

allegati:

- Volume 3 - Allegato n° "55" planimetria catastale;

Lucca, li: 5 agosto 2016

geom. Luca Turri

••• CAPITOLO I I - Precisazioni Finali •••

Con riferimento all'intervento edilizio che ha originato il compendio immobiliare meglio descritto al precedente Capitolo I, si precisa che la fallita società "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, risulta altresì titolare dei diritti di piena proprietà sui beni che si andranno a descrivere nel proseguo. A tale proposito, viste le scarse informazioni reperite, si precisa che i dati indicati hanno valore puramente indicativo e non esaustivo e che pertanto le informazioni fornite, potranno subire aggiornamenti futuri qualora lo scrivente reperisse nel proseguo nuovi elementi.

Oggetto:

In Comune di Viareggio (LU), Via Giovanni Pascoli n° 8, un'area urbana di mq. catastali 957, in parte adibita a parcheggio e in parte sistemata a verde, sulla quale insistono un manufatto destinato alla trasformazione dell'energia elettrica, anch'esso di proprietà della società fallita, oltre ad altri manufatti verosimilmente realizzati dalla società "Azienda Speciale Pluriservizi (A.S.P.) con sede in Viareggio (LU), codice fiscale 01588020469, la quale detiene il possesso dell'area in esame e la utilizza sia per l'accesso che per le necessità del compendio immobiliare di sua proprietà attualmente identificato in Catasto Fabbricati di Viareggio (LU), nel foglio di mappa 11, mappale 2.044.

Confini:

L'area urbana, sulla quale insiste la cabina di trasformazione dell'energia elettrica, risulta confinare complessivamente con Via Giovanni Pascoli, compendio condominiale identificato dal mappale 2.046, compendio immobiliare identificato dal mappale 2.044, tutti del foglio 11 del Catasto Fabbricati 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'area urbana risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio (LU), al giusto della fallita società, nel foglio di mappa **11**, particella **2.056**, subalterno **1**, Area Urbana di mq. 957, esente da reddito, dati derivati da Variazione del 12 aprile 2011, n° 24809.1/2011, Protocollo n° LU0074988, per “Demolizione Totale”.

La cabina elettrica risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio (LU), al giusto della fallita società, nel foglio di mappa **11**, particella **2.056**, subalterno **3**, Categoria D/1, Rendita Catastale € 100,00, dati attribuiti con la Variazione nel Classamento del 29 novembre 2011 n° 41629.1/2011, Protocollo n° LU0186634, mediante la quale sono stati confermati i dati censuari proposti con la Variazione del 12 aprile 2011, n° 24809.1/2011, Protocollo n° LU0075010, per “Unità Afferenti Edificate su Area Urbana”.

Ai fini della continuità storico-catastale si precisa che:

- l'unità foglio di mappa 11, particella 2.056, subalterno 1, deriva dalla variazione del mappale 2.045 (Variazione del 12 aprile 2011, n° 24809.1/2011, Protocollo n° LU0074988, per “Demolizione Totale”) a sua volta derivato dall'unità identificata dai mappali 62, 63, 64, 65, 66 e 697, graffiati, in forza della Variazione del 13 marzo 2007, n° 4133.1/2007, protocollo n° LU0056929 “Ampliamento-Frazionamento e Fusione”;

- l'unità foglio di mappa 11, particella 2.056, subalterno 3 deriva dalla soppressione del subalterno 2 (Variazione del 12 aprile 2011, n° 24809.1/2011, Protocollo n° LU0075010, per “Unità Afferenti Edificate su Area Urbana”) a sua volta derivato dalla variazione del mappale 2.045 (Variazione del 12 aprile 2011, n° 24809.1/2011, Protocollo n° LU0074988, per “Demolizione Totale”), a sua volta derivato dall'unità identificata dai mappali 62, 63, 64, 65, 66 e 697,

graffati, in forza della Variazione del 13 marzo 2007, n° 4133.1/2007, protocollo n° LU0056929 “Ampliamento-Frazionamento e Fusione”.

Esame delle planimetrie catastali e note sul catasto:

E' presente la planimetria della cabina elettrica negli archivi dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio, Servizi Catastali, oltre all'elaborato planimetrico del mappale 2.056.

Mancano le rappresentazioni degli altri manufatti insistenti sull'area.

La mappa catastale, nel cosiddetto formato “wegis”, da un esame a vista, limitatamente alla porzione esaminata, parrebbe NON corrispondere allo stato dei luoghi, mancando la rappresentazione degli altri manufatti insistenti sull'area. Si sottolinea 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 Camaione (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 Fabbricai 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 2.056, subalterni da 1 e 3, oltre a maggior consistenza.

• Iscrizioni:

- Nulla

Eventuali Omissioni Fiscali Rilevanti:

Per l'immobile oggetto del presente Lotto, non sono state rilevate omissioni fiscali di competenza del sottoscritto CTU se si esclude il mancato aggiornamento della posizione catastale indicata in precedenza.

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

Dalle verifiche effettuate, letti i titoli di provenienza sopra indicati, le unità immobiliari descritte risultano intestata alla fallita società per i diritti indicati.

In più si precisa che:

a) Come già indicato in precedenza, l'area urbana identificata dal mappale 2.056, subalterno 1, risulta nella disponibilità della società “Azienda Speciale Pluriservizi (A.S.P.)” con sede in Viareggio (LU), codice fiscale 01588020469, la quale ne detiene il possesso e la utilizza sia per l'accesso che per le necessità del compendio immobiliare di sua proprietà attualmente identificato in Catasto Fabbricati di Viareggio (LU), nel foglio di mappa 11, mappale 2.044. Non sono stati prodotti allo scrivente e pertanto se ne ignora l'esistenza, documenti e/o contratti che regolamentino il suddetto possesso.

b) In relazione al vincolo storico-architettonico indicato in precedenza, si sottolinea come lo stesso risulti gravare gli immobili in questione limitatamente alle porzioni corrispondenti alle ex particelle catastali 62 e 67. Si ribadisce comunque che, qualora l'area in esame venisse alienata, fatto salvo e impregiudicato quanto indicato nelle premesse del Capitolo I in ordine all'applicazione delle procedure di vendita circa la forma giuridica della società proprietaria, l'acquirente del bene, 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 rimarrà condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione e all'alienante sarà vietato effettuare la consegna della cosa.

Servitù:

L'area urbana è soggetta al passaggio, sia pedonale che carrabile, a favore del limitrofo compendio immobiliare identificato dal mappale 2.044 del foglio 11 del Catasto di Viareggio (LU).

Inoltre, vista la presenza sull'area di altri manufatti tecnici, verosimilmente realizzati dalla società "Azienda Speciale Pluriservizi (A.S.P.)" per le necessità del complesso edilizio di sua proprietà, non si esclude che si siano venute a creare servitù sotterranee per passaggio tubazioni, cavi o similari a carico del bene esaminato e a favore del già detto compendio immobiliare identificato dal mappale 2.044.

Infine si precisa che con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Giusti Lamberto di Viareggio (LU), in data 13 gennaio 2012, repertorio n° 13.274, trascritta a Lucca il giorno 8 febbraio 2012 al n° 1.454 di registro particolare, la società "Viareggio Patrimonio S.r.l." ha costituito a favore di "ENEL DISTRIBUZIONE S.p.a." con sede in Roma, a carico dei beni censiti al Catasto Fabbricati di Viareggio (LU) nel foglio di mappa 11, mappale 2.056, subalterno 3 e al Catasto Terreni di Viareggio (LU), nel foglio di mappa 11, mappale 2.056, ente urbano di mq. 974, servitù di elettrodotto ed in particolare:

"la società Viareggio Patrimonio S.r.l. ha costituito per se', propri successori ed aventi causa, a carico dell'immobile in appresso descritto ed a favore dell' "ENEL DISTRIBUZIONE - Società per Azioni" con unico socio, che ha accettato, la servitù di elettrodotto, relativa all'impianto di una cabina elettrica in un fabbricato di tipo prefabbricato, elevato ad un solo piano fuori terra, costituito da un unico vano delle dimensioni di metri lineari quattro virgola zero zero (ml. 4,00) per metri lineari quattro virgola zero zero (ml. 4,00) circa, di superficie pari a mq. 16,00, posto in comune di Viareggio (LU), via G. Pascoli, n° 8; rappresentato nel catasto dei fabbricati del detto comune nel foglio 11 dal mappale 2056 sub. 3, con dati di classamento proposti categ. D/1, con la rendita di euro 100,00, Via Giovanni Pascoli piano: t, in ordine alla variazione del 12 aprile 2011 n. 24811.1/2011 protocollo LU 0075010, unita' afferenti edificate su area urbana. Il fabbricato asservito è indicato con bordo in colore rosso nella planimetria allegata sotto la lettera "a" all'atto che si trascrive. Nel seguito tale locale sarà chiamato "cabina". Le spese di arredamento ed attrezzatura del locale cabina oggetto dell'atto che si trascrive sono state assunte interamente dall' "ENEL DISTRIBUZIONE - Società per azioni", che resterà proprietaria dei macchinari e di quant'altro della cabina dovesse infiggere ed installare. l' "ENEL DISTRIBUZIONE - Società per azioni" curerà a proprie spese la manutenzione ordinaria interna, mentre la manutenzione straordinaria del fabbricato sarà a carico della parte concedente. La parte concedente ha riconosciuto all' "ENEL DISTRIBUZIONE

- Società per azioni" il diritto di derivare dalla cabina energia elettrica, oltre che per le esigenze dell'impianto dell'immobile su cui detto locale e' inserito, anche per esclusivo uso di terzi estranei all'immobile asservito. Per consentire l'allacciamento alla rete elettrica del locale cabina, la parte concedente ha costituito per se', propri successori ed aventi causa, a carico del terreno limitrofo al detto locale cabina, posto in comune di Viareggio (LU), Via Pascoli, n° 8, rappresentato nel catasto terreni del detto comune nel foglio 11 dal mappale 2056, censito alla partita 1 quale ente urbano di mq. 974, esente da reddito, senza dati di classamento, ed a favore dell' "ENEL DISTRIBUZIONE - Società per azioni" che ha accettato: la servitù di elettrodotto relativa alle linee in cavo e/o aeree a media e bassa tensione di adduzione e di uscita dalla cabina. il tracciato delle linee risulta evidenziato in tratteggio di colore "magenta" dal disegno planimetrico allegato sotto la lettera "a" all'atto che si trascrive. L' "ENEL DISTRIBUZIONE - Società per azioni" ha diritto di far accedere e transitare sul fondo asservito il proprio personale o chi per esso, con i mezzi d'opera e di trasporto necessari per la costruzione, l'esercizio, la sorveglianza, la manutenzione e la riparazione delle linee. resta salva la facoltà dell' "ENEL DISTRIBUZIONE - Società per azioni" di modificare in qualsiasi tempo la tensione di esercizio, la sezione ed il numero dei conduttori e dei cavi. Per espresso patto contrattuale le servitù d'elettrodotto come sopra costituite sono da considerarsi inamovibili e la parte concedente ha dichiarato di rinunciare a quanto disposto dal comma 4 dell'art. 122 del Regio Decreto Legge 11 dicembre 1933, "testo unico sulle acque e sugli impianti elettrici". Tutte le servitù come sopra costituite dureranno fino a quando l' "ENEL DISTRIBUZIONE - Società per azioni" e suoi aventi causa, a loro insindacabile giudizio, riterranno necessario servirsi del locale cabina per fornire energia alla parte concedente e/o a terzi estranei all'immobile asservito. Sono a carico dell' "ENEL DISTRIBUZIONE - Società per azioni" gli eventuali danni derivanti a cose e persone in dipendenza ed a causa dell'esercizio della cabina e/o delle linee. La parte concedente ha garantito l' "ENEL DISTRIBUZIONE - Società per azioni" per ogni caso di evizione per qualsiasi ragione e pretesa di terzi e si e' obbligata a comunicare agli eventuali successori, acquirenti od aventi causa a qualsiasi titolo, l'esistenza delle servitù ed i relativi patti di cui alla presente convenzione e di farne menzione nell'atto traslativo."

Situazione urbanistico-edilizia:

Il complesso immobiliare "ex Ospedale Tabarracci di Viareggio" è stato oggetto di Piano di Recupero adottato dal Comune di Viareggio (LU) con Deliberazione di Giunta Municipale n° 473 del 22 luglio 2005 e definitivamente approvato con Deliberazione di Giunta Municipale n° 787 del 20 dicembre 2005.

La cabina elettrica e verosimilmente anche la sistemazione dell'area urbana, hanno trovato origine dalla ristrutturazione e cambio di destinazione di un manufatto preesistente costituente porzione dell'ex Ospedale Tabarracci, avvenuta in forza di Delibera di Giunta Comunale di Viareggio (LU) n° 578 del

17 luglio 2007 con la quale è stato approvato il progetto esecutivo dei lavori di “*Recupero edilizio del padiglione 5° dell'ex Ospedale Tabarracci per realizzazione di struttura per l'emergenza abitativa*”.

Con Determinazione n° 776 del 31 maggio 2011 del Dirigente dell'Area Assetto e Gestione del Territorio del Comune di Viareggio (LU) è stato preso atto del certificato di collaudo amministrativo e del certificato di regolare esecuzione dei lavori di recupero suddetti ed è stato approvato lo stato finale dell'opera.

Entrambe le approvazioni (D.G.M n° 578/2007 e Det. n° 776/2011), essendo avvenute con le modalità previste dalla Legge sulle Opere Pubbliche, ai sensi dell'articolo 78, comma 2, della Legge Regionale Toscana n° 1/2005, costituiscono permesso di costruire.

Si ribadisce come sull'area in esame insistano altri manufatti dei quali si ignorano i provvedimenti autorizzativi essendo stati verosimilmente realizzati dalla società utilizzatrice dei luoghi.

Stima:

Trattasi di un'area pertinenziale esterna della superficie catastale pari a mq. 957, delimitata su due lati da un muro di recinzione, direttamente confinante con il lato nord con la Via Giovanni Pascoli, dalla quale riceve accesso mediante un cancello carrabile ad apertura automatica.

L'area risulta per lo più asfaltata o pavimentata con blocchetti di cemento e utilizzata e attrezzata come camminamenti e parcheggio e per una minima parte sistemata a verde.

Nella zona ovest è posizionata una cabina di trasformazione dell'energia elettrica, costituita da un manufatto prefabbricato ad un solo piano fuori terra e copertura piana, in aderenza al quale sono stati realizzati ulteriori manufatti destinati ad ospitare vani tecnici verosimilmente tutti a servizio dell'adiacente compendio immobiliare di proprietà di terzi.

L'area, come detto, è direttamente utilizzata dalla società “Azienda Speciale Pluriservizi (A.S.P.)” per le necessità del complesso edilizio di sua proprietà identificato dal mappale 2.044 del foglio 11 del Catasto di Viareggio (LU) ed è soggetta a servitù attive di passaggio e di elettrodotto.

• *Valutazione* •

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*, per gli immobili esaminati, sia quantificabile in:

- *Valore di Massima Frequenza Cabine Elettriche: a corpo € 10.000,00*
- *Valore di Massima Frequenza aree esterne attrezzate: €/mq. 100,00*

Prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato e confrontando le caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima, lo scrivente ha proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo (fra le quali si segnalano lo stato di occupazione e le servitù) dopodichè ha ritenuto di poter attribuire i seguenti valori alle porzioni immobiliari oggetto di valutazione:

- Cabina Elettrica: a corpo € 10.000,00
- Area Esterna Attrezzata: Euro 50,00 al mq. di superficie catastale.

In relazione alle aree esterne attrezzate (area urbana), 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:

- mq. 957,00 x 50,00 €/mq. = € 47.850,00

Il valore di stima complessivo del cespite quindi ammonta ad €:

• Cabina Elettrica: a corpo	€ 10.000,00
• <u>Area Esterna Attrezzata:</u>	<u>€ 47.850,00.</u>
TOTALE	€ 57.850,00

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 € **46.000,00** (Euro quarantaseimila/00).

allegati:

- *Volume 3 - Allegato n° "56" planimetria catastale;*
- *Volume 3 - Allegato n° "57" documentazione fotografica;*

Lucca, li: 5 agosto 2016

geom. Luca Turri

Tutto quanto sopra in pagine cinquecentouno fino a qui, a compimento del gradito incarico conferitomi e con riserva di ulteriori memorie.

Lucca, li: 5 agosto 2016

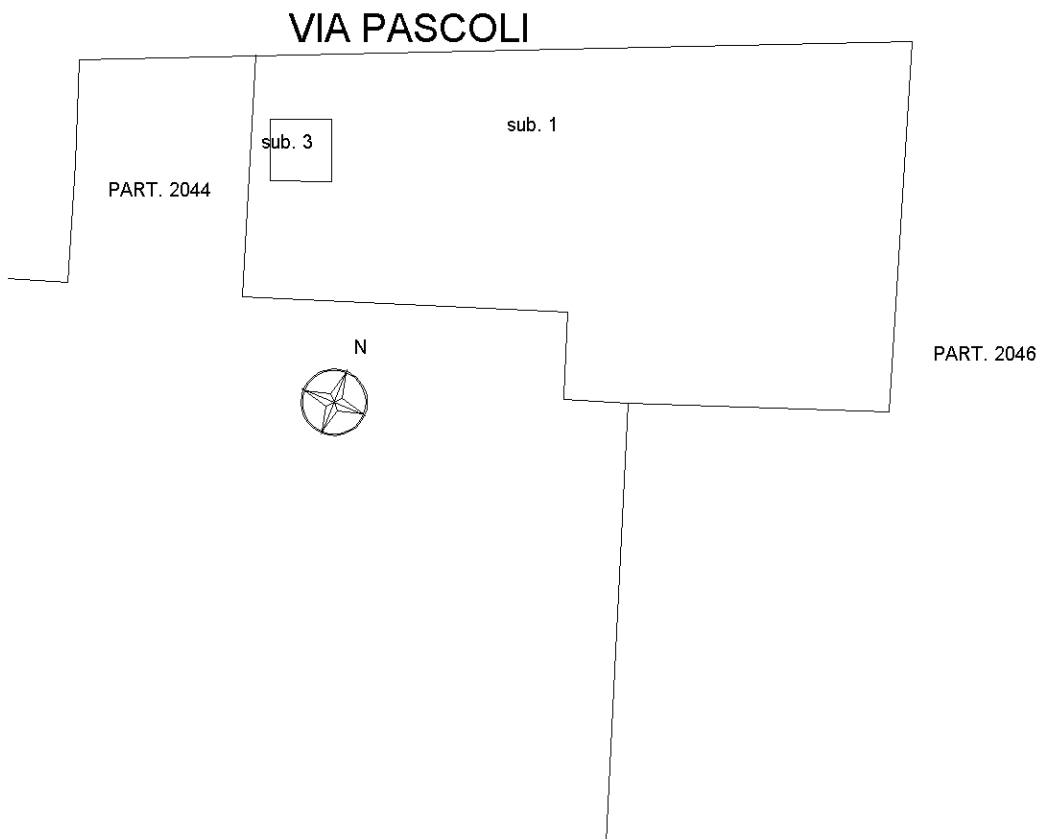
geom. Luca Turri

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Casagrande Marzia	
Iscritto all'albo: Architetti	
Prov. Lucca	N. 00897

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lucca

Comune di Viareggio	Protocollo n. LU0075010 del 12/04/2011
Sezione: Foglio: 11 Particella: 2056	Tipo Mappale n. 64028 del 01/04/2011
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 100	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/09/2015 - Comune di VIAREGGIO (L833) - < Foglio: 11 - Particella: 2056 - Elaborato planimetrico >



Ultima planimetria in atti

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto n.1



Descrizione: **Area Urbana e Cabina Elettrica**

Foto n.2



Descrizione: **Area urbana - cancello su Via Giovanni Pascoli**