TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCCA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G.E. n° 155/2018 E N°42/2023 RIUNITE

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[redacted]

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

DOTT.SSA CECILIA CIOLFI

CUSTODE:

IVG LUCCA

RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA PERIZIA DEL 03/05/2024 CON ESCLUSIVO RIFERIMENTO AL LOTTO 7

TECNICO INCARICATO:

Ing. Elisa D'Angina
C.F.: DNG LSE 82D42 E715E
con studio in Lucca via S. Giustina n.15
tel.: 0583/958317
email: elisa@dangina.it
PEC: elisa.dangina@ingpec.eu

INDICE

1. Premessa 2
2. Informazioni di carattere condominiale 3
2.1. Costituzione del Condominio [redacted] 3
2.2. Tabelle Millesimali e quota millesimale attribuita al lotto 7 3
2.3. Oneri condominiali ordinari e straordinari gravanti sul lotto 7, con indicazione, ove possibile, di quelli rimasti insoluti 5
2.3.1. Spese condominiali ordinarie annue 5
2.3.2. Spese condominiali scadute e non pagate 5
2.3.3. Spese condominiali straordinarie deliberate 7
2.4. Regolamento di Condominio 8
2.5. Spazi condominiali 8
3. Aggiornamenti ipocatastali 8
4. Informazioni di carattere edilizio-urbanistico 10
4.1. Modifiche dello stato dei luoghi incidenti sulla conformita' urbanistica/edilizia 11
4.2. Modifiche alla Strumentazione Urbanistica Comunale 11
4.3. Modifiche normative intercorse a seguito dell'entrata in vigore della Legge "Salva Casa 2024" influenti sulla legittimità e sulla conformità urbanistico-edilizia 12
4.4. Rivalutazione dei costi di regolarizzazione edilizio -urbanistico 15

1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Elisa D'Angina, con studio tecnico in Lucca, via S. Giustina n°15, in qualità di esperto stimatore nella Procedura di Esecuzione Immobiliare di cui in oggetto, con provvedimento del G.E. Dott.ssa Cecilia Ciolfi in data 11/09/2026, è stata incaricata di *"integrare la perizia già depositata con riferimento al lotto n. 7, tenendo conto:*

- *della costituzione del Condominio "[redacted];*
- *delle tabelle millesimali approvate dall'assemblea condominiale del 3 luglio 2026;*
- *della quota millesimale attribuita al lotto n. 7;*
- *degli oneri condominiali ordinari e straordinari gravanti sul predetto lotto, con indicazione, ove possibile, di quelli rimasti insoluti;*
- *di ogni ulteriore circostanza sopravvenuta rilevante ai fini della descrizione, della valutazione e della successiva vendita del bene*".

La sottoscritta, eseguito un sopralluogo in data 24/09/2026, acquisite le opportune informazioni presso l'Amministratore di Condominio pro tempore ed eseguiti gli opportuni accertamenti presso il Comune di Bagni di Lucca, l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Lucca Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali e Servizi di Pubblicità Immobiliare, integra la perizia datata 03/05/2024 già depositata, con esclusivo riferimento al lotto 7.

Per maggiore chiarezza si riporta di seguito l'identificazione del lotto 7, rimasta immutata rispetto alla perizia già depositata:

Ristorante/circolo ricreativo (mapp.832 sub.44 e sub.45) della superficie netta commerciale di circa 231mq e unità immobiliare ad uso promiscuo commerciale/artigianale (mapp.832 sub.46) della superficie netta commerciale di circa 82mq, ubicate in Comune di BAGNI DI LUCCA viale Roma n.9, per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted], posto al piano terreno di un più ampio fabbricato elevato in parte a due ed in parte a tre piani.

Porzione A - Il ristorante/circolo ricreativo è composto da: ingresso comune, ripostiglio, circolo ricreativo, sala biliardo, cucina, sala ristorane, disimpegno, antibagno, bagno, disimpegno, saletta, dispensa, disimpegno, tre antibagni con bagno.

Porzione B - L'u.i. ad uso promiscuo (commerciale/artigianale) è composta da: due vani ad uso commerciale, due vani ad uso artigianale e bagno.

Corredati da:

- **diritti di comproprietà sulla resede (bene comune non censibile - mapp.832 sub.30)** a comune con il mapp.832 sub.27, 46, 50 e 51;
- **diritti di comproprietà sulla scala e sottoscala (bene comune non censibile - mapp.832**

sub.31) a comune con il mapp.832 sub.27, 46, 50 e 51;

- **resede, scala e sottoscala (bene comune non censibile – mapp.832 sub.48),** a comune con i sub.44, 45, 47 e 49;
- **ingresso (bene comune non censibile – mapp.832 sub.47**), a comune con i sub.44 e 45;
- **locale caldaia e locale quadri elettrici (bene comune non censibile – mapp.832 sub.49**), a comune con i sub.44, 45;
- **diritti di comproprietà sulla resede (bene comune non censibile - mapp.832 sub.52**) a comune con tutti i subalterni del mapp.832;
- **diritti di comproprietà sulla cabina elettrica (bene comune censibile - mapp.832 sub.41**) a comune con tutti i subalterni del mapp.832;
- **diritti di 1/8 di piena proprietà su strada privata** asfaltata descritta al **C.T.** del Comune di Bagni di Lucca nel **fg.99 mapp.1457**.

2. INFORMAZIONI DI CARATTERE CONDOMINIALE

Con riferimento al solo lotto 7, si forniscono le informazioni di carattere condominiale, così come pervenute in data 21/09/2026 dall'Amministratore di Condominio [redacted] nonchè desunte dai verbali di assemblea di condominio (**All.2.I.1**, **All.2.I.2** e **All.2.I.3**).

Per ogni ulteriore aggiornamento e dettaglio si rimanda alle informazioni che potranno essere fornite direttamente dall'Amministratore di Condominio pro tempore in fase di vendita del lotto.

2.1. COSTITUZIONE DEL CONDOMINIO "CENTRO COMMERCIALE LA VILLA"

Il Condominio "[redacted]" è stato costituito in data 12/12/2025 con la nomina dell'Amministratore di Condominio pro tempore [redacted], come da verbale di assemblea di condominio (**All.2.I.1**).

2.2. TABELLE MILLESIMALI E QUOTA MILLESIMALE ATTRIBUITA AL LOTTO 7

L'assemblea di condominio, riunitasi in seconda convocazione in data 03/07/2026, con voto unanime dei presenti e degli aventi diritto ha approvato le tabelle millesimali datate 18/05/2026 ed allegate al verbale di assemblea sotto la lettera "B" (**primo** punto all'ordine del giorno) (**All.2.I.3**).

Le suddette tabelle millesimali, corredate dalla relazione relativa alla compilazione delle stesse, sono state redatte dal Geom. Gabriele Rinaldi, a seguito di incarico ricevuto dall'Assemblea Condominio del 17/03/2026 (**All.2.I.2**).

Nella relazione del Geom. Rinaldi, viene precisato che è stata redatta la sola Tabella "A" della Proprietà Generale, relativa all'intero complesso immobiliare "*da applicare per la ripartizione delle spese di tutte quelle parti esterne che sono comuni a tutte le unità immobiliari"*.

Di seguito si riporta un estratto della relazione e per maggiori dettagli si rimanda alla lettura integrale della relazione stessa (**All.2.I.3**):

"***2. Oggetto:***

Il complesso immobiliare condominiale di cui trattasi è un centro commerciale e direzionale composto da due fabbricati di vetusta costruzione adibiti originariamente a cartiera completamente ristrutturati. All'interno del complesso è presente anche un'unità immobiliare destinata a civile abitazione. Il Fabbricato Principale (Fabbricato A) con destinazione commerciale, direzionale ed artigianale, è elevato a tre piani fuori terra ed è composto da n. 10 (dieci) unità immobiliari, mentre il fabbricato secondario (Fabbricato B) di modeste dimensioni è a due piani fuori terra e composto da n. 2 (due) unità immobiliari, ed ha destinazione direzionale e residenziale.

[…]

4. Comunanze:

Le parti comuni del complesso immobiliare sono quelle di cui all'art. 1.117 del c.c., e comunque tutte quelle parti dell'edificio che per legge, uso e consuetudine risultino comuni, ed in particolare, senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità, dalla comunanza sulla viabilità esterna, i piazzali ed i parcheggi, (identificati al Catasto Fabbricati di Bagni di Lucca (LU) dal ***sub. 52*** *del mappale 832) e sulla cabina elettrica/vano contatori (identificata al Catasto Fabbricati di Bagni di Lucca (LU) dal* ***sub. 41*** *del mappale 832). La strada di accesso al Complesso immobiliare è comune a tutte le unità che lo compongono, nella misura indicata negli atti di acquisto. Si segnala che alcune delle unità immobiliari, oltre alle consuete parti comuni condominiali come sopra indicate, hanno fra loro ingressi, ripostigli, vani scale e terrazze di uso comune. Tali entità sono state considerate inizialmente come unità immobiliari autonome assumendo un valore millesimale proporzionato rispetto alla totalità dell'edificio. Tali valori millesimali sono stati successivamente ripartiti, in proporzione al loro valore millesimale, fra le unità immobiliari che usufruiscono della specifica comunanza.*

[...]

7. Le Tabelle Millesimali Redatte

In base ai criteri esposti, ed all'incarico affidatoci è stata elaborata la sola ***Tabella "A" della Proprietà Generale****.*

Utilizzo*: Da applicare per la ripartizione delle spese di tutte quelle parti esterne che sono comuni a tutte le unità immobiliari (come specificato in premessa).*"

Dal riepilogo dei Valori Millesimali della Proprietà Generale – Tabella A, si evince che **la quota millesimale della Proprietà Generale attribuita al lotto 7 è pari a 160/1000** di cui:

- 91/1000 afferenti al sub.44 e relativi beni comuni,
- 38/1000 afferenti al sub.45 e relativi beni comuni,

- 31/1000 afferenti al sub.46 e relativi beni comuni.

2.3. ONERI CONDOMINIALI ORDINARI E STRAORDINARI GRAVANTI SUL LOTTO 7, CON INDICAZIONE, OVE POSSIBILE, DI QUELLI RIMASTI INSOLUTI

2.3.1. Spese condominiali ordinarie annue

Al fine di fornire un'indicazione dell'importo delle spese condominiali ordinarie che, l'aggiudicatario del lotto 7, dovrà sostenere annualmente, viene fatto riferimento al bilancio preventivo definitivo relativo all'esercizio 2026, approvato dall'assemblea condominiale riunitasi il 03/07/2026 (**quarto** punto all'ordine del giorno).

Nel suddetto bilancio preventivo, le spese ordinarie (pulizia piazzale, spese conto corrente condominiale, cancelleria, manutenzione ordinaria, spurgo fosse biologiche, fatturazione elettronica, amministratore condominiale) poste a carico dell'intero complesso immobiliare relative all'esercizio 2026 ammontano ad €. 2.041,07+761,28 = €. 2.802,35.

Pertanto, sulla base del bilancio preventivo per l'anno 2026, si può desumere che, **la quota delle spese ordinarie annue gravante sull'aggiudicatario del lotto 7 ammonterà a circa** €. 2.802,35 x 160/1000 **≃ €. 450,00**.

2.3.2. Spese condominiali scadute e non pagate

L'assemblea di condominio tenutasi il 03/07/2026, al quarto punto all'ordine del giorno, ha approvato il bilancio preventivo definitivo relativo all'esercizio 2026 ed ha stabilito che "*il pagamento delle quote condominiali relative al bilancio preventivo 2026 avverrà in n.1 rata con scadenza 31/07/2026*" (**All.2.I.3**).

Dalla lettura del suddetto bilancio risultano a carico dell'intero complesso immobiliare le seguenti spese:

- **spese ordinarie** (pulizia piazzale, spese conto corrente condominiale, cancelleria, manutenzione ordinaria, spurgo fosse biologiche, fatturazione elettronica, amministratore condominiale): €. 2.041,07+761,28 = €. 2.802,35;
- **spese straordinarie**: €. 8.074,82.

  In particolare, le voci relative alle spese straordinarie sono le seguenti:
  - "*notula Turri Rinaldi millesimi*": €. 3.567,30
  - "*spese straordinarie lavori riparazione tetti*": €. 4.074,82
  - "*redazione regolamento di condominio*": €. 507,52

  In merito alle "*spese straordinarie per i lavori di riparazione tetti*", si precisa che gli stessi non sono stati né deliberati, né eseguiti.

  Di seguito si riporta un estratto del verbale di assemblea condominiale del 03/07/2026 (**All.2.I.3**), relativamente al **secondo** punto all'ordine del giorno: "*L'Amministratore*

introduce il secondo punto all'ordine del giorno, informando i presenti che sono state segnalate infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura dell'edificio, in corrispondenza della porzione immobiliare ove è ubicato il supermercato Conad, e che si rende pertanto necessario valutare un intervento di manutenzione; l'Amministratore riferisce di aver richiesto un preventivo alla ditta [redacted] *che ha formulato un'offerta pari a € 3.500,00 (tremilacinquecento//00), allegata al presente verbale sotto la lettera C.*

Tale preventivo è stato trasmesso al Tribunale di Lucca e precisamente all'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG), in qualità di custode giudiziario, in quanto parte delle unità immobiliari interessate risultano ancora coinvolte nella procedura di espropriazione immobiliare relativa alla [redacted] *Viene fatto presente che anche il Tribunale ha incaricato una propria impresa di effettuare un sopralluogo congiunto con il custode giudiziario.*

Viene quindi data la parola alla [redacted] *incaricata dell'IVG, la quale comunica che il G. E. ha disposto di non procedere con alcun intervento, in quanto entrambe le imprese intervenute nel corso dei rispettivi sopralluoghi hanno evidenziato l'impossibilità di garantire che le infiltrazioni non possano ripresentarsi in futuro dopo l'esecuzione dei lavori.*

Prende quindi la parola il direttore del supermercato, nonché condomino, [redacted] *il quale illustra ai presenti che, successivamente all'evento temporalesco verificatosi nella notte del 03 giugno 2026 in cui si sono manifestate le infiltrazioni, non si sono più registrati ulteriori episodi. Il Sig* [redacted] *evidenzia tuttavia che, sebbene l'infiltrazione si sia verificata in un'unica occasione, la stessa ha comunque provocato danni rilevanti, interessando in particolare la zona degli impianti elettrici del punto vendita e le aree destinate allo stoccaggio di materiale tecnico; precisa inoltre che, trattandosi di un'attività commerciale adibita alla vendita di prodotti alimentari, il supermercato è soggetto al rispetto di rigorosi requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa HACCP, rendendosi pertanto necessario provvedere alla sostituzione dei pannelli del controsoffitto risultati ammalorati a seguito delle infiltrazioni.*

Dopo ampia discussione, l'assemblea conviene di richiedere un ulteriore sopralluogo congiunto alla presenza dell'incaricato dell'IVG, del direttore del punto vendita Conad [redacted] *con tecnico di fiducia e di tecnico incaricato dal condominio, al fine di verificare lo stato attuale della copertura e valutare gli eventuali interventi necessari.*

Viene sottolineato che, qualora tali problematiche dovessero ripresentarsi, i danni conseguenti potrebbero risultare di maggiore entità."

L'Amministratore di Condominio, in data 21/09/2026, ha trasmesso alla sottoscritta un prospetto

(**All.2.I.4**) delle quote insolute relative al bilancio preventivo 2026.

Dal suddetto prospetto risulta che **le spese condominiali insolute relative al bilancio preventivo anno 2026, scadute in data 31/07/2026, che sono state poste dall'Amministratore di Condominio a carico del lotto 7, ammontano ad €. 1.740,35** (di cui €. 448,38 spese ordinarie ed €. 1.291,97 per spese straordinarie), **con le precisazioni sopra esposte**.

2.3.3. Spese condominiali straordinarie deliberate

In merito alle spese condominiali straordinarie, l'Amministratore di Condominio in data 21/09/2026 ha comunicato quanto segue: "*ad oggi non risultano deliberati lavori di natura straordinaria.*
Nel corso delle assemblee sono stati discussi alcuni interventi che i condomini avrebbero intenzione di realizzare, ma gli stessi non sono ancora stati oggetto di specifica deliberazione, unica approvazione che è stata deliberata con il verbale del 17.03.2026 quella di installare un contatore enel a nome del condominio.".

In merito al contatore enel, si trascrive di seguito:

- un estratto del verbale del 17/03/2026 (secondo punto all'ordine del giorno) (**All.2.I.2**): "*Riferisce il condomino* [redacted] *che era presente quando l'addetto di Enel Distribuzione ha effettuato sopralluogo per l'installazione di un contatore condominiale per l'energia elettrica, che è emerso che esiste già un contatore avente natura condominiale, a servizio di un lotto edilizio già di proprietà della* [redacted] *ora aggiudicato al condomino* [redacted] *e in procinto di essergli trasferito in proprietà a tutti gli effetti.*
  Poiché solo dopo che il [redacted] *diventi proprietario a tutti gli effetti potrà chiedere la voltura del contatore a proprio nome, si stabilisce di continuare ad utilizzare in via temporanea la fornitura elettrica messa a disposizione dal condomino* [redacted] *per l' illuminazione del piazzale (salvo una qualche misura compensativa da individuare in seguito a suo favore) e di far installare in nuovo contatore condominiale appena quello esistente come condominiale sarà passato al nuovo nominativo*"
- un estratto del verbale del 12/12/2025 (secondo punto all'ordine del giorno) (**All.2.I.1**): "*prende la parola il condominio Sig.* [redacted] *il quale segnala al nuovo amministratore che attualmente, l'illuminazione condominiale è allacciata al proprio contatore e dato che è stato costituito il nuovo condominio, chiede che venga installato un nuovo contatore condominiale.*
  L'Assemblea delibera pertanto di richiedere a "e-distribuzione" un preventivo per l'installazione di un nuovo contatore condominiale da 10 KW, al quale verrà collegata esclusivamente l'illuminazione condominiale esterna condominiale, mentre per l'illuminazione delle insegne, essendo ad uso esclusivo delle singole attività, dovranno

essere collegate ai rispettivi contatori privati e questo varrà anche per le nuove attività che entreranno nel centro commerciale."

2.4. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Dalle informazioni pervenute dall'Amministratore di Condominio in data 21/09/2026, non risulta ancora approvato il regolamento condominiale.

La bozza del regolamento di condominio, allegata sotto la lettera "D" al verbale di assemblea condominiale riunitasi il 03/07/2026 (**All.2.I.3**), è stata esaminata e discussa nel corso della suddetta assemblea.

Di seguito si riporta un estratto del verbale della suddetta assemblea, relativamente al **terzo** punto all'ordine del giorno: "*Nel corso della discussione vengono raccolte le osservazioni, le proposte di modifica e le integrazioni formulate dai partecipanti, delle quali l'Amministratore prende nota al fine di apportare i necessari aggiornamenti al testo. Viene precisato che la bozza così modificata sarà successivamente sottoposta a una nuova verifica in occasione della prossima assemblea condominiale, nella quale verrà presentata la versione definitiva per l'approvazione e la relativa sottoscrizione da parte dei condomini*."

2.5. SPAZI CONDOMINIALI

In merito alla gestione degli spazi condominiali, di seguito si riporta un estratto del verbale di assemblea condominiale riunitasi il 03/07/2026 (**All.2.I.3**), relativamente al **quinto** punto all'ordine del giorno: "*Il condominio Sig[redacted]prende la parola e comunica ai presenti di aver provveduto, a proprie spese, alla sistemazione dell'area destinata al conferimento dei rifiuti, realizzando un'apposita isola ecologica per il posizionamento dei cassonetti. Il [redacted]precisa che tale intervento è stato effettuato al fine di mantenere l'area maggiormente ordinata e pulita, evitando conferimenti impropri da parte di soggetti estranei al condominio e che naturalmente l'isola ecologica è fruibile a tutti.*

Viene inoltre evidenziata la problematica relativa alla gestione degli spazi adibiti a parcheggio condominiale. L'assemblea prende atto della necessità di affrontare e regolamentare la questione, procedendo a un confronto finalizzato a definire un criterio di assegnazione sistematica e ordinata degli spazi disponibili, al fine di garantire un utilizzo equo e funzionale da parte di tutti i condomini.".

3. AGGIORNAMENTI IPOCATASTALI

A seguito delle visure catastali effettuate in data 10/10/2026 non si rilevano variazioni relative ai beni oggetto del presente lotto 7.

A seguito delle visure ipotecarie effettuate in data 10/10/2026, occorre integrare la perizia del

03/05/2024, segnalando, in particolare quanto segue:

- le servitù a favore del lotto 7, indicate a pag.200 della perizia del 03/05/2024, sono state costituite a seguito dei decreti di trasferimento dei lotti 2 e 4, come segue:
  - con decreto di trasferimento rep. n.204 del 05/03/2025 (relativo al lotto 2) sono state costituite le seguenti servitù:
    - "***servitù di passo carrabile*** *gravante sulla porzione esterna di pertinenza della particella 872 sub.1, a favore di tutte le unità immobiliari che hanno diritto al bene comune non censibile identificato dal mappale 832 sub. 52, e precisamente a favore delle unità identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Bagni di Lucca nel foglio 99 dal mappale 832 subalterni 27, 32, 33, 34, 38, 43, 44, 45, 46, 50 e 51*".
    - "***servitù di servitù di passo pedonale*** *gravante sulla porzione del mappale 832 sub. 23, costituita dall'ingresso al piano terra lato Lima posto in collegamento diretto con il mappale 832 sub. 46, a favore dello stesso mappale 832 sub. 46.*".

    Le suddette costituzioni di diritti reali a titolo gratuito sono state trascritte presso la Conservatoria RR.II. di Lucca al r.p. n. 2.895 in data 12/03/2025.
  - con decreto di trasferimento rep. n.365 del 08/07/2026 (relativo al lotto 4) è stata costituita "***servitù di passo*** *gravante il mappale 832 sub. 36 per consentire la manutenzione delle coperture a favore delle unità immobiliari descritte al Catasto Fabbricati del Comune di Bagni di Lucca nel foglio 99 dal mappale 832 subalterni 23 graffato al mappale 872 sub.1, 44, 45, 46, 50, 51 e 53; e qualora venga tamponata la porta di collegamento diretto tra il vano scala (mappale 832 sub. 36) con la copertura piana, dovrà essere comunque consentito l'accesso alla copertura piana*.".

    La suddetta costituzione di diritti reali a titolo gratuito è stata trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Lucca al r.p. n. 9.713 in data 16/07/2026.
- **In data 07/10/2025 al r.p. n. 2.513 è stata iscritta a Lucca ipoteca volontaria stipulata il 03/10/2025** a firma di Notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia (PT), **Rep. n. 52.063**, a favore di [redacted] – società cooperativa contro [redacted]

  derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

  Importo ipoteca: 1.086.400,00 €.

  Importo capitale: 543.200,00 €.

  Durata: 15 anni.

  Formalità gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di

Lucca nel fg.99 mapp.832 sub.23 graffato al mapp.872 sub.1 e **gravante i diritti di 1/8 della piena proprietà beni descritti al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.99 mapp.1457.**

- **In data 02/07/2025 al r.p. n. 1.669 è stata iscritta a Lucca ipoteca in rinnovazione** dell'ipoteca volontaria, **stipulata il 05/07/2005** a firma di Notaio Costanza Ancillotti di Barga (LU) **Rep. n.11.006**, registrata il 18/07/2005 a Castelnuovo di Garfagnana al n. 321 Serie 1T, **iscritta il 08/07/2005 a Lucca al R.P. n. 3.546**, a favore di [redacted] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario ex D.Lgs.385/1993.

  Importo ipoteca: 5.000.000,00 €.

  Importo capitale: 2.500.000,00 €.

  Formalità **gravante la piena proprietà dei beni descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.99 mapp.832** sub.32, sub.33, sub.34, sub.35, sub.36, **sub.44** (identificativi indicati nella formalità precedente: sub.28, sub.29), **sub.45** (identificativi indicati nella formalità precedente: sub.28, sub.29), **sub.46** (identificativi indicati nella formalità precedente: sub.28, sub.29), **sub.47** (identificativi indicati nella formalità precedente: sub.28, sub.29), **sub.48** (identificativi indicati nella formalità precedente: sub.28, sub.29), **sub.49** (identificativi indicati nella formalità precedente: sub.28, sub.29), sub.51 (identificativi indicati nella formalità precedente: sub.42).

  Annotazioni:

  - RESTRIZIONI DI BENI con annotazione presentata il 15/09/2025 r.p. n. 1.465 (relativa al sub.51)
  - RESTRIZIONI DI BENI con annotazione presentata il 24/07/2026 r.p. n. 857 (relativa ai sub.32-33-34-35-36)

4. INFORMAZIONI DI CARATTERE EDILIZIO-URBANISTICO

Da informazioni acquisite in data 28/09/2026 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagni di Lucca, non risultano presentate ulteriori pratiche edilizie relative al lotto 7 ed al fabbricato condominiale nel suo complesso, rispetto a quelle indicate nella perizia del 03/05/2024.

Si segnalano invece alcune variazioni dello stato dei luoghi, nonché alcune variazioni normative intercorse tra la data di deposito della perizia (03/05/2024) e la data odierna.

In particolare, di seguito, si descrivono:

- le modifiche dello stato dei luoghi riscontrate a seguito di sopralluogo eseguito in data 24/09/2026 incidenti sulla conformità urbanistica/edilizia,
- le modifiche alla strumentazione urbanistica comunale,

- le modifiche legislative intercorse a seguito dell'entrata in vigore della Legge "*Salva Casa 2024*" e conseguente modifica della L.R.T. 65/2014, influenti sulla legittimità e sulla conformità urbanistico-edilizia,
- le conseguenti rivalutazioni dei costi di regolarizzazione di natura edilizio-urbanistico, che rimarranno a carico dell'aggiudicatario del lotto 7.

4.1. MODIFICHE DELLO STATO DEI LUOGHI INCIDENTI SULLA CONFORMITA' URBANISTICA/EDILIZIA

In occasione del sopralluogo effettuato in data 24/09/2026 si è rilevato quanto segue:

- È stata realizzata una recinzione in paletti metallici e rete, nonché un cancello carrabile di altezza pari a circa 2m, che insistono in parte sul mapp.832 sub.52 (resede comune condominiale) ed in parte sul mapp.872 sub.1 (facente parte del lotto 2), che delimitano un'area destinata al conferimento dei rifiuti, posta nella zona nord-est del complesso immobiliare.

  Le suddette opere risultano essere state realizzate in assenza di titolo abilitativo.

  Al fine di regolarizzare la difformità riscontrata sarà necessario procedere, qualora ne sussistano i presupposti, ad una sanatoria edilizia od, in alternativa, alla remissione in pristino stato.
- Non sono state rilevate ulteriori modifiche dello stato dei luoghi che si ritiene possano incidere sulla conformità edilizia/urbanistica dei beni facenti parte del lotto 7.

Si segnala altresì che nei locali del ristorante/circolo ricreativo (mapp.832 sub.44 e sub.45), si è rilevato un forte odore di muffa e la presenza di degrado da umidità e muffa (in particolare alla base delle murature dell'ingresso comune mapp.832 sub.47 e del disimpegno del mapp.832 sub.44).

Si allega la documentazione fotografica aggiornata relativa allo stato dei luoghi rilevato in data 24/09/2026 (**All.2.I.6**).

4.2. MODIFICHE ALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE

Sotto il profilo urbanistico, il Piano Operativo adottato con Delibera del C.C. n. 17 del 22/04/2022, citato nella perizia del 03/05/2024, risulta oggi emendato dal vigente **Piano Operativo approvato con Deliberazione del C.C. n.24 del 28/05/2024**, pubblicato sul B.U.R.T. n.32 Parte II in data 07/08/2024.

Successivamente, con **Deliberazione del C.C. n.20 del 30/06/2026**, è stata **adottata la Variante di Manutenzione** ai sensi dell'art.30 L.R.T. 65/2014.

Pertanto, alla data odierna, trovano applicazione le "*disposizioni transitorie e misure di salvaguardia*" previste dall'art.7 delle N.T.A..

Per l'area in esame, i suddetti aggiornamenti della strumentazione urbanistica comunale hanno

introdotto modifiche esclusivamente di carattere normativo e non cartografico (la zona urbanistica e la classificazione dell'edificio sono rimaste quindi invariate).

Tra le modifiche normative rileva, in particolare, la modifica apportata all'art.13.3 "*Edifici di valore storico-architettonico e tipologico - Classe 3*" del P.O. approvato, di cui si riporta un estratto: "*2. Gli interventi che interessano gli edifici in classe 3 devono essere accompagnati da un "rilievo critico", esteso all'intero corpo di fabbrica o all'intera unità morfo-tipologica UE. Scopo del rilievo critico è documentare gli elementi di valore storico e/o architettonico ancora presenti e descrivere le trasformazioni subite dall'edificio al fine di dimostrare la compatibilità dell'intervento proposto con la tipologia e l'impianto di origine storica.* […]".

Questa integrazione normativa ha introdotto un nuovo adempimento, che costituisce, di fatto, un vincolo più stringente, sia per i futuri interventi edilizi, sia per le eventuali pratiche di sanatoria e si traduce anche in un aggravio di carattere procedurale e quindi anche economico.

4.3. MODIFICHE NORMATIVE INTERCORSE A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE "SALVA CASA 2024" INFLUENTI SULLA LEGITTIMITÀ E SULLA CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

A seguito dell'entrata in vigore della Legge "Salva Casa 2024" (D.L. n. 69 del 29/05/2024, convertito, con modificazioni, dalla L. n.105 del 24/07/2024) e della successiva L.R.T. n.51 del 20/08/2025 di riforma della L.R.T. n.65/2014, in adeguamento alla L. n.105/2024, si segnalano importanti modifiche normative.

Dette modifiche, incidono direttamente sulla definizione dello stato legittimo, sulla conformità urbanistico-edilizia degli immobili in oggetto, nonché sulle procedure di regolarizzazione e sul relativo regime sanzionatorio.

Di seguito si indicano le principali modifiche normative ritenute rilevanti ai fini della vendita del lotto 7.

Modifica delle procedure amministrative

Le procedure amministrative di regolarizzazione delle difformità di carattere urbanistico/edilizio riscontrate ed indicate nella perizia del 03/05/2024, dovranno essere aggiornate a seguito delle nuove disposizioni normative.

Nuova definizione di stato legittimo degli immobili

Relativamente alle incongruenze che sono state rilevate dalla sottoscritta tra lo stato attuale e lo stato modificato dei titoli abilitativi, si segnala la nuova opportunità che potrà essere valutata dall'aggiudicatario, qualora ne sussistano le condizioni, introdotta dal nuovo comma 1-bis dell'art.9-bis "*Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili*" del D.P.R. 380/2001, di cui si riporta un estratto: "*Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la*

stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis.".

Nuova definizione delle tolleranze di costruzione (L.R.T. 65/2014 art.198)

L'aggiudicatario, a seguito di un accurato rilievo strumentale, potrà valutare la possibilità di avvalersi del nuovo e favorevole regime ampliato delle tolleranze di costruzione disciplinate dall'art.198 della L.R.T. 65/2014, con particolare riferimento al comma 1bis e 3bis, di cui si riporta di seguito un estratto:

"*1. Ai fini dell'applicazione della disciplina di cui al presente capo, non costituiscono violazione edilizia le variazioni di altezza, di distacchi, di volumetria complessiva, di superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari eseguite in corso d'opera, che non eccedano il 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo, anche nel caso in cui tali misure coincidano con quelle minime previste da disposizioni in materia di distanze o di requisiti igienico-sanitari.*

1 bis. Per gli interventi realizzati entro la data del 24 maggio 2024, non costituiscono violazione edilizia le variazioni di altezza, di distacchi, di volumetria complessiva, di superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari eseguite in corso d'opera che non eccedano:

a) il 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore a 500 metri quadrati;

b) il 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore o uguale a 300 metri quadrati e inferiore o uguale a 500 metri quadrati;

c) il 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore o uguale a 100 metri quadrati e inferiore a 300 metri quadrati;

d) il 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore o uguale a 60 metri quadrati e inferiore a 100 metri quadrati;

e) il 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore a 60 metri quadrati.

1 ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1 bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo.

1 quater. Alle tolleranze di costruzione di cui al comma 1 bis si applica quanto disposto dall'articolo 3, comma 1, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 (Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia ed urbanistica), convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105.

2. Fermo restando quanto disposto ai commi 1 e 1 bis, non sono da considerarsi violazioni edilizie rispetto a quanto previsto nel titolo abilitativo gli errori materiali di rappresentazione contenuti nel progetto edilizio e gli errori materiali di progetto eventualmente corretti in cantiere.

[…]

3 bis. Fermo restando quanto previsto dal comma 3 e nel rispetto delle condizioni ivi previste, per gli interventi realizzati entro la data del 24 maggio 2024, non sono da considerarsi violazioni edilizie rispetto a quanto previsto nel titolo abilitativo il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria.

4. Le tolleranze di costruzione realizzate nel corso dei lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi precedentemente rilasciati oppure presentati, non costituendo violazioni edilizie passibili di sanzionamento, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali, oppure con dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, oppure scioglimento della comunione o di diritti reali. In caso di interventi comunque denominati comportanti demolizione e ricostruzione di interi edifici o di parti di essi, i quantitativi ricostruibili sono calcolati con esclusivo riferimento a volumi e superfici legittimati da titoli abilitativi.

4 bis. Per gli interventi nelle zone sismiche di cui all'articolo 83 del d.p.r. 380/2001 , ad eccezione di quelle a bassa sismicità, si applica quanto disposto dall'articolo 182 ter."

Aggravio delle sanzioni previste dall'art.206 L.R.T. 65/2014

Di contro, e quindi sfavorevolmente, occorre segnalare che, qualora non fosse possibile avvalersi dell'ampliato regime delle tolleranze, e si dovesse procedere con l'applicazione della sanzione prevista dall'art.206 della L.R.T. n. 65/2014, l'attuale normativa prevede un inasprimento della sanzione stessa.

Nello specifico, l'art.206 della L.R.T. n. 65/2014 ("*Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire*"), attualmente stabilisce una sanzione "*pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale"* (mentre in precedenza era pari al doppio), "*e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.032,00*" (in luogo dei precedenti €. 1.000,00).

4.4. RIVALUTAZIONE DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO - URBANISTICO

A seguito delle modifiche normative intercorse tra la data di deposito della perizia (03/05/2024) e la data odierna, nonché a seguito della redazione delle Tabelle millesimali, si ritiene opportuno rivalutare i costi di regolarizzazione edilizia/urbanistica che rimarranno a carico dell'aggiudicatario del lotto 7, relativamente alle sole parti comuni condominiali.

Modifica della valutazione dei costi di regolarizzazione edilizia/urbanistica dell'involucro del fabbricato condominiale del quale fanno parte i lotti 2-3-4-7-8-9

Con riferimento alle difformità relative all'involucro del fabbricato condominiale del quale fanno parte i lotti 2-3-4-7-8-9, indicate nella perizia del 03/05/2024, ed in particolare relativamente all'aumento di volumetria complessiva, superficie coperta, altezze e modifica di sagoma, si rende necessaria una rivalutazione dei relativi costi di regolarizzazione.

Qualora, anche a seguito di un dettagliato rilievo strumentale, emerga l'impossibilità di avvalersi del nuovo regime delle tolleranze ampliate (art.198 L.R.T. 65/2014) e quindi nell'ipotesi di applicazione della sanzione ai sensi dell'art.206 L.R.T. 65/2014, a seguito dell'inasprimento delle sanzioni, considerata anche la maggiore vetustà dell'immobile, si ritiene che, l'importo dei costi di regolarizzazione delle difformità di carattere edilizio/urbanistico riscontrate inerenti l'involucro del fabbricato condominiale, da porsi a carico degli aggiudicatari dei lotti 2-3-4-7-8-9, stimati nella perizia del 03/05/2024, in €. 140.000,00, sia da rivalutarsi in €. 170.000,00.

Ipotizzando, in prima approssimazione, che le suddette spese vengano ripartite sulla base dei millesimi condominiali di cui alla Tabella "A" della Proprietà Generale (da cui però vanno esclusi i millesimi attribuiti ai lotti 5 e 6, rispettivamente pari a 28/1000 e 27/1000), si ritiene che l'importo da porsi a carico dell'aggiudicatario del lotto 7, sia da rivalutarsi in circa €. 170.000,00 x 160 / (1000-27-28) = 28.783,31 € (anziché 21.960,20 € precedentemente stimati).

Modifica della valutazione dei costi di regolarizzazione edilizia/urbanistica inerenti la resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.) e la cabina elettrica comune (mapp.832 sub.41, b.c.c.) di cui fanno parte i lotti da 2 a 9

I costi di regolarizzazione edilizia/urbanistica inerenti la resede comune (mapp.832 sub.52, b.c.n.c.) e la cabina elettrica comune (mapp.832 sub.41, b.c.c.) di cui fanno parte i lotti da 2 a 9, sono stati stimati nella perizia del 03/05/2024 in €. 15.000,00.

Ipotizzando, in prima approssimazione, che le suddette spese, vengano ripartite sulla base dei millesimi condominiali di cui alla Tabella "A" della Proprietà Generale, si ritiene che l'importo da porsi a carico dell'aggiudicatario del lotto 7, sia da rivalutarsi in circa €. 15.000,00 x 160 / 1000 = 2.400,00 € (anziché 2.196,02 € precedentemente stimati).

Si allega (con numerazione degli allegati in prosecuzione della numerazione degli allegati della perizia del 03/05/2024):

- All.2.I.1 Verbale assemblea di condominio del 12/12/2025
- All.2.I.2 Verbale assemblea di condominio del 17/03/2026
- All.2.I.3 Verbale assemblea di condominio del 03/07/2026 con allegati
- All.2.I.4 Quote insolute lotti Grober s.r.l. bilancio preventivo anno 2026
- All.2.I.5 Certificato di Destinazione Urbanistica
- All.2.I.6 Documentazione fotografica

Lucca, lì 10 ottobre 2026

con osservanza
(ing. Elisa D'Angina)