

allegati:

- Volume 3 - Allegato n° "17" planimetria catastale;

Lucca, li: 5 agosto 2016

*geom. Luca Turri*

**••• LOTTO TREDICESIMO •••**

**Proprietà:**

“VIAREGGIO PATRIMONIO S.r.l.” con sede in Comune di Viareggio (LU), Via San Francesco n° 62, Codice Fiscale, Partita IVA e Numero di Iscrizione nel Registro delle Imprese di Lucca 01799020464, numero Repertorio Economico Amministrativo (REA) presso la Camera di Commercio di Lucca LU-172040.

**Oggetto:**

La piena proprietà di un'unità immobiliare per civile abitazione, contraddistinta dall'interno n° 13 (tredici), ubicata al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale destinato a sopperire all'emergenza abitativa del territorio Comunale, ubicato in Comune di Viareggio (LU), Via Giovanni Pascoli n° 8.

L'abitazione si compone di ingresso/soggiorno/angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, due camere e bagno.

Corredata altresì tutte quelle parti indicate come comuni nell'elaborato planimetrico depositato negli archivi dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio, Servizi Catastali e nel regolamento di condominio (se esistente) e comunque da tutte quelle parti dell'edificio che per uso o per legge risultino comuni ed in particolare, senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità, dalla comunanza sul cortile esterno, sulla loggia di ingresso, sui disimpegni e corridoio condominiali, sul vano scale, sul vano ascensore, sul vano contatori ENEL, sulla stenderia, sulla terrazza praticabile, sulla terrazza tecnica attrezzata con pannelli solari e sui locali tecnici in genere.

L'unità risulta occupata da terzi in forza di contratto di locazione.

### **Confini:**

Confinano all'unità immobiliare in esame (interno 13), unità immobiliare identificata dal subalterno catastale 14 della particella 2.046, affacci su resede condominiale, vano tecnico e disimpegno comuni identificati dal subalterno catastale 51 del mappale 2.046, affacci su resede del fabbricato identificato dal mappale 2.044, tutti del foglio 11 del Catasto di Viareggio (LU), il tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo altri e più recenti e di meglio in fatto.

### **Referenze Catastali:**

L'unità immobiliare di cui trattasi risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio (LU), al giusto della fallita società, nel foglio di mappa **11**, particella **2.046**, subalterno **13**, Categoria A/3, Classe 6, Vani 3,5, Superficie Catastale mq. 88, escluse le aree scoperte mq. 88, Rendita Catastale pari ad € 523,30, dati derivati da Variazione nel Classamento del 25 gennaio 2012, n° 1386.1/2012, Protocollo n° LU0010200, attraverso la quale sono stati modificati i dati di classamento proposti con la Variazione del 18 aprile 2011, n° 25428.1/2011, Protocollo n° LU0079453, per “Divisione - Diversa Distribuzione Degli Spazi Interni - Ristrutturazione”.

Le utilità comuni, rilevabili dall'elaborato planimetrico depositati agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio, Servizi Catastali, risultano identificate nel foglio 11, particella 2.046, subalterno 51, cortile, ingresso, corridoi, vano ascensore, scale, vano contatori ENEL, stenderia, terrazza praticabile, terrazza tecnica pannelli solari e locali tecnici, bene comune non censibile ai subalterni da 1 a 50.

### **Esame delle planimetrie catastali e note sul catasto:**

E' presente la planimetria dell'immobile negli archivi dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio, Servizi Catastali, ma, in assenza del sopralluogo all'unità per i motivi sopra esposti, nulla può essere detto circa la conformità della stessa con lo stato dei luoghi.

La mappa catastale, nel cosiddetto formato "wegis", da un esame a vista, limitatamente alla porzione esaminata, parrebbe corrispondere allo stato dei luoghi, sottolineando comunque come lo scrivente non abbia proceduto ad effettuare verifiche specifiche circa le linee di confine o il posizionamento in mappa dei fabbricati.

Ogni onere e attività per l'eventuale aggiornamento della posizione catastale descritta sono posti a carico dell'aggiudicatario.

### **Provenienza:**

Con la Determinazione n° 1.252 del 21 giugno 2007, trascritta a Lucca il 9 luglio 2007 al n° 8.544 di registro particolare, il Dirigente del settore Urbanistica ed Espropri del Comune di Viareggio (LU), ha disposto il Decreto di Esproprio soggetto a condizione sospensiva (circa termini, forma e modalità della notifica del decreto ai relativi proprietari espropriati), nei confronti di "AZIENDA USL 12 di Viareggio", degli immobili compresi all'interno della UMI 4, con annessi spazi pubblici (UMI 5), così come individuati nel Piano di Recupero dell'ex Complesso Ospedaliero Tabarracci approvato con Deliberazione di Giunta Municipale n° 787 del 20 dicembre 2005 e rappresentati al Catasto Fabbricati di Viareggio (LU) nel foglio di mappa 11, mappale 2.046 e mappale 2.045, il tutto a favore della società "VIAREGGIO PATRIMONIO S.r.l." quale soggetto beneficiario dell'esproprio sulla base del Regolamento relativo alle modalità di indirizzo e di controllo da parte degli organi del Comune di Viareggio (LU) approvato contestualmente alla costituzione della società "Viareggio Patrimonio S.r.l."

Si precisa che l'atto NON risulta annotato di verificata condizione sospensiva.

### **Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli o comunque rilevanti ai fini della libera circolazione degli immobili:**

#### • Trascrizioni:

1) **Vincolo di interesse culturale trascritto a Lucca in data 19 marzo 2007 al n° 3.345 di registro particolare**, a favore della DIREZIONE REGIONALE BENI CULTURALI TOSCANA con sede in Firenze (FI) e contro AZIENDA USL 12 DI VIAREGGIO con sede in Camaiore (LU), in

ordine a provvedimento di tutela di cui all'articolo 10, comma 1, del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42, emesso ai sensi dell'articolo 13 in data 6 marzo 2007 al n° 73/2007, attraverso il quale il bene denominato "Ex Presidio Ospedaliero Tabarracci", identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio (LU) nel foglio 11, mappale 62 e al Catasto Terreni del detto Comune nel foglio 11, mappale 67, è stato giudicato di interesse culturale in quanto possiede i requisiti di interesse storico artistico e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo n° 42/2004.

**2) Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritta a Lucca in data 10 dicembre 2015 al n° 11.851 di registro particolare** a favore della Massa dei Creditori del Fallimento Viareggio Patrimonio S.r.l., in ordine a sentenza del Tribunale di Lucca in data 5 settembre 2015, n° 133, fallimento n° 132/2015, contro i diritti di proprietà spettanti alla società VIAREGGIO PATRIMONIO S.R.L. in Liquidazione con sede in Viareggio (LU) sul compendio immobiliare censito al Catasto Fabbricati di Viareggio (LU), nel foglio di mappa 11, particella 2.046, subalterni da 1 a 50 compresi, oltre a maggior consistenza.

• Iscrizioni:

**1) Ipoteca Giudiziale iscritta a Lucca in data 27 gennaio 2015 al n° 93 di registro particolare** nascente per decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca del 23 gennaio 2015, repertorio n° 229, a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Verona e domicilio ipotecario eletto presso l'avvocato Gianni Baldini con studio in Viareggio (LU), Via Verdi n° 281, della complessiva somma di € 8.500.000,00 di cui € 8.355.986,88 di capitale, contro la piena proprietà spettante alla società VIAREGGIO PATRIMONIO S.R.L. con sede in Viareggio (LU) sul compendio immobiliare censito al Catasto Fabbricati di Viareggio (LU), nel foglio di mappa 11, particella 2.046, subalterni da 1 a 50 compresi, oltre a maggior consistenza.

**2) Ipoteca Giudiziale iscritta a Lucca in data 20 luglio 2015 al n° 1.274 di registro particolare** nascente per decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca del 3 luglio 2015, repertorio n° 1.340, a favore di BANCA DEL MONTE DI LUCCA S.p.a. con sede in Lucca e domicilio ipotecario eletto presso l'avvocato Ermindo Tucci con studio in Lucca, Corso Garibaldi n° 74, della complessiva somma di € 880.108,99 di cui € 880.108,99 di capitale, contro la

piena proprietà spettante alla società VIAREGGIO PATRIMONIO S.R.L. con sede in Viareggio (LU) sul compendio immobiliare censito al Catasto Fabbricati di Viareggio (LU), nel foglio di mappa 11, particella 2.046, subalterni da 1 a 50 compresi, oltre a maggior consistenza.

### **Eventuali Omissioni Fiscali Rilevanti:**

Per l'immobile oggetto del presente Lotto, non sono state rilevate omissioni fiscali di competenza del sottoscritto CTU.

### **Intestazione dei beni, stato dell'immobile e altre notizie:**

Dalle verifiche effettuate, letti i titoli di provenienza sopra indicati, l'unità immobiliare descritta risulta intestata alla fallita società per i diritti indicati.

In più si precisa che:

a) L'unità immobiliare è stata oggetto di contratto di locazione abitativa agevolata stipulato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, Legge 9 dicembre 1998 n°

risultando l'immobile fra quelli messi a disposizione dalla fallita società alle Forze dell'Ordine. Il contratto, con decorrenza 16 febbraio 2012, registrato a Viareggio (LU) il 21 agosto 2013 al n° 247, serie 3T, per la durata di anni quattro con rinnovo di uguale periodo al primo termine in assenza delle condizioni previste dall'articolo 3 della Legge n° 431/1998. Ad oggi la scadenza è fissata al 15 febbraio 2016;

b) In relazione al vincolo storico-architettonico gravante sul compendio immobiliare, fatto salvo e impregiudicato quanto indicato nelle premesse del presente capitolo in ordine all'applicazione delle procedure di vendita circa la forma giuridica della società proprietaria dei beni, l'aggiudicatario del presente lotto, a norma dell'articolo 59 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42, entro 30 (trenta) giorni dalla firma del Decreto di Trasferimento di Immobile da parte del signor Giudice Delegato, dovrà denunciare al competente Soprintendente del luogo ove si trovano i beni, l'avvenuto trasferimento di proprietà dei medesimi, il tutto con le modalità indicate al comma 4 del medesimo articolo. L'aggiudicatario del bene inoltre, dichiara di essere

consapevole del diritto di prelazione di cui alla Sezione II, Articoli 60, 61, 62 e seguenti del predetto D. Lgs. 42/2004 spettanti al Ministero o, nel caso previsto dall'Articolo 62, comma 3, alla Regione o altro ente pubblico territoriale interessato e che, in pendenza del termine prescritto dal comma 1 dell'Articolo 62. l'atto di alienazione rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione e all'alienante è vietato effettuare la consegna della cosa;

c) Al momento della redazione della presente relazione tecnica l'Amministrazione Condominiale del compendio immobiliare era effettuata direttamente dalla fallita società "Viareggio Patrimonio S.r.l.". Allo scrivente non risulta nota la posizione contabile dell'unità esaminata nei confronti del condominio. Per il fabbricato risulta vigente una Tabella Millesimale delle proprietà che attribuisce all'appartamento interno 13 (tredici) 32,00/1.000 (trentadue millesimi) di proprietà generale (Tabella A) e 27,00/1.000 (ventisette millesimi) di proprietà dell'ingresso e delle scale (Tabella B). L'amministrazione di condominio provvede anche a richiedere alle singole unità immobiliari la corrispondente quota di spesa conteggiata con i sottocontatori in relazione ai consumi di acqua e gas. Si rammenta altresì che, ai sensi dell'articolo 63, comma 2, del R.D. 30 Marzo 1942, n° 318 (Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie), chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente;

d) Si sottolinea che, per la porzione immobiliare esaminata, non è stato rintracciato e quindi se ne ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n° 192 e successive modificazioni e integrazioni e pertanto lo scrivente non è in grado di riferire a quale, delle classificazioni previste dalla normativa di riferimento, sia ascrivibile l'unità immobiliare in esame e conseguentemente quale potrebbe essere il suo rendimento energetico e quali i relativi costi di gestione.

### **Servitù:**

Risulta opportuno segnalare che, vista la natura compendio immobiliare di cui è parte l'unità esaminata, le opere relative a condutture delle varie utenze, scarichi e quanto altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'edificio e del complesso immobiliare,

sono state realizzate 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.

### **Situazione urbanistico-edilizia:**

Circa l'unità descritta nel presente Lotto Tredicesimo valgono le considerazioni indicate in premessa al Capitolo I.

Precisando che lo scrivente non ha proceduto alla verifica planovolumetrica dell'intero complesso edilizio e che pertanto non è da escludere che esistano difformità degli immobili non indicate nei punti a seguire, le quali potranno essere precisamente evidenziate in sede di rilievo metrico dettagliato dell'intero compendio, sulla base della documentazione raccolta e a seguito di sopralluogo effettuato alle unità immobiliari campione, si è potuta riscontrare, a puro titolo indicativo e non esaustivo, una sostanziale conformità fra lo stato di fatto delle stesse e quanto raffigurato sugli elaborati progettuali individuati, se si escludono generalizzate modeste differenze nelle misure planimetriche indicate.

### **Stima:**

I dati tecnici essenziali dell'unità immobiliare, tutti rilevati dagli elaborati progettuali, risultano i seguenti:

• Superficie Esterna Lorda (S.E.L.):

- abitazione: mq. 87,00 circa

• Superficie Interna Netta (S.I.N.):

- abitazione: mq. 71,00 circa

• Altezze:

- Piano Primo: ml. 2,80 circa

• *Valutazione* •

Le superfici immobiliari dell'immobile oggetto di stima, come detto, sono state rilevate dagli elaborati grafici progettuali previa verifica a campione in loco.

Per la valutazione dell'immobile in esame sono stati utilizzati i criteri adottati a livello europeo e precisamente la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Le utilità comuni come meglio indicate in precedenza, concorrono alla formazione del valore come più avanti determinato.

• Determinazione della Superficie Commerciale dell'Immobile:

In assenza di superfici accessorie, la Superficie Commerciale dell'Immobile coincide con la Superficie Esterna Lorda determinata in mq. 87,00 circa.

Dall'analisi dei dati reali rilevati e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare, lo scrivente ha potuto rilevare che il *Valore di Massima Frequenza*, al metroquadrato di superficie commerciale, per gli immobili di nuova costruzione, sia quantificabile in:

• *Valore di Massima Frequenza Abitazioni Nuova Costruzione:*

€/mq. 3.650,00 circa.

Per dovuta conoscenza si riportano anche gli estratti dalla banca dati OMI relativi al 2° semestre dell'anno 2015:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2900	3300	L	8,6	10,1	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	2500	3000	L	7,9	9,4	N
Box	Normale	1500	1800	L	0	0	
Ville e Villini	Normale	3500	5200	L	0	0	

Prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato e confrontando le caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha



proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo e più precisamente:

• pregi

- l'ubicazione;
- il piano;

• difetti

- le caratteristiche costruttive e l'utilizzo a cui è destinato;
- lo stato di occupazione;
- la mancanza di corredi quali ripostiglio, cantine, ecc;
- la mancanza di posti auto;
- il vincolo storico-artistico gravante sull'immobile.

Alla luce di quanto esposto, lo scrivente ha ritenuto di poter attribuire il seguente valore unitario alla porzione immobiliare oggetto di valutazione, non considerando:

- Euro 2.100,00 (Euro duemilacento/00) al mq. di superficie commerciale.

Dallo sviluppo della relazione di diretta proporzionalità che lega il valore di stima al parametro definito dal valore unitario, si determina il valore di mercato intero dell'immobile oggetto di stima ossia:

$$\text{- mq. } 87 \times 2.100,00 \text{ €/mq.} = \underline{\underline{\text{€ } 182.700,00}}$$

Lo scrivente, infine, considerato che:

- le ultime rilevazioni confermano che il mercato immobiliare si trova ancora in una fase asfittica, a conferma del "trend" negativo emerso già in precedenza;

- nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti dell'immobile;

- nelle vendite giudiziarie l'esborso del complessivo prezzo di aggiudicazione avviene, generalmente in un periodo di tempo limitato;

in ossequio a quanto disposto dal Giudice Delegato nell'ambito delle indicazioni fornite agli Esperti per la determinazione dei valori degli immobili sottoposti a processo esecutivo, per uniformità di trattamento, ritiene congruo apportare al valore complessivo come sopra determinato un ulteriore abbattimento del 20%.

Arrotondando il risultato, si otterrà il valore di vendita giudiziaria, a

corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova e riferito ai diritti della proprietà indicati e pari, in cifra tonda, ad € **146.000,00** (Euro centoquarantaseimila/00).

allegati:

- *Volume 3 - Allegato n° "18" planimetria catastale;*

Lucca, lì: 5 agosto 2016

*geom. Luca Turri*

**••• LOTTO QUATTORDICESIMO •••**

**Proprietà:**

“VIAREGGIO PATRIMONIO S.r.l.” con sede in Comune di Viareggio (LU), Via San Francesco n° 62, Codice Fiscale, Partita IVA e Numero di Iscrizione nel Registro delle Imprese di Lucca 01799020464, numero Repertorio Economico Amministrativo (REA) presso la Camera di Commercio di Lucca LU-172040.

**Oggetto:**

La piena proprietà di un'unità immobiliare per civile abitazione, contraddistinta dall'interno n° 14 (quattordici), ubicata al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale destinato a sopperire all'emergenza abitativa del territorio Comunale, ubicato in Comune di Viareggio (LU), Via Giovanni Pascoli n° 8.

L'abitazione si compone di ingresso, soggiorno, cottura, disimpegno, camera e bagno.

Corredata altresì tutte quelle parti indicate come comuni nell'elaborato planimetrico depositato negli archivi dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio, Servizi Catastali e nel regolamento di condominio (se esistente) e comunque da tutte quelle parti dell'edificio che per uso o per legge risultino comuni ed in particolare, senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità, dalla comunanza sul cortile esterno, sulla

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Lucca**

Dichiarazione protocollo n. LU0079453 del 18/04/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Viareggio

Via Giovanni Pascoli

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 2046  
Subalterno: 13

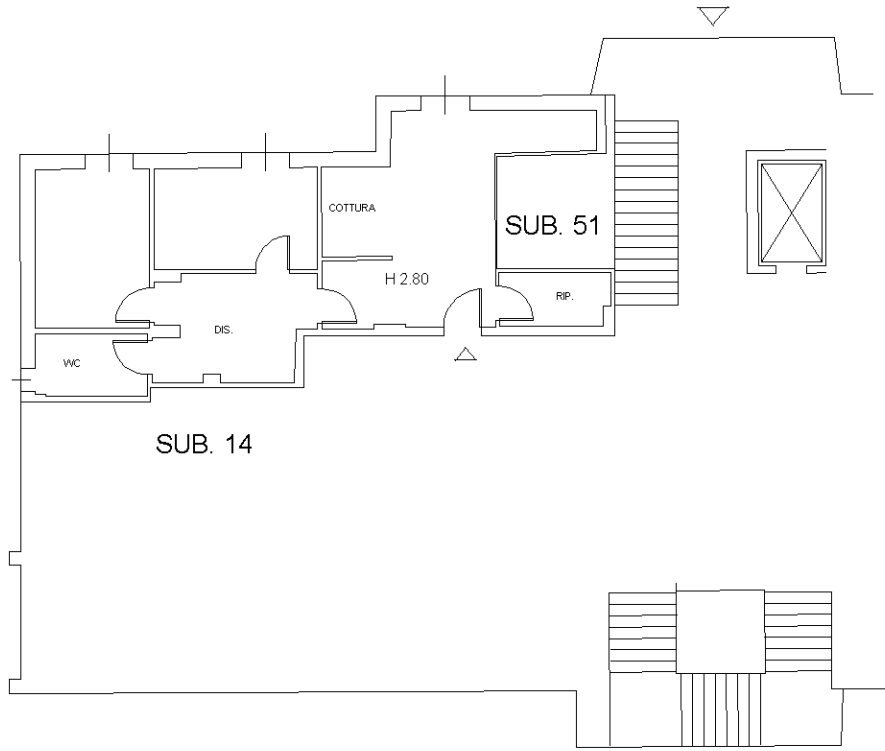
Compilata da:  
Casagrande Marzia  
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Lucca

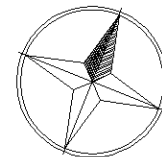
N. 897

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO PRIMO**



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2015 - Comune di VIAREGGIO (L833) - < Foglio: 11 - Particella: 2046 - Subalterno: 13 >  
VIA GIOVANNI PASCOLI n. 8 piano: 1 interno: 13;

Ultima planimetria in atti