentemente citata.

Sono presenti sul posto e visibili, rifiuti derivanti dai lavori edili eseguiti, inoltre non è stato possibile appurare se detta tipologia di rifiuti o simili è presente anche nella zona inaccessibile causa la presenza della vegetazione sopra detta.

CONFINI:

Il complesso immobiliare individuato dai punti A), B), C) ed E) confina nel complesso con via della Molina su più lati, beni di cui ai mappali 399, 1004, 1002,

1296, 1101, 474, tutti del foglio 40 di Coreglia Antelminelli, salvo se altri o meglio di fatto.

Il fabbricato descritto al punto D) confina nel complesso con via della Molina, stradello, beni di cui al mappale 402 su più lati, foglio 40 di Coreglia Antelminelli, salvo se altri o meglio di fatto.

REFERENZE CATASTALI:

I beni sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, al conto della società

, come segue:

1)- Fabbricato denominato A) individuabile nella planimetria allegata (Allegato n. 2).

Catasto Fabbricati foglio 40, al giusto conto:

- mappale 448 sub. 1 Categoria F/4, senza di rendita catastale;
- mappale 448 sub. 2 Categoria F/4, senza di rendita catastale;
- mappale 448 sub. 3 Categoria F/4, senza di rendita catastale;
- mappale 448 sub. 4 Categoria F/4, senza di rendita catastale;
- mappale 448 sub. 5 Categoria F/4, senza di rendita catastale;
- mappale 448 sub. 6 Categoria F/4, senza di rendita catastale;
- mappale 448 sub. 7 Categoria F/4, senza di rendita catastale.

Dati derivanti da variazione del 15/12/2025 pratica n. LU0141406 in atti dal 16/12/2025 demolizione e ricostruzione n. 141406.1/2025.

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che i mappali 448 sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4, sub. 5, sub. 6 e sub. 7 derivano dalla soppressione del mappale 448 e mappale 450 sub. 2 graffiati, il tutto come da variazione sopra detta.

Lucca, viale San Concordio n. 996/a cell. 335 62777837 e-mail fabdine@gmail.com

Il mappale 448 e mappale 450 sub. 2 provengono dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Tutte le unità sopra riferire godono della comunanza sul mappale 448 sub. 8 bene comune non censibile resede vano scale e ballatoi comune ai sub. da 1 a 7 compresi e mappale 448 sub. 9 bene comune non censibile vano ascensore comune ai sub. da 1 a 7 compresi.

Al Catasto Terreni il mappale 448 di mq. 350 ente urbano deriva dal medesimo mappale 448 di mq. 350 giusto Tipo Mappale del 03/11/2025 Pratica n. LU0128815 in atti dal 03/11/2025 presentato il 03/11/2025 n. 128815.1/2025; il mappale originario 448 di mq. 350 proviene dall'Impianto meccanografico del 08/06/1970.

La mappa catastale nel formato “*wegis*”, limitatamente alla porzione esaminata del mappale 448 corrisponde allo stato dei luoghi, si precisa che non è stata eseguita la verifica delle linee di confine.

2)- Fabbricati denominati B1), B2) e B3) individuabili nella planimetria allegata (Allegato n. 2).

Catasto Fabbricati foglio 40, al giusto conto:

- mappale 458 sub. 1 Categoria F/4, senza di rendita catastale;
- mappale 458 sub. 2 Categoria F/4, senza di rendita catastale;
- mappale 458 sub. 3 Categoria F/4, senza di rendita catastale;
- mappale 458 sub. 4 Categoria F/4, senza di rendita catastale;
- mappale 458 sub. 5 Categoria F/4, senza di rendita catastale;
- mappale 458 sub. 6 Categoria F/4, senza di rendita catastale;
- mappale 458 sub. 7 Categoria F/4, senza di rendita catastale;

Lucca, viale San Concordio n. 996/a cell. 335 62777837 e-mail fabdine@gmail.com

- mappale 458 sub. 8 Categoria F/4, senza di rendita catastale;
- mappale 458 sub. 9 Categoria F/4, senza di rendita catastale;
- mappale 458 sub. 10 Categoria F/4, senza di rendita catastale;
- mappale 458 sub. 11 Categoria F/4, senza di rendita catastale;
- mappale 458 sub. 12 Categoria F/4, senza di rendita catastale;
- mappale 458 sub. 13 Categoria F/4, senza di rendita catastale;
- mappale 458 sub. 14 Categoria F/4, senza di rendita catastale;
- mappale 458 sub. 15 Categoria F/4, senza di rendita catastale;
- mappale 458 sub. 16 Categoria F/4, senza di rendita catastale;
- mappale 458 sub. 17 Categoria F/4, senza di rendita catastale;
- mappale 458 sub. 18 Categoria F/4, senza di rendita catastale;
- mappale 458 sub. 19 Categoria F/4, senza di rendita catastale;
- mappale 458 sub. 20 Categoria F/4, senza di rendita catastale;
- mappale 458 sub. 21 Categoria F/4, senza di rendita catastale;
- mappale 458 sub. 22 Categoria F/4, senza di rendita catastale;
- mappale 458 sub. 23 Categoria F/4, senza di rendita catastale;
- mappale 458 sub. 24 Categoria F/4, senza di rendita catastale.

Dati derivanti da variazione del 15/12/2025 Pratica n. LU0141403 in atti dal 16/12/2025 demolizione e ricostruzione n. 141403.1/2025.

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che i mappali 458 da sub. 1 a sub. 24 derivano dalla soppressione degli originari mappale 458 e mappale 744.

I mappali 458 e 744 provengono dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987.

I beni comuni alle unità sopra elencate sono così distinti:

a)- mappale 458 sub. 25 bene comune non censibile resede comune ai sub. da 1 a 24 compresi;

Lucca, viale San Concordio n. 996/a cell. 335 62777837 e-mail fabdine@gmail.com

- b)- mappale 458 sub. 26 bene comune non censibile scale e ballatoio comune ai sub da 12 a 22;
- c)- mappale 458 sub. 27 bene comune non censibile vano alloggio ascensore comune ai sub. da 12 a 22;
- d)- mappale 458 sub. 28 bene comune non censibile ballatoio comune ai sub. da 7 a 10.

Al Catasto Terreni il mappale 458 di mq. 4.631 ente urbano deriva dalla soppressione e fusione dei mappali 458 di mq. 1.933, mappale 459 di mq. 2.200, mappale 460 di mq. 150, mappale 461 di mq. 290 e mappale 744 di mq. 58 giusto Tipo Mappale del 03/11/2025 Pratica n. LU0128817 in atti dal 03/11/2025 presentato il 03/11/2025 n. 128817.1/2025.

I mappali 458 di mq. 1.933, mappale 459 di mq. 2.200, mappale 460 di mq. 150, mappale 461 di mq. 290 e mappale 744 di mq. 58 provengono tutti dall'impianto meccanografico del 08/06/1970.

La mappa catastale nel formato “*wegis*”, limitatamente alla porzione esaminata del mappale 458 corrisponde allo stato dei luoghi, si precisa che non è stata eseguita la verifica delle linee di confine.

- 3)- Fabbricato denominato C), individuabile nella planimetria allegata (Allegato n. 2).

Catasto Fabbricati foglio 40, al giusto conto:

- mappale 450 sub. 3 categoria D/1 rendita catastale € 613,20.

Dati attribuiti a seguito di variazione nel classamento del 07/08/2007 Pratica n. LU0165081 in atti dal 07/08/2007 n. 11169.1/2007, precedente variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 13/11/2006 Pratica n. LU0160876 in

Lucca, viale San Concordio n. 996/a cell. 335 62777837 e-mail fabdine@gmail.com

atti dal 13/11/2006 n. 19009.1/2006; variazione per divisione del 04/08/2006 Pratica n. LU0109343 in atti dal 04/08/2006 n. 11097.1/2006 con la quale è stato soppresso e variato il sub. 1 originario dal quale è derivato l'odierno sub. 3.

- mappale 450 sub. 4 categoria A/4, classe 5 consistenza 7 vani, Superficie catastale totale 208 mq., totale escluse aree scoperte 197 mq., rendita catastale € 202,45.

Dati attribuiti a seguito di variazione nel classamento del 07/08/2007 Pratica n. LU0165082 in atti dal 07/08/2007 n. 11170.1/2007, precedente variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 13/11/2006 Pratica n. LU0160876 in atti dal 13/11/2006 n. 19009.1/2006; variazione per divisione del 04/08/2006 Pratica n. LU0109343 in atti dal 04/08/2006 n. 11097.1/2006 con la quale è stato soppresso e variato il sub. 1 originario dal quale è derivato l'odierno sub. 4.

Le unità sono identificate nelle planimetrie catastali dei due subalterni agli atti, sostanzialmente corrispondono allo stato dei luoghi, si precisa che causa il pessimo stato di conservazione del bene, anche a livello statico, non è stato possibile eseguire un rilievo di dettaglio dei beni.

Si precisa comunque che sulle planimetrie sono presenti alcune minori difformità (mancata rappresentazione di finestre ecc.), inoltre agli atti del competente Ufficio del Territorio non è presente l'elaborato planimetrico.

L'onere dell'esatta rappresentazione grafica resterà a cura e spesa del futuro aggiudicatario, previa messa in sicurezza dell'unità.

Al Catasto Terreni il mappale 450 di mq. 220 ente urbano deriva dall'originario mappale 450 di mq. 220 per variazione d'ufficio del 24/11/2025 Pratica n. LU0135300 in atti dal 24/11/2025 variazione grafica – Ist. 129149/2025 n.

135300.1/2025; l'originario mappale 450 di mq. 220 proviene all'impianto meccanografico del 08/06/1970.

4)- Fabbricato denominato D), individuabile nella planimetria allegata (Allegato n. 2).

Catasto Fabbricati foglio 40, al giusto conto:

- mappale 404 e mappale 402 sub. 4 graffiati tra loro, privo di dati censuari.

Dati derivanti da variazione del 13/06/2014 Pratica n. LU0052023 in atti dal 13/06/2014 bonifica identificativo catastale n. 12305.1/2014, variazione con la quale è stato soppressa l'originario mappale 404 e 405 graffiati proveniente dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987 con annotazione fabbricato inabitabile.

L'unità è identificata nella planimetria catastale agli atti, si precisa che causa del fatiscente stato in cui versa l'immobile il quale risulta a tutti gli effetti inagibile, non è stato possibile eseguire un rilievo di dettaglio del bene.

L'eventuale corretta rappresentazione grafica resterà a cura e spesa del futuro aggiudicatario previa messa in sicurezza dell'unità.

Al Catasto Terreni:

a)- il mappale 404 di mq. 110 proviene dall'Impianto meccanografico del 08/06/1970;

b)- il mappale 402 deriva dalla soppressione del mappale 405 di mq. 61 Tipo Mappale del 28/12/1985 Pratica n. LU0029783 in atti dal 22/02/2010 IST.26671/10 n. 6339.1/1985; precedente Tipo Mappale del 18/02/2010 Pratica n. LU0027592 in atti dal 18/02/2010 IST.26671/10 n. 6339.1/1985; precedente

variazione identificativi per allineamento mappe del 30/10/2006 Pratica n. LU0151871 in atti dal 30/10/2006 n. 6128.1/2006.

L'originario mappale 405 di mq. 61 proviene dall'Impianto meccanografico del 08/06/1970.

4)- Terreno posto a nord del fabbricato A) denominato E), individuabile nella planimetria allegata (Allegato n. 2).

Catasto Terreni foglio 40, al giusto conto:

- mappale 398 qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 140 mq., Reddito Dominicale € 0,98 Reddito Agrario € 0,36.

Dati provenienti dall'Impianto meccanografico del 08/06/1970.

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO:

I diritti dell'intera piena proprietà sull'immobile oggetto di stima, sono pervenuti alla società

a seguito di Decreto di Trasferimento di Immobile atto giudiziario del Tribunale di Lucca del 24/10/2017 repertorio n. 252/2017 trascritto a Lucca il 11/10/2017 al n. 12172 di reg. part..

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che il compendio immobiliare, oggi di proprietà della società

era di proprietà della società

con sede in relativamente agli originari mapp. 402 sub. 4 e mapp. 404 graffati, mapp. 448 e mapp. 450 sub. 2 graffati, mapp. 458, mapp. 744 mapp. 450 sub. 3 e mapp. 450 sub. 4 Catasto Fabbricati e mapp. 459, 460 e 461 Catasto

Terreni tutti del foglio 40, pervenuti mediante atto di compravendita ai rogiti del Lucca, viale San Concordio n. 996/a cell. 335 62777837 e-mail fabdine@gmail.com

Notaio Domenico Costantino in data 03/08/2004, repertorio n. 81284, trascritto a Lucca il 07/08/2004 al n. 9.305 di reg. part., da potere ditta ‘

Il mappale 398 foglio 40 Catasto Terreni è pervenuto alla società

per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Domenico Costantino del 04/03/2008, repertorio n. 94332, trascritto a Lucca il 02/05/2008 al n. 4.391 di reg. part., da potere di

Si precisa inoltre relativamente al compendio immobiliare ex “Cartiera Francesconi” (con esclusione del mappale 398 foglio 40) quanto sotto:

a) atto di compravendita Notaio Tolomei Roberto del 22/02/2002, repertorio n. 125934, trascritto a Lucca il 28/03/2002 al n. 2411 di reg. part., il signor ‘

vendeva alla società

la piena proprietà delle ex “Cartiere Francesconi”.

b)- atto Notaio Giuseppe Losito del 17/11/1999, repertorio n. 59759, trascritto a Lucca il 23/11/1999 al n. 11638 di reg. part., la società

con sede in vendeva la piena proprietà del compendio immobiliare in esame al sig.

titolare della ditta individuale

c)- atto Notaio Velani Gino del 07/12/1979, repertorio n. 186167, trascritto a Lucca il 17/12/1979 al n. 9229 di reg. part., la ditta

mutava la ragione sociale in quella di ‘ con sede in

Nel contratto è specificato che la ditta risultava proprietaria di beni immobili descritti nell'allegata perizia tecnica redatta dal _____ fra i quali comparivano anche i seguenti: Catasto Fabbricati del Comune di Coreglia Antelminelli (LU), foglio 40, mappali 458, 744, 404, 405, 448 e 450 subalterni 1 e 2; Catasto Terreni di detto Comune, foglio 40, mappali 459, 460 e 461.

d)- atto Notaio Gino Velani del 09/04/1970, repertorio n. 142811, trascritto a Lucca il 04/02/1970 al n. 2.883 di reg. part., il signor _____

conferiva i beni di sua proprietà e destinati all'utilizzo aziendale, fra i quali risultavano ricompresi anche gli immobili che costituiscono il compendio oggetto di stima rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune Coreglia Antelminelli (LU), foglio 40, mappali 458, 744, 404 e 405, e al Catasto Terreni di detto Comune foglio 40, mappali 458, 744, 459, 843, 460 e 461, nella ditta _____

con sede in _____

Con il medesimo atto il signor _____ recedeva dalla carica di socio e la società mutava la denominazione in _____

con sede in _____

Relativamente al terreno identificato nel foglio 40 mappale 398 quanto sotto:

a)- atto di compravendita Notaio Ancillotti Costanza del 28/06/2002, repertorio n. 2638, trascritto a Lucca il 03072002 al n. 7877 di reg. part., le signore _____

hanno venduto al signor _____ nato a _____

la piena proprietà sul terreno di cui sopra.

b)- alle signore _____ e _____

, i diritti pari ad _____

1/2 ciascuna dell'intero di piena proprietà sul terreno di cui sopra pervennero per Lucca, viale San Concordio n. 996/a cell. 335 62777837 e-mail fabdine@gmail.com

successione di _____, deceduto il 01/02/1964, come risulta da denuncia di successione n. 11, vol. 222, trascritta a Lucca il 06/08/1964 al n. 4752 e successivo atto di divisione Notaio Stefani del 20/08/1964, repertorio n. 34792, trascritto a Lucca il 11/09/1964 al n. 5281 di reg. part..

STATO DI POSSESSO:

Il compendio immobiliare risulta libera da locazioni, pertanto lo stesso, è nel possesso della procedura di liquidazione giudiziale.

SITUAZIONE EDILIZIA:

Si premette che la verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata molto complessa, in relazione alla tipologia di proprietà, tenuto conto anche del numero delle unità immobiliari che lo compongono, pertanto l'elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri.

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

Inoltre si precisa che non è stata effettuata la verifica plano-volumetrica dei fabbricati, del posizionamento degli stessi e dell'effettiva superficie dei lotti di

terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti, il rispetto della verifica della permeabilità dell'area, dei requisiti acustici passivi degli edifici, oltre a quella sugli impianti, nonché indagini geologiche, geotecniche e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o simili.

Il sottoscritto Esperto stimatore ha eseguito tutti i necessari accertamenti presso gli archivi del Comune di Coreglia Antelminelli, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio e relativamente alla situazione edilizia relaziona quanto sotto.

Si fa presente che il Comune di Coreglia Antelminelli ha messo a disposizione tutte le pratiche edilizie, il sottoscritto Esperto stimatore ha potuto fisicamente visionare la pratica, però non si può escludere che vi siano documenti che non sono stati inseriti nei fascicoli messi a disposizione.

Nel caso specifico, il rapporto di valutazione è stato redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici; pertanto il tecnico estimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione errata, carente o non aggiornata.

Come dichiarato nei titoli di provenienza e dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Coreglia Antelminelli, ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, il complesso nel suo insieme è stato costruito in data anteriore 1 settembre 1967, in seguito non è stato oggetto di

interventi o mutamenti che avessero avuto la necessità di autorizzazioni, permessi e/o concessioni ad eccezione di quanto sotto riportato:

- 1)- Autorizzazione n. 15 del 17/04/1958 per l'autorizzazione alla costruzione del fabbricato principale (mappale 458), successivamente ampliato in ordine all'Autorizzazione n. 22 del 23 luglio 1964;
- 2)- Licenza Edilizia n. 62 del 10/04/1975 per la parziale demolizione di un locale ad uso magazzino a corredo del fabbricato principale;
- 3)- Pratica Edilizia n. 51 del 17/04/1982 avente ad oggetto la “*chiusura di una tettoia preesistente*”, approvata il 26/05/1982 dalla Commissione Edilizia, ma mai ritirata e quindi inefficace;
- 4)- Deliberazione n. 58 del 20/12/2004 del Consiglio Comunale di Coreglia Antelminelli, con la quale è stato approvato il Piano di Riassetto Urbanistico della “ex Cartiera Francesconi” in frazione di Ghivizzano presentato dalla società S.TE.I. S.r.l. in data 22/11/2004 con prot. n. 11785.

Si precisa che dall'analisi degli elaborati grafici e delle relazioni allegati al sopra detto piano, emerge che l'intervento proposto prevedeva la realizzazione di trentatré (n. 33) appartamenti per civile abitazione, tre (n. 3) fondi commerciali e uno (n. 1) ristorante oltre alle sistemazioni esterne e parcheggi.

Tutte le opere di urbanizzazione del nuovo complesso edilizio, venivano poste a carico della società richiedente.

Non faceva parte del Piano di Riassetto approvato l'immobile descritto nella presente perizia alla lettera D) oggi individuato nel Catasto Fabbricati nel foglio 40 del Comune di Coreglia Antelminelli dal mappale 404 e mappale 402 sub. 2 graffiati.

Inoltre, nel documento allegato al Piano di Riassetto e contraddistinto dal numero sei (n. 6), “elenco delle ditte catastali intestatarie delle aree e degli immobili con relative superfici” è presente autocertificazione rilasciata dal sig.

, Amministratore Unico della società dante causa dell'odierna proprietà, nel quale attestava che il bene di cui al foglio 40 mappale 449 Catasto Fabbricati di Coreglia Antelminelli (LU), “*fa parte del fabbricato ex Cartiera Francesconi, tutto di proprietà della , e che la stessa particella è inglobata nella 448.*

Il sottoscritto produrrà a codesto spett/le Ufficio Urbanistica la documentazione a supporto di quanto dichiarato”; da quanto rilevato dal sottoscritto nessun documento è stato prodotto in tal senso.

A seguito dell'approvazione del sopra detto Piano di Riassetto Urbanistico sono stati rilasciati dal Comune di Coreglia Antelminelli i seguenti provvedimenti edilizi, alla data odierna scaduti in termini di validità:

a)- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1917 del 17/10/2005 avente per oggetto “*Sanatoria Edilizia per Ristrutturazione ex. Cartiera Francesconi*”. In particolare veniva richiesta la sanatoria delle difformità planimetriche e volumetriche riscontrate fra lo stato dei manufatti antecedenti alla ristrutturazione e quanto legittimamente autorizzato;

b)- Permesso di Costruire n. 1918 del 17/10/2005 avente per oggetto “*Ristrutturazione ex. Cartiera Francesconi*”. Con detto permesso veniva autorizzata la ristrutturazione del compendio immobiliare nella forma indicata nel Piano di Riassetto Urbanistico approvato. Si fa presente che fra le prescrizioni contenute nel rilascio veniva indicato quanto segue: “*Per la parte adibita a centralina dovrà essere presentata separata istanza*”. Il rilascio del Permesso di

Costruire risultava subordinato al pagamento di un contributo concessorio. Le
Lucca, viale San Concordio n. 996/a cell. 335 62777837 e-mail fabdine@gmail.com

opere in cemento armato venivano denunciate alla Regione Toscana, Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Lucca, in data 21/10/2005, Pratica n. 174, Protocollo n. 125969;

c)- Permesso di Costruire n. 2050 del 04/04/2007, avente ad oggetto “*Variante alla Concessione Edilizia n. 1918/2005*”. Con detto permesso veniva riorganizzato il progetto iniziale ovvero realizzazione di un (n. 1) fondo ad uso commerciale, una (n. 1) autorimessa, trentacinque (n. 35) appartamenti per abitazione, oltre a variazioni delle sistemazioni esterne e delle aree a parcheggio. Le modifiche al progetto riguardanti le parti strutturali dell'edificio sono state autorizzate dalla Regione Toscana - Ufficio Regionale per la Tutela dell'Acqua e del Territorio di Lucca in data 26/03/2008, Autorizzazione n. 1099 segnalando che nelle tavole progettuali allegate all'autorizzazione non è riportata la fusione di due appartamenti posti al piano terra della porzione immobiliare, in questa relazione, individuata come Unità B2), avvenuta tramite l'apertura di vano porta su muratura divisoria di tipo portante.

d)- Permesso di Costruire n. 2206 del 19/01/2009, avente ad oggetto “*Seconda Variante in Corso d'Opera alla Concessione Edilizia n. 1918/2005*”. Con detto permesso veniva rivisto il progetto di cui al Permesso di Costruire n. 2050/2007 nel modo seguente: uno (n.1) fondo commerciale, una (n. 1) autorimessa, trentatré (n. 33) appartamenti per abitazione, due (n. 2) “terra-tetto” per abitazione in adiacenza al lato sud delle porzioni immobiliari individuate come unità B1) ed unità B2), ad oggi non realizzate, oltre alle variazioni nelle sistemazioni esterne e delle aree a parcheggio. Si precisa che il rilascio del Permesso di Costruire risultava subordinato al pagamento di un contributo concessorio. Per la

realizzazione di tale intervento il signor _____ amministratore unico
Lucca, viale San Concordio n. 996/a cell. 335 62777837 e-mail fabdine@gmail.com

della società dante causa l'odierna proprietà, ha rilasciato all'Amministrazione Comunale tre “autocertificazioni” mediante le quali ha dichiarato che la società da esso amministrata risultava nella disponibilità degli appezzamenti di terreno identificati nel Catasto Terreni di Coreglia Antelminelli (LU) nel foglio di mappa 40, dalle particelle 815, 399, 1002 e 1004 il tutto in forza di “atto preliminare di compravendita” e di impegnarsi a produrre il titolo di acquisto definitivo dei medesimi all'atto del ritiro della variante, si precisa che la società da quanto è stato possibile appurare, non risulta abbia mai perfezionato l'acquisto delle aree di cui trattasi.

Infine si fa presente che presso gli archivi del Comune di Coreglia Antelminelli il sottoscritto non ha rintracciato fra la documentazione esaminata, la variante all'Autorizzazione Regionale n. 1099/2008 per le modifiche strutturali, si precisa solamente che è stata rinvenuta comunicazione da parte della Regione Toscana Ufficio Tecnico del Genio Civile prot. n. AOO-GRT / N. I. 2136/ 332459 del 11/12/2012 con la quale veniva comunicato che era sempre in giacenza presso l'ufficio la pratica prot. n. 166255 del 23/06/2009 per la quale erano state richieste integrazioni in data 21/08/2009 prot. n. 222524, mai pervenute e pertanto la sopra detta pratica è stata archiviata.

Con riferimento alla centralina idroelettrica, la società risultava aver inoltrato nell'anno 2005, all'Amministrazione Provinciale di Lucca, apposita istanza per la sua realizzazione, protocollata come Pratica n. 5116 per la quale istruttoria erano state richieste integrazioni che non risultano essere state mai inviate.

Tutto il compendio immobiliare, comprensivo delle aree esterne a corredo, risulta ricadere in aree così classificate nella tavola delle destinazioni urbanistiche

allegata al Regolamento Urbanistico approvato con la Delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 24/06/2019:

- zona “Edificato a Carattere Residenziale, Edificato Compatto” nelle quali valgono le disposizioni di cui agli art. 20 e 21 delle Norme di Attuazione del R.U.;
- quanto a porzione del mappale 458 (originario mappale 459) del foglio 40, lo stesso ricade in parte anche in zona “Territorio Rurale, Territorio Agricolo Periurbano” nelle quali valgono le disposizioni di cui all'art. 51 delle N.T.A.;
- quanto ai soli mappali 398 e parte del 458 (originari mappali 459, 460 e 461) in minima parte gli stessi ricadono anche in zona “Infrastrutture per Mobilità, Viabilità Esistente” nelle quali valgono le disposizioni di cui all'art. 35 delle N.T.A..

Il sottoscritto Esperto stimatore eseguiti tutti i necessari accertamenti presso gli archivi del Comune di Coreglia Antelminelli, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, eseguito sopralluogo sul compendio immobiliare da periziare, relativamente ai giudizi sulla conformità relazionata quanto sotto.

Dall'analisi degli elaborati grafici, allegati in particolare all'ultimo permesso edilizio rilasciato, paragonato con lo stato attuale dei luoghi, non ha fatto rilevare sostanziali differenze ad eccezione di:

Fabbricato A): internamente ed esternamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che parte di dette differenze rientrano nella tolleranza di Legge ed in parte non rientrano in detta tolleranza; presenza di modifiche distributive interne consistenti nello spostamento di divisori interni, realizzazione di cavedi per passaggio impianti.

Fabbricati descritti al punto B):

Lucca, viale San Concordio n. 996/a cell. 335 62777837 e-mail fabdine@gmail.com

Unità B1):

internamente ed esternamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che parte di dette differenze rientrano nella tolleranza di Legge ed in parte non rientrano in detta tolleranza; presenza di modifiche distributive interne consistenti in nello spostamento di divisori interni, realizzazione di cavedi per passaggio impianti; mancata edificazione del terra-tetto posto a sud dell'immobile.

Unità B2):

internamente ed esternamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che parte di dette differenze rientrano nella tolleranza di Legge ed in parte non rientrano in detta tolleranza; presenza di modifiche distributive interne consistenti nello spostamento di divisori interni, realizzazione di cavedi per passaggio impianti, chiusura di vani porte; mancata edificazione del terra-tetto posto a sud dell'immobile.

Unità B3):

internamente ed esternamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che parte di dette differenze rientrano nella tolleranza di Legge ed in parte non rientrano in detta tolleranza; presenza di modifiche distributive interne consistenti nello spostamento di divisori interni, realizzazione di cavedi per passaggio impianti; mancata realizzazione del terrazzo posto a sud.

Il fabbricato descritto al punto C) della presente relazione non è stato oggetto di interventi di ristrutturazione come previsto nei titoli sopra detti, pertanto la sua conformazione risulta essere quella dello stato attuale di cui al Permesso di

Costruire in Sanatoria n. 1917/2005 salvo lievi differenze tra le misure esterne in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si fa presente che dette differenze rientrano nella tolleranza di Legge.

Si precisa che causa le pessimi condizioni di manutenzione del bene stesso non è stato possibile per il sottoscritto eseguire il confronto tra lo stato dei luoghi interno e quanto presente nella tavola grafica allegata al premesso sopra citato.

Il fabbricato di cui al punto D) non è interessato dagli atti autorizzativi sopra detti; come già relazionato lo stesso è in pessime condizioni di manutenzione, inagibile ed in parte crollato.

Si precisa che causa le pessimi condizioni di manutenzione del bene non è stato possibile per il sottoscritto eseguire il confronto tra lo stato dei luoghi e quanto presente nella planimetria catastale agli atti, che è l'unico documento ufficiale rintracciato.

Unità E) terreno: detta area, pur essendo oggetto di intervento non risulta essere stata oggetto di lavorazioni, quanto trattasi di terreno libero da fabbricati e manufatti.

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

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto stimatore sostituirsi a quello che compete per Legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli

Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze
Lucca, viale San Concordio n. 996/a cell. 335 62777837 e-mail fabdine@gmail.com

e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri e spese per la regolarizzazione, in parte con rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle coperture in eternit, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore di stima.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

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

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate, il futuro aggiudicatario dovrà presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può

esprimersi ed in caso di diniego procedere, a propria cura e spese, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

Si ritiene, in via indicativa, che il futuro aggiudicatario dovrà procedere all'Accertamento di Conformità in sanatoria di tutte le opere realizzate in difformità dal Permesso di Costruire n. 2206/2009 e precedenti, attivando altresì la procedura per la sanatoria delle opere strutturali eventualmente eseguite in difformità dai progetti depositati.

Presentazione di un nuovo Permesso di Costruire per il completamento delle opere che **NON CONTEMPLI** la realizzazione dei due terra-tetto a sud dei fabbricati B1) e B2), in quanto mancante la distanza regolamentare dai confini di proprietà, oltre ad una nuova sistemazione delle aree esterne a corredo, con particolare riferimento delle aree a parcheggio che dovranno soddisfare gli standard necessari per Legge.

Quanto sopra potrebbe anche comportare, se necessario, la mancata costruzione di unità immobiliari, pertanto il futuro aggiudicatario dovrà rendersi disponibile a modificare, a sua cura e spesa, lo stato dei luoghi come ad oggi realizzato.

Si vuole evidenziare, in relazione alla distanza del fabbricato individuato come B1) dal confine con il bene di cui al foglio 40 mappale 1002, che la stessa, fino alla variante di cui al Permesso di Costruire n. 2206/2009, è stata sempre quotata sugli elaborati dello stato modificato dell'immobile che in quelli dello stato attuale come pari a ml. 4,50, inferiore ai minimi indicati dall'articolo 6 delle N.T.A.

Tale circostanza potrebbe far supporre che l'immobile, ancorché sottoposto a ristrutturazione, non sia stato spostato dalla posizione originaria.

Il futuro aggiudicatario, a sua completa cura e spesa, dovrà procedere alla verifica della distanza sopra riferita, qualora la stessa sia inferiore a quella autorizzata, od

il Comune di Coreglia Antelminelli, ancorché la stessa risulti conforme ai titoli edilizi, non la ritenga sufficiente, si obbliga a cercare di recuperare dal proprietario del terreno vicino un'autorizzazione esplicita a tenere la costruzione ad una distanza inferiore a quella legale dal confine.

Nel caso in cui la detta autorizzazione non fosse concessa l'aggiudicatario si impegna, a sua completa cura e spesa, a demolire la parte di fabbricato difforme al fine di garantire la distanza regolamentare minima imposta.

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

- 1) quanto non espressamente evidenziato è stato assunto come corrispondente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che in caso di difetti e vizi questi non siano pregiudizievoli;
- 2) le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- verifica plano-volumetrica e del posizionamento sul lotto dell'intero complesso immobiliare, così come l'effettiva superficie dei lotti di terreno a corredo e la verifica delle relative superfici permeabili;
- verifica dei confini e delle distanze dalle costruzioni limitrofi e/o antistanti;
- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad accertare la presenza di materiali contenenti amianto o similari che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;

- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli che comportino lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;
- indagini mirate a verificare la presenza interrata di cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati esaminati del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla presenza dell'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile e del Certificato di Collaudo delle strutture;
- verifiche specifiche 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 specifiche circa la distanza dai confini di tutte le tubazioni, interrate, inglobate nella muratura o a vista;
- verifiche specifiche circa la distanza dai confini delle canne fumarie e relativi comignoli;

- verifiche specifiche circa il censimento o l'autorizzazione di pozzi artesiani per l'adduzione di acqua e le relative verifiche di potabilità della stessa, se esistente;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, in quanto gli accertamenti di seguito riportati, sono stati eseguiti esclusivamente a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Si evidenzia che, per gli interventi eseguiti con, eventuali, Denuncia Inizio Attività, S.C.I.A., C.I.L.A. o di qualsiasi asseverazione in genere, lo scrivente non ha effettuato il controllo di conformità degli asseveramenti, già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante.

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.

VINCOLI E SERVITÙ:

L'area dove è posto il compendio immobiliare oggetto di stima non è sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona, oltre a quanto stabilito nel Piano di Riqualificazione rilasciato dal Comune di Coreglia Antelminelli.

Il sottoscritto Esperto stimatore vuole evidenziare che tra i fabbricati attualmente individuati sulla mappa catastale nel foglio 40 dai mappali 450 e 458 e tra il

fabbricato individuato sulla mappa catastale nel foglio 40 dal mappale 448 ed il terreno di cui al mappale 398, risultano attraversati da due viottoli che collegano, a pedone, la via della Molina, nei tratti da est ad ovest, per maggiori dettagli vedasi planimetria colorata allegata (Allegato n. 1). Si fa presente che dette viabilità dovranno essere conservate come precisato negli atti del Piano di Riqualificazione citato.

La porzione di fabbricato identificata al Catasto Fabbricati di Coreglia Antelminelli (LU) nel foglio 40 dal mappale 449, ricompresa nella ristrutturazione del fabbricato meglio descritto alla lettera A) del paragrafo “**DESCRIZIONE E CONSISTENZA:**”, risulta intestata al Comune di Coreglia Antelminelli (LU) e pertanto non è ricompreso nella presente vendita. Tale circostanza potrebbe generare, a favore del Comune di Coreglia Antelminelli, o suoi aventi causa, e contro parte del compendio immobiliare esaminato, una servitù non meglio indicata per l'accesso e l'utilizzo della porzione di fabbricato descritta.

Naturalmente appare opportuno segnalare, vista la futura natura condominiale degli immobili che costituiscono il complesso immobiliare oggetto di stima, che le unità risulteranno sottoposte agli obblighi condominiali nascenti dalle vigenti normative in materia, inoltre si precisa che sicuramente le opere relative alle condutture della varie utenze, scarichi e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni del complesso immobiliare, sono state realizzate, presumibilmente, con criterio unitario e quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

L'immobile descritto al punto D) del paragrafo “**DESCRIZIONE E CONSISTENZA**”, è realizzato in adiacenza a manufatti di proprietà di terzi, tale circostanza crea tutte quelle servitù nascenti “per destinazione del padre di famiglia”.

Sono in essere e non sono derogabili gli impegni assunti con la sottoscrizione dell'Atto d'Obbligo Edilizio Unilaterale trascritto a Lucca il 26/10/2005 al n. 11986 di reg. part..

ULTERIORI PRECISAZIONI:

Il sottoscritto Esperto stimatore vuole precisare che:

- a)- al momento del sopralluogo il compendio immobiliare risultava essere nella disponibilità della curatela;
- b)- al momento del sopralluogo l'area del complesso, in corso di ristrutturazione, era recintata con rete di cantiere in pessimo stato di conservazione e manutenzione;
- c)- al momento del sopralluogo parte della resede a corredo risultava completamente inaccessibile causa il completo stato di abbandono dell'area e dalla presenza di piante infestanti, pertanto non è stato possibile appurare la presenza di materiale di vario genere non meglio identificato, che in parte è presente nella zone che risultavano visibili. Alla luce di ciò si precisa che lo smaltimento di ogni rifiuto presente sui luoghi al momento dell'aggiudicazione dovrà essere fatto nei modi consentiti dalla Legge ed rimarrà a cura e spesa dell'aggiudicatario. Di tale aspetto è stato tenuto conto nella stima del valore a base d'asta.
- d)- la porzione di immobile identificata Catasto Fabbricati di Coreglia

Antelminelli (LU) nel foglio 40 dal mappale 449 che è ricompresa nella
Lucca, viale San Concordio n. 996/a cell. 335 62777837 e-mail fabdine@gmail.com

ristrutturazione del fabbricato meglio descritto al punto A) del paragrafo “**DESCRIZIONE E CONSISTENZA**”, risulta intestata al Comune di Coreglia Antelminelli (LU) e non ricompreso nel decreto di trasferimento a favore della società e pertanto non può essere incluso nella presente vendita.

Il sottoscritto Esperto stimatore, avendo individuato la problematica, si è confrontato con il curatore Dott. Andrea Colantonio attivandosi con l'ufficio tecnico del Comune di Coreglia Antelminelli per capire se vi era la possibilità di trovare un “*accordo*” per la eventuale cessione da parte del Comune della particella identificata con il mappale 449 foglio 40 di Coreglia Antelminelli, al futuro aggiudicatario.

A seguito di vari contatti telefonici, scambio di email, PEC, sia da parte del sottoscritto sia da parte del Curatore, ad oggi il Comune di Coreglia Antelminelli, per quanto risulta al sottoscritto, non è riuscito ad informare la procedura sulla possibilità o meno di cessione di detto bene.

L'aggiudicatario deve prendere atto delle circostanze sopra riportate, dovrà farsi carico tutte quelle attività, con i relativi oneri, per acquistare o sentirsi riconoscere dal Comune di Coreglia Antelminelli o aventi causa, la proprietà anche di questa porzione di fabbricato. Di tale aspetto è stato tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta.

e)- si fa presente che il terreno identificato al Catasto Terreni di Coreglia Antelminelli (LU) nel foglio 40 mappale catastale 399, adiacente all'appezzamento identificato dal mappale 398, anche se ricompreso all'interno della recinzione di cantiere, risulta di proprietà di terzi;

f)- il compendio immobiliare risulta interessato da una derivazione di acqua pubblica proveniente dal Torrente denominato “Segone” già autorizzata dal Ministero dei Lavori Pubblici per il tramite della Provincia di Lucca con decreto del 09/12/1957, n. 39764 e successive, al conto delle sig.re Lola Francesconi e Franca Morfini, per gli usi della cartiera al tempo esistente.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Dalle verifiche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 20/01/2026, gli immobili di proprietà della società ‘

, risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1)- Trascrizione contro del 22/02/2024 reg. part. n. 2376:

trascrizione della sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale atto del Tribunale di Lanciano del 28/06/2023 repertorio n. 183/2023 a favore della

contro

gravante sui diritti dell'intera piena proprietà

(1/1) dei beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Coreglia Antelminelli foglio 40 mapp. 448 e 450 sub. 2 graffiati, mapp. 458, mapp. 744, mapp. 450 sub. 3, mapp. 450 sub. 4, mapp. 402 sub. 4 e 404 graffiati; Catasto Terreni di detto Comune foglio 40 mappali 398, 459, 460 e 461.

2)- Iscrizione contro del 05/05/2022 reg. part. n. 1198:

iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Teramo del 06/03/2021 repertorio n. 261 trascritto a Lucca il 05/05/2022 al n. 1198 di reg. part., a favore di

contro

gravante sui diritti dell'intera piena proprietà (1/1) dei beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Coreglia Antelminelli foglio 40 mapp. 448 e 450 sub. 2 graffati, mapp. 458, mapp. 744, mapp. 450 sub. 3, mapp. 450 sub. 4 e mapp. 402 sub. 4 e mapp. 404 graffati; Catasto Terreni di detto Comune foglio 40 mappali 398, 459, 460 e 461. Ipoteca iscritta per la complessiva somma di € 90.000,00;

3)- Iscrizione contro del 08/06/2020 reg. part. n. 1036:

iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Teramo del 04/05/2020 repertorio n. 519/2020 trascritto a Lucca il 08/06/2020 al n. 1036 di reg. part., a favore della

p.IVA

contro

gravante sui diritti dell'intera piena proprietà (1/1) dei beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Coreglia Antelminelli foglio 40 mapp. 448 e 450 sub. 2 graffati, mapp. 458, mapp. 744, mapp. 450 sub. 3, mapp. 450 sub. 4 e mapp. 402 sub. 4 e mapp. 404 graffati; Catasto Terreni di detto Comune foglio 40 mappali 398, 459, 460 e 461. Ipoteca iscritta per la complessivi somma di € 276.000,00;

4)- Iscrizione contro del 01/10/2019 reg. part. n. 2427:

iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Pescara del 29/06/2019 repertorio n. 1886 trascritto a Lucca il 01/10/2019 al n. 2427 di reg. part., a favore della

contro

gravante sui diritti dell'intera piena proprietà (1/1) dei beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Coreglia Antelminelli foglio 40 mapp. 448 e 450 sub. 2 graffati, mapp. 458, mapp. 744, mapp. 450 sub. 3, mapp. 450 sub. 4 e mapp. 402 sub. 4 e mapp. 404 graffati; Catasto Terreni di detto Comune foglio 40 mappali 398, 459, 460 e 461. Ipoteca iscritta per la complessiva somma di € 50.000,00. A margine della nota sono presenti due annotamenti: Annotazione part. n. 2818 del 29/11/2022 cessione dell'ipoteca; Annotazione part. n. 1009 del 15/05/2024 cessione dell'ipoteca.

Il sottoscritto Esperto stimatore vuole precisare che sui beni oggetto di stima sono sempre gravati dall'ipoteca volontaria iscritta a Lucca in data 01/03/2006 al n. 921 di reg. part. e dell'ipoteca volontaria iscritta a Lucca in data 19/02/2008 al n. 580 di reg. part., si precisa però che per dette ipoteche è stata ordinata la cancellazione, ad oggi non eseguita, il tutto come da Decreto di Trasferimento di Immobile atto giudiziario del Tribunale di Lucca del 24/10/2017 repertorio n. 252/2017 trascritto a Lucca il 11/10/2017 al n. 12172 di reg. part..

Infine si precisa che è stata rintracciata presso la Conservatoria di Lucca la trascrizione n. 4781 di reg. part. del 09/06/2020 relativa alla scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Marco Faieta di Pineto (TE), inerente la trascrizione di preliminare di compravendita a favore della società

contro la società

Lucca, viale San Concordio n. 996/a cell. 335 62777837 e-mail fabdine@gmail.com

inerente i diritti dell'intera piena proprietà (1/1) dei beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Coreglia Antelminelli foglio 40 mapp. 448 e 450 sub. 2 graffati, mapp. 458, mapp. 744, mapp. 450 sub. 3, mapp. 450 sub. 4 e mapp. 402 sub. 4 e mapp. 404 graffati; Catasto Terreni di detto Comune foglio 40 mappali 398, 459, 460 e 461. Il preliminare di compravendita prevedeva che la stipula del contratto definitivo, doveva avvenire entro e non oltre il 31/12/2021 (Allegato n. 17).

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Per la determinazione della “Superficie Commerciale” il sottoscritto stimatore ha ritenuto corretto utilizzare come criterio di misurazione la “Superficie Esterna Lorda” (SEL), per la quale si intende l'area di una unità immobiliare misurata lungo il perimetro esterno del muro perimetrale per ciascun piano fuori terra od entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di ml. 1,50 del piano del pavimento, la quale include lo spessore dei muri e tramezzi interni ed esterni, pilastri e colonne, lo spazio interno di circolazione (scale, ascensore ecc.), condotti verticali.

I principi teorici che saranno utilizzati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell'estimo inteso come quell'unione di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali,

Lucca, viale San Concordio n. 996/a cell. 335 62777837 e-mail fabdine@gmail.com

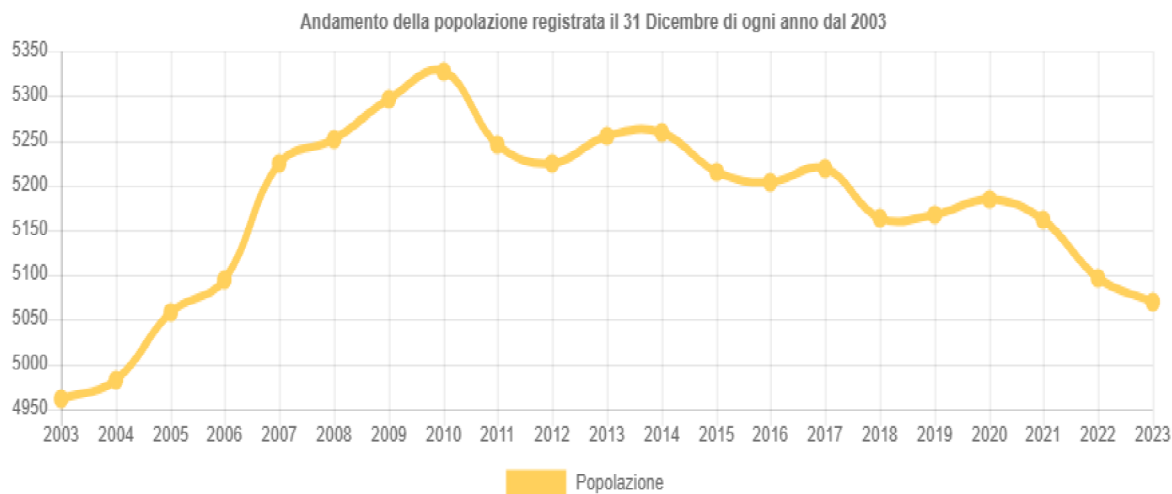
verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta).

Si precisa che trattasi di beni immobili da assoggettarsi a vendita, per l'effettuazione della quale è necessario fissare il prezzo di vendita, e pertanto il criterio di stima che verrà utilizzato è quello del valore venale, detto anche "valore più probabile di mercato". Tale valore è, per definizione, quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi del libero mercato ricavati con la teoria dell'ordinarietà ed il bene oggetto di stima.

Il sottoscritto Esperto stimatore ritiene che il compendio immobiliare sopra descritto debba essere venduto come lotto unico, in quanto lo stesso ad oggi è in corso di ristrutturazione, ma nello specifico devono essere sempre realizzate tutte quelle opere di urbanizzazione, quali parcheggi, camminamenti, aree a verde che resteranno a comune di tutti fabbricati che compongono il complesso.

SVILUPPO E STIMA:

Relativamente “*all'appetibilità*” del bene sul mercato si vuole evidenziare che la zona non ha un mercato immobiliare in espansione e pertanto di interesse per un complesso di tali dimensioni, in quanto la densità demografica nella zona negli ultimi anni è costantemente in calo (vedi grafico sottostante).



Inoltre la tipologia di unità che si andrebbero a realizzare e quindi vendere, appartamenti per abitazione della tipologia bi-trilocale oltre servizi, non sono quelle tipiche della zona, dove troviamo prevalentemente case mono o bi-familiari od unità di medie grandi dimensioni dovute principalmente alla vecchia epoca di realizzazione delle stesse.

Per l'unità commerciale in progetto, l'ubicazione del compendio immobiliare, che non si trova sulla via principale di fondo valle, è sicuramente un fattore negativo, in quanto la strada che porta al bene ha esclusivamente un traffico locale di servizio delle abitazioni che si trovano lungo detta viabilità oltre a scarse possibilità di parcheggio.

Si ricorda inoltre che anche in caso di una parziale riqualificazione di uno degli edifici del complesso immobiliare, bisogna prevedere la completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione che corredano lo stesso (viabilità interna, parcheggi, allacci alle pubbliche utenze ecc.) come autorizzato nel Piano di Riassetto Urbanistico.

Da un'analisi dell'andamento dei prezzi medi dell'area, facendo riferimento alla fonte statistica dell'OMI presente sul sito dell'Agenzia delle Entrate, nella tipologia di unità che contraddistingue gli appartamenti da doversi ultimare, abitazione di tipo economico, si evince che a partire dall'anno 2014 fino all'anno 2025 compreso, il trend immobiliare negli anni è sempre stato in costante calo (vedasi Allegato n. 16).

Inoltre l'aumento dei prezzi dei materiali edili avvenuto a seguito del Super-bonus 110%, l'ubicazione del compendio immobiliare, il suo stato di conservazione, rendono particolarmente dispendioso il costo di riqualificazione – ristrutturazione dell'area con conseguente abbassamento dell'utile di impresa.

Infine si ritiene utile fare presente che a seguito della stima fatta dal perito nominato nel Fallimento della società _____ presso il Tribunale di Lucca, che ha valutato il complesso immobiliare in totali € 1.500.000,00 , lo stesso in seguito è stato aggiudicato all'attuale società in Liquidazione Giudiziale

_____ alla cifra di € 121.000,00 , ciò a parere del sottoscritto è indice di poco interesse ed “appetibilità” sul mercato immobiliare, visto anche che la sopra detta società ha acquisito l'immobile nell'anno 2017 ed in seguito, si desume che non abbia eseguito lavorazioni per ultimare i fabbricati.

Quanto sopra affermato trova conferma nello stato di degrado del complesso, dove la vegetazione ha completamente invaso gli spazi liberi presenti tra i fabbricati.

In base agli elementi esposti, considerati i valori unitari assunti presso colleghi, agenzie immobiliari, vista anche la fonte specializzata dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nell'anno 2025 1° semestre sul

Comune di Coreglia Antelminelli:

Lucca, viale San Concordio n. 996/a cell. 335 62777837 e-mail fabdine@gmail.com

Fascia/zona: Suburbana Piano di Coreglia, Manciana, Palazzetto, Ghivizzano, Calavorno, Colle.

Codice di Zona: "E4"

Microzona catastale numero: "2"

Tipologia prevalente: "Abitazioni civili"

Stato di conservazione: "Normale"

Superficie: "Lorda"

Tipologia: Abitazioni di tipo economico valore a mq. Minimo €. 650,00 - massimo €. 950,00.

Tipologia: Box valore a mq. Minimo €. 330,00 - massimo €. 490,00.

Tipologia: Negozio valore a mq. Minimo €. 850,00 - massimo €. 1.400,00.

Fabbricato A):

Con riferimento a quanto precisato sopra in merito ai criteri di stima adottati per gli immobili si è tenuto conto: della loro destinazione, localizzazione, funzionalità e appetibilità commerciale, inoltre si è tenuto conto di quanto rilevato nel paragrafo "**SITUAZIONE EDILIZIA**"; tenuto conto del ventaglio di valori unitari acquisiti all'esito delle ricerche effettuate, visti i valori indicativi riportati dall'Osservatorio OMI Coreglia Antelminelli anno 2025, tenuto conto che trattasi di un fabbricato posizionato nelle immediate vicinanze della frazione di Ghivizzano, in un non eccellente contesto ambientale (il bene rimane ricompreso all'interno della via pubblica), svolte le opportune considerazioni, raffronti e calcoli viene determinato un valore unitario, per immobili finiti ed ultimati, pari a:

Appartamenti € 650,00 mq. per superficie commerciale.

Autorimessa € 200,00 mq. per superficie commerciale.

Si premette che la superficie commerciale sotto calcolata, ai fine della valutazione, è l'area occupata dal fabbricato presente sul mappale 448, pertanto viene esclusa la porzione di fabbricato di cui al mappale 449 in quanto non di proprietà della società fallita, per maggiori dettagli si rimanda a quanto sopra relazionato.

Compendio immobiliare, posto in Comune di Coreglia Antelminelli (LU), frazione Ghivizzano, Via della Molina:

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
Autorimessa	mq. 203	100%	mq. 203
Appartamenti P.1°-2°-3°	mq. 441	100%	mq. 441

Utilizzando i valori di riferimento sopra determinati, precisando che l'incidenza delle resedi, delle parti comuni e terreni a corredo si ritengono ricompresi nella valutazione del prezzo unitario si ottiene:

Appartamenti: mq. 441 circa x 650,00 €/mq. = €. 286.650,00

Autorimessa: mq. 203 circa x 200,00 €/mq. = €. 40.600,00

Poiché l'immobile alla data del sopralluogo non era ultimato, ed essendo i valori sopra riportati riferiti ad unità finite, si ritiene corretto applicare una percentuale che tenga di conto dello stato di avanzamento lavori.

A seguito di una analisi della lavorazioni necessarie per ultimare il bene si stima un valore all'attualità della presente perizia, basato sulle condizioni viste durante il sopralluogo pari a:

Appartamenti: valore €. 286.650,00 x 60% avanzamento lavori = € 171.990,00

Autorimessa: valore €. 40.600,00 x 35% avanzamento lavori = € 14.210,00

Totale valore di stima Fabbricato A) allo stato attuale € 186.200,00 arrotondato ad € 186.000,00 (Euro centoottantaseimila/00).

Fabbricato B):

Unità B1):

Con riferimento a quanto precisato sopra in merito ai criteri di stima adottati per gli immobili si è tenuto conto: della loro destinazione, localizzazione, funzionalità e appetibilità commerciale, inoltre si è tenuto conto di quanto rilevato nel paragrafo “**SITUAZIONE EDILIZIA**”; tenuto conto del ventaglio di valori unitari acquisiti all’esito delle ricerche effettuate, visti i valori indicativi riportati dall’Osservatorio OMI Coreglia Antelminelli anno 2025, tenuto conto che trattasi di un fabbricato posizionato nelle immediate vicinanze della frazione di Ghivizzano, in un non eccellente contesto ambientale (il bene rimane ricompreso all’interno della via pubblica), svolte le opportune considerazioni, raffronti e calcoli viene determinato un valore unitario, per immobili finiti ed ultimati, pari a:
Appartamenti € 700,00 mq. per superficie commerciale.

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
Appartamenti P.T e P.1°	mq. 770	100%	mq. 770

Utilizzando il valore di riferimento sopra determinato, precisando che l'incidenza delle resedi, delle parti comuni e terreni a corredo si ritengono ricompresi nella valutazione del prezzo unitario si ottiene:

Appartamenti: mq. 770 circa x 700,00 €/mq. = €. 539.000,00

Poiché l'immobile alla data del sopralluogo non era ultimato, ed essendo i valori sopra riportati riferiti ad unità finite, si ritiene corretto applicare una percentuale che tenga di conto dello stato di avanzamento lavori.

A seguito di una analisi della lavorazioni necessarie per ultimare il bene si stima un valore all'attualità della presente perizia, basato sulle condizioni viste durante il sopralluogo pari a:

Appartamenti: valore €. 539.000,00 x 70% avanzamento lavori = € 404.250,00

Totale valore di stima Fabbricato B1) allo stato attuale € 377.300,00 arrotondato ad € 377.000,00 (Euro trecentosettantasette/00).

Unità B2):

Con riferimento a quanto precisato sopra in merito ai criteri di stima adottati per gli immobili si è tenuto conto: della loro destinazione, localizzazione, funzionalità e appetibilità commerciale, inoltre si è tenuto conto di quanto rilevato nel paragrafo “**SITUAZIONE EDILIZIA**”; tenuto conto del ventaglio di valori unitari acquisiti all’esito delle ricerche effettuate, visti i valori indicativi riportati dall’Osservatorio OMI Coreglia Antelminelli anno 2025, tenuto conto che trattasi di un fabbricato posizionato nelle immediate vicinanze della frazione di Ghivizzano, in un non eccellente contesto ambientale (il bene rimane ricompreso all'interno della via pubblica), svolte le opportune considerazioni, raffronti e calcoli viene determinato un valore unitario, per immobili finiti ed ultimati, pari a:

Appartamenti € 700,00 mq. per superficie commerciale.

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
Appartamenti P.T e P.1°	mq. 603	100%	mq. 603

Utilizzando il valore di riferimento sopra determinato, precisando che l'incidenza delle resedi, delle parti comuni e terreni a corredo si ritengono ricompresi nella valutazione del prezzo unitario si ottiene:

Appartamenti: mq. 603 circa x 700,00 €/mq. = € 422.100,00

Poiché l'immobile alla data del sopralluogo non era ultimato, ed essendo i valori sopra riportati riferiti ad unità finite, si ritiene corretto applicare una percentuale che tenga di conto dello stato di avanzamento lavori.

A seguito di una analisi della lavorazioni necessarie per ultimare il bene si stima un valore all'attualità della presente perizia, basato sulle condizioni viste durante il sopralluogo pari a:

Appartamenti: valore € 422.100,00 x 65% avanzamento lavori = € 274.365,00

Totale valore di stima Fabbricato B2) allo stato attuale € 274.365,00 arrotondato ad € 274.000,00 (Euro ducentonosettantaquattromila/00).

Unità B3):

Con riferimento a quanto precisato sopra in merito ai criteri di stima adottati per gli immobili si è tenuto conto: della loro destinazione, localizzazione, funzionalità e appetibilità commerciale, inoltre si è tenuto conto di quanto rilevato nel paragrafo “**SITUAZIONE EDILIZIA**”; tenuto conto del ventaglio di valori unitari acquisiti all’esito delle ricerche effettuate, visti i valori indicativi riportati dall’Osservatorio OMI Coreglia Antelminelli anno 2025, tenuto conto che trattasi di un fabbricato posizionato nelle immediate vicinanze della frazione di Ghivizzano, in un non eccellente contesto ambientale (il bene rimane ricompreso all'interno della via pubblica), svolte le opportune considerazioni, raffronti e calcoli viene determinato un valore unitario, per immobili finiti ed ultimati, pari a:

Appartamenti € 600,00 mq. per superficie commerciale.

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
Appartamenti P.1°	mq. 183	100%	mq. 183
Lucca, viale San Concordio n. 996/a cell. 335 62777837 e-mail fabdine@gmail.com			

Utilizzando il valore di riferimento sopra determinato, precisando che l'incidenza delle resedi, delle parti comuni e terreni a corredo si ritengono ricompresi nella valutazione del prezzo unitario si ottiene:

Appartamenti: mq. 183 circa x 600,00 €/mq. = €. 109.800,00

Poiché l'immobile alla data del sopralluogo non era ultimato, ed essendo i valori sopra riportati riferiti ad unità finite, si ritiene corretto applicare una percentuale che tenga di conto dello stato di avanzamento lavori.

A seguito di una analisi della lavorazioni necessarie per ultimare il bene si stima un valore all'attualità della presente perizia, basato sulle condizioni viste durante il sopralluogo pari a:

Appartamenti: valore €. 109.800,00 x 45% avanzamento lavori = € 49.410,00

Totale valore di stima Fabbricato B3) allo stato attuale € 49.410,00 arrotondato ad € 49.000,00 (Euro quarantanovemila/00).

Fabbricato C):

Con riferimento a quanto precisato sopra in merito ai criteri di stima adottati per gli immobili si è tenuto conto: della loro destinazione, localizzazione, funzionalità e appetibilità commerciale, inoltre si è tenuto conto di quanto rilevato nel paragrafo “**SITUAZIONE EDILIZIA**”; tenuto conto del ventaglio di valori unitari acquisiti all'esito delle ricerche effettuate, visti i valori indicativi riportati dall'Osservatorio OMI Coreglia Antelminelli anno 2025, tenuto conto che trattasi di un fabbricato posizionato nelle immediate vicinanze della frazione di Ghivizzano, in un non eccellente contesto ambientale (il bene rimane ricompreso all'interno della via pubblica), svolte le opportune considerazioni, raffronti e

calcoli viene determinato un valore unitario, che tiene di conto che trattasi di immobile da doversi ristrutturare in quanto ad oggi non utilizzabile per la propria destinazione, pari a:

Civile abitazione elevata su più piani € 150,00 mq. per superficie commerciale.

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
Zona abitabile P.1° e P.2°	mq. 183	100%	mq. 183
Terrazza	mq. 17	30%	mq. 5,10
Cantine comunicanti P.T	mq. 90	50%	mq. 45
Accessori esterni	mq. 50	25%	mq. 12,50
Totale			mq. 245,60

Utilizzando il valore di riferimento sopra determinato, precisando che l'incidenza delle resedi, delle parti comuni e terreni a corredo si ritengono ricompresi nella valutazione del prezzo unitario si ottiene:

Civile abitazione elevata su più piani: mq. 245,60 circa x 150,00 €/mq. = €. 36.840,00

Totale valore di stima Fabbricato C) allo stato attuale € 36.840,00 arrotondato ad € 37.000,00 (Euro trentasettemila/00).

Fabbricato D):

Con riferimento a quanto precisato sopra in merito ai criteri di stima adottati per gli immobili si è tenuto conto: della loro destinazione, localizzazione, funzionalità e appetibilità commerciale, inoltre si è tenuto conto di quanto rilevato nel paragrafo “**SITUAZIONE EDILIZIA**”; tenuto conto del ventaglio di valori unitari acquisiti all’esito delle ricerche effettuate, visti i valori indicativi riportati dall’Osservatorio OMI Coreglia Antelminelli anno 2025, tenuto conto che trattasi di un fabbricato posizionato nelle immediate vicinanze della frazione di Lucca, viale San Concordio n. 996/a cell. 335 62777837 e-mail fabdine@gmail.com

Ghivizzano, in un non eccellente contesto ambientale, svolte le opportune considerazioni, raffronti, calcoli, tenuto conto che l'immobile è parzialmente crollato ed inagibile e che lo stesso non è nemmeno inserito all'interno del piano di ristrutturazione del compendio immobiliare sopra detto viene stimato un valore a corpo, pari ad € 10.000,00 (Euro diecimila/00).

Si precisa che il valore del terreno descritti al punto E) e le aree pertinenziali dei fabbricati, che sono funzionali all'intero complesso edilizio, quali aree a parcheggio ecc, sono ricompresi, in quota parte nella valutazioni immobiliari sopra eseguite.

In sintesi il valore del complesso immobiliare denominato ex Cartiera Francesconi, allo stato attuale e così come visto in sede di sopralluoghi viene stimato in complessivi:

Fabbricato A) € 186.000,00 (Euro centoottantaseimila/00).

Fabbricato B1) € 377.000,00 (Euro trecentosettantasette/00).

Fabbricato B2) € 274.000,00 (Euro ducentonostantaquattromila/00).

Fabbricato B3) € 49.000,00 (Euro quarantanovemila/00).

Fabbricato C) € 37.000,00 (Euro trentasettemila/00).

Fabbricato D) € 10.000,00 (Euro diecimila/00).

Totale € 933.000,00 arrotondato in via definitiva ad € 930.000,00 (Euro vovecentotrentamila/00).

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI:

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione dei beni deve avvenire in un'ottica prettamente liquidatoria, pertanto emerge la necessità di determinare anche il valore di cessione più coerente con detta modalità operativa; tale valore

Lucca, viale San Concordio n. 996/a cell. 335 62777837 e-mail fabdine@gmail.com

può essere approssimato applicando, anche in ragione di mancanza di garanzia per vizi occulti, una riduzione del 20% sul valore sopra stimato.

Lotto Unico: Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su un compendio immobiliare di grandi dimensioni (ex cartiera Francesconi), ubicato in Comune di Coreglia Antelminelli (LU), frazione Ghivizzano, via della Molina:

€. 930.000,00 - 20% = €. 744.000,00

Arrotondato ad € 745.000,00 (Euro settecentoquarantaicinquemila/00).

CONCLUSIONI:

Alla presente relazione, la quale consta di cinquantasei fogli scritti su cinquantasei pagine, si allega la seguente documentazione che ne costituisce parte integrante:

- Allegato n. 1 Estratto mappa catastale colorato;
- Allegato n. 2 Estratto foto satellitare con individuazione dei beni;
- Allegato n. 3 Estratto di mappa catastale;
- Allegato n. 4 visure catastali del mappale 448 diviso in subalterni;
- Allegato n. 5 elaborato planimetrico ed elenco subalterni mappale 448;
- Allegato n. 6 visure catastali del mappale 458 diviso in subalterni ;
- Allegato n. 7 elaborato planimetrico ed elenco subalterni mappale 458;
- Allegato n. 8 visure catastali mappale 450 diviso in subalterni;
- Allegato n. 9 planimetrie catastali del mappale 450 diviso in subalterni;
- Allegato n. 10 visura catastale mappale 404 e 402 sub. 2 graffiati;
- Allegato n. 11 planimetria catastale mappale 404 e 402 sub. 2 graffiati;
- Allegato n. 12 visura catastale mappale 389;
- Allegato n. 13 Documentazione fotografica esterna;
- Allegato n. 14 Documentazione fotografica interna;

Studio Tecnico
Geom. Fabio Dinelli

- Allegato n. 15 Atto di provenienza;
- Allegato n. 16 schede OMI dall'anno 2014 all'anno 2025 1° semestre;
- Allegato n. 17 preliminare di compravendita trascritto il 10/06/2020 al n. 4781 di reg. part..

Ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Lucca, 21 gennaio 2026

L'Esperto stimatore

Geom. Fabio Dinelli

