

**TRIBUNALE DI LUCCA**

Fallimento "CASANOVA IMMOBILIARE S.R.L."

**n°25/2020**

Giudice Delegato: Dott. Carmine Capozzi

Curatore: Dott. Riccardo Sarti

Oggetto: **Relazione di stima immobiliare**

\*\*\*\*\*

Lo scrivente geometra Giovanni Leonardi, con studio in Lucca, via dei Tabacchi n.5, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n.674 e nei ruoli dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lucca, veniva incaricato dal Curatore del Fallimento della Società "CASANOVA IMMOBILIARE S.R.L.", con sede in Lucca, frazione Santa Maria a Colle, località Vignola, via Sarzanese n.2649/A, codice fiscale e numero iscrizione al registro delle imprese di Lucca 02099310464, di procedere alla valutazione dei beni immobili di proprietà della Società.

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

Esperate tali ricerche le operazioni continuavano con il sopralluogo agli stessi, per valutarne l'ef-



[REDACTED]

**Lotto n°3**

Terreni in Massarosa-frazione Quiesa

La piena proprietà su tre appezzamenti di terreno adiacenti tra loro, costituenti due corpi, separati dalla viabilità, con la **superficie catastale complessiva di mq.2.360,00** o quanti siano a corpo. Posti nel Comune di Massarosa, frazione Quiesa, in parte confinanti sul lato nord con il complesso immobiliare, denominato "Condominio ex Filatura" di cui al "Lotto n°2" (Ripresa satellitare "C"-Allegato n°19-Foto dal n°29 al n°33), con accesso da via Santo Stefano.

I terreni, di natura scoscesa boschiva, sono in parte occupati dall'ampliamento e modifica della strada. Da quanto potuto accertare non risultano trascritti atti per l'acquisizione delle porzioni di fatto destinate a viabilità e non rappresentate nella mappa catastale.

#### **Confini**

Complessivamente con particelle 328, 329, 306, 307, 716, 1028, sentiero, particelle 354 e 353, salvo se altri o come meglio di fatto.

#### **Referenze catastali**

Il tutto censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio di Lucca, al Catasto Terreni del Comune di **Massarosa**, al giusto conto della CASANOVA IMMOBILIARE S.R.L., nel foglio **55**, come segue:

-particella **327** (Allegato n°20), bosco misto di mq.1.330, classe 2^, con i redditi di Euro 0,41 il dominicale ed Euro 0,07 l'agrario;

-particella **1069** (Allegato n°21), bosco misto di mq.449, classe 2^, con i redditi di Euro 0,14 il dominicale ed Euro 0,02 l'agrario;

-particella **1070** (Allegato n°22), bosco misto di mq.581, classe 2^, con i redditi di Euro 0,18 il dominicale ed Euro 0,03 l'agrario.

### **Cronistoria catastale**

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che al Catasto Terreni del Comune di Massarosa, la particelle **1069** di mq.449 e la particella **1070** di mq.581, tutte del foglio 55, derivano dall'originaria particella **326** di mq.1.030, a seguito frazionamento del 4 febbraio 2010 protocollo n.LU0016625 in atti da pari data presentato il 2 febbraio 2010 (n.16625.1/2010).

### **Destinazione urbanistica**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di **Massarosa** in data 8 marzo 2021 (Allegato n°7), risulta che nel vigente Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera di Consiglio Comunale del 2 maggio 2017 n.39 efficace dal 15 luglio 2017 a seguito pubblicazione sul B.U.R.T. n.24 del 14 giugno 2017, i terreni del presente Lotto, rappresentati nel foglio **55** ricadono come segue:

-Particella 327

-TERRITORIO APERTO **E4** - Aree agricole prevalentemente a oliveto, esclusiva funzione agricola (assimilabile a Zona "E" ai sensi del DM 1444/1968);

La particella ricade inoltre nella perimetrazione **P2** - Parco Monte Quiesa (assimilabile a Zona "E" ai

sensi del DM 1444/1968).

-Particella 1069

-U.T.O.E. 11 QUIESA:

**Parte B1** - Insediamenti recenti a significativa complessità e urbanisticamente compiuti (assimilabile a Zona "B" ai sensi del DM 1444/1968);

**Parte I2** - Aree prive di impianto e marginali agli insediamenti (assimilabile a Zona "B" ai sensi del DM 1444/1968);

**Parte Viabilità esistente** (assimilabile a Zona "F" ai sensi del DM 1444/1968);

**Parte Viabilità di progetto** (assimilabile a Zona "F" ai sensi del DM 1444/1968).

-TERRITORIO APERTO: **Parte E4** - Aree agricole prevalentemente a oliveto (esclusiva funzione agricola) (assimilabile a Zona "E" ai sensi del DM 1444/1968).

Parte della particella ricade inoltre nella perimetrazione **P2** - Parco Monte Quiesa (assimilabile a Zona "E" ai sensi del DM 1444/1968).

-Particella 1070

-U.T.O.E. 11 QUIESA:

**Parte B4** - Insediamenti recenti pianificati e omogenei (assimilabile a Zona "B" ai sensi del DM 1444/1968).

**Parte Viabilità esistente** (assimilabile a Zona "F" ai sensi del DM 1444/1968);

**Parte Viabilità di progetto** (assimilabile a Zona "F" ai sensi del DM 1444/1968).

-TERRITORIO APERTO: **Parte E4** - Aree agricole prevalentemente a oliveto (esclusiva funzione agricola) (assimilabile a Zona "E" ai sensi del DM 1444/1968).

Parte della particella ricade inoltre nella perimetrazione **P2** - Parco Monte Quiesa (assimilabile a Zona "E" ai sensi del DM 1444/1968).

Per i terreni di cui sopra vigono le disposizioni delle Norme Tecniche d'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

Per effetto della adozione della variante generale al Regolamento Urbanistico - 1^ variante di manutenzione di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale in data 9 aprile 2019 n.42, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.19 (II^ Parte) dell'8 maggio 2019, oltre alle disposizioni dello strumento urbanistico, vigente, vigono le disposizioni dell'atto adottato e le misure di salvaguardia di cui all'art.103 della L.R. 65/2014 e successive modificazioni; le salvaguardie sono operanti fino all'approvazione della variante

e comunque di durata non superiore a 3 anni dal relativo provvedimento di adozione.

### **Situazione edilizia**

Si fa presente che non sono stati verificati i confini, come specificato a pagina 74 "Limitazioni del valutatore", ma dal sopralluogo, per quanto potuto constatare, è emerso che porzione della viabilità insiste sui terreni in oggetto e la tettoia realizzata con struttura in ferro, copertura in lastre ondulate e muretto con blocchi in cemento, in parte ricade in angolo nord-ovest del terreno rappresentato dalla particella 1069 di proprietà della Società ed in parte insiste sulla resede del garage di proprietà di terzi rappresentato dalla particella 716 subalterno 5 (Allegato n°23-Foto n°34).

Ove si ritenga necessario definire prima della vendita, gli attuali confini, il posizionamento della strada e della tettoia, dovrà essere eseguito un rilievo topografico strumentale. La porzione di tettoia che ricade sul terreno di proprietà della Società, non essendo autorizzata, dovrà essere rimossa a cura e spese dell'aggiudicatario.

### **Stato di Possesso**

I terreni sono allo stato boschivo e non sono stati rintracciati titoli di utilizzo da parte di terzi.



Non è stato possibile accedere all'interno del terreno (particella 327) per impraticabilità dei luoghi e quindi poter accertare la presenza delle presumibili vasche di raccolta acque rappresentate nella mappa catastale fin dall'impianto<sup>(Allegato n°24)</sup>.

#### **Provenienza e storia nel ventennio**

La piena proprietà è pervenuta nella Società "CASANOVA IMMOBILIARE S.R.L.", per atto di fusione per incorporazione della Società "XXXXXXX." ai rogiti del Notaio Gaetano Raspini del 26 settembre 2008 repertorio n.136139/15859, registrato a Lucca il 2 ottobre 2008 al n.9386 serie 1T, ivi trascritto in data 2 ottobre 2008 al n.12208 di formalità.

Nella Società incorporata "XXXXXXXXXX", la piena proprietà era pervenuta per atto di scissione parziale della Società "XXXXXXXXXX" ai rogiti del Notaio Gaetano Raspini del 7 dicembre 2007 repertorio n.135112/15095 registrato a Lucca il 18 dicembre 2007 al n.11648 serie 1T, ivi trascritto in data 19 dicembre 2007 al n.15180 di formalità.

Infine nella Società "XXXXXXXXXX", sono pervenuti per acquisto fattone dalla Società "XXXXXX" con sede in XXXXXXX, con atto ai rogiti del Notaio Gaetano Raspini del 23 settembre 1997 repertorio n.67362/5047, trascritto a Lucca in data 3 ottobre



[REDACTED]

**Lotto n°8**

Terreno in Lucca-frazione Santa Maria a Colle

La piena proprietà su appezzamento di terreno con la **superficie catastale di mq.437,00**, di cui **mq.289,30** per parcheggio. Posto nel Comune di Lucca, frazione Santa Maria a Colle, località Vignola, via Sarzanese Valdera, fronteggiante il fabbricato ove ubicate le unità immobiliari di cui ai "Lotti dal n°4 al n°7", con accesso dalla via privata rappresentata dalla particella 1716 (Ripresa satellitare "E"-Allegato n°41-Foto n°69 e n°70).

Il terreno, di forma pressoché triangolare, a giacitura piana, ad uso parcheggio, è pavimentato con elementi prefabbricati autobloccanti in cls ed in parte delimitato da paracarri in cemento armato.

In angolo sud-est si trova un manufatto al solo piano terra, realizzato in cemento armato prefab-

bricato, urbanisticamente per cabina ENEL, rappresentato dalla particella 1692 **di proprietà di terzi**, al quale si accede esclusivamente dal terreno in oggetto.

#### **Confini**

Con via Sarzanese Valdera, particelle 46, 1692, 1706 e 1716, salvo se altri o come meglio di fatto.

#### **Referenze catastali**

Censito all'Agencia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio di Lucca, al Catasto Terreni del Comune di **Lucca**, al giusto conto della CASANOVA IMMOBILIARE S.R.L., nel foglio **118**, particella **1715** (Allegato n°42), seminativo arborato di mq.437, classe 2^, con i redditi di Euro 2,94 il dominicale ed Euro 1,81 l'agrario.

#### **Cronistoria catastale**

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che al Catasto Terreni del Comune di Lucca, la particella **1715**, del foglio **118**, deriva dalla soppressione della particella 1704, a seguito frazionamento del 24 giugno 2003 protocollo n.145188 in atti da pari data (4516.1/2003); a sua volta la particella 1704 era derivata dalla soppressione della particella 1691, giusto frazionamento del 12 novembre 2002 protocollo n.198420 in atti da pari

data (2595.1/2002); infine la particella 1691 era derivata dalla soppressione della particella 43, giusto frazionamento del 9 luglio 2002 protocollo n.129020 in atti da pari data (1585.1/2002).

#### **Pratiche edilizie**

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Lucca, la superficie ad uso parcheggio è stata autorizzata, assieme al fabbricato, con i seguenti titoli abilitativi edilizi:

**-Denuncia di Inizio Attività protocollo n.21638 del 9 aprile 2002, pratica n.1122/02, successiva variante a mezzo Denuncia di Inizio Attività protocollo n.61029 del 25 novembre 2002, pratica n.2814/02 e ulteriore variante a mezzo Denuncia di Inizio Attività protocollo n.65725 del 17 dicembre 2002, pratica n.3006/02, per "Ristrutturazione fabbricato ad uso misto";**

**-Certificato di Conformità Urbanistica protocollo n.65726 del 14 dicembre 2002;**

#### **Situazione edilizia**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la Denuncia di Inizio Attività protocollo n.65725 del 17 dicembre 2002, pratica n.3006/02, è stato riscontrato che oltre alla superficie assentita ad uso parcheggio, è stata pavimentata con autobloccanti

anche una porzione sul lato nord del terreno destinata a "vasca accumulo acque meteoriche" e quella in angolo sud-ovest a verde<sup>(Allegato n°43-velatura verde)</sup>. L'aggiudicatario dovrà procedere a propria cura e spese alla remissione in pristino con quanto autorizzato.

#### **Stato di Possesso**

Dai vari sopralluoghi, è risultato che la zona parcheggio viene utilizzata, senza titolo, da terzi per sosta automezzi.

#### **Dati e notizie comuni ai Lotti dal n°4 al n°7**

Dal regolamento di condominio, non risultano assegnati i posti auto.

Nei tre atti stipulati dalla Società, si legge:

-Nell'atto di vendita ai rogiti del Notaio Maria Daniela Biserni del 31 dicembre 2002 repertorio n.62686, trascritto a Lucca in data 24 gennaio 2003 al n.1379 di formalità, l'unità immobiliare posta al piano terra, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio 118, particella 44 subalterno 1, è descritta ..."-una porzione di fabbricato costituito da fondo artigianale e commerciale corredato da servizi posto al piano terra di un immobile elevato a due piani oltre il terrestre, con annesso resede di terreno in

proprietà esclusiva sui lati nord e est, oltre il piazzale a comune con le altre unità sui lati sud, contraddistinto dal mappale 44 sub.8 ove saranno successivamente assegnati dalla società venditrice, i posti auto esclusivi agli altri subalterni 2, 3, 4, 5, 6 e 7 e altri posti auto a comune ai suddetti subalterni."...

-Nell'atto di vendita ai rogiti del Notaio Domenico Costantino del 4 dicembre 2003 repertorio n.78251, trascritto a Lucca in data 30 dicembre 2003 al n.15530 di formalità, l'unità immobiliare posta al piano primo, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio 118, particella 44 subalterno 3, è descritta ..."-unità immobiliare per ufficio, al piano primo di fabbricato di maggior mole, composta da due vani per uffici, antibagno, bagno e terrazzo, corredato dall'uso esclusivo di posto auto nella resede comune, nonché dai diritti di comproprietà condominiale sulle parti e sugli spazi comuni dell'edificio di cui è porzione, con particolare riferimento senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità a resede e vano scale comuni"...

-Nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Enrico Lanza del 12 settembre 2019 repertorio

n.36630, trascritto a Lucca in data 7 ottobre 2019 al n.11282 di formalità, l'unità immobiliare posta al piano secondo, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio 118, particella 44 subalterno 5, è descritta ..."-unità immobiliare ad uso ufficio, al piano secondo del predetto edificio, composta da due vani ad uso ufficio, un bagno ed un antibagno, corredata da terrazza sul lato sud, con accesso a mezzo di cortile, loggia e vano scala comuni con le altre unità facenti parte dell'intero fabbricato."...

Da informazioni assunte presso l'Amministratore pro-tempore del Condominio, non risultano verbali di assemblea per l'assegnazione dei posti auto.

#### **Dati e notizie comuni ai Lotti dal n°4 al n°8**

##### **Provenienza e storia nel ventennio**

La piena proprietà è pervenuta nella Società "CASANOVA IMMOBILIARE S.R.L" per atto di scissione parziale della Società "XXXXXXXXXXXXXXXX" con sede in XXXXXX codice fiscale n.XXXXXXX, con atto ai rogiti del Notaio Gaetano Raspini del 7 dicembre 2007 repertorio 135111/15094, registrato a Lucca il 18 dicembre 2007 al n.11647 serie 1T, ivi trascritto in data 19 dicembre 2007 al n.15179 di formalità.



Nella Società "XXXXXX", la piena proprietà era pervenuta per acquisto fattone dai Signori XXXXXXXXXXXX nato a Lucca il XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/4, XXXXXXXXXXXX nata a Lucca il XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/4, XXXXXXXXXXXX nata a Lucca il XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/4 e XXXXXXXXXXXX nato a Lucca il XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/4 e complessivamente per l'intero, con atto ai rogiti del Notaio Massimo Barsanti dell'11 aprile 2001 repertorio 63497/18031, registrato a Lucca il 2 maggio 2001 al n.1639, ivi trascritto a in data 12 aprile 2001 al n.3658 di formalità.

**Diritti, obblighi e servitù**

Per i diritti e gli obblighi si rinvia al Regolamento di Condominio con relative tabelle millesimali (Allegato n°44).

**Si evidenzia che**, si accede alle unità immobiliari, dal retro del fabbricato, tramite viabilità privata rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Lucca, nel foglio **118**, particella **1716**, di mq.315. Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Lucca**, non è stato rintracciato il titolo di costituzione di servitù di passo su detta striscia di terreno, ad eccezione di quanto riportato

nel Decreto di Trasferimento di Immobili emesso dal Tribunale di Lucca in data 19 ottobre 2021 repertorio 174/2021, trascritto a Lucca in data 18 gennaio 2022 al n.4389 di formalità. In detto atto è riportato:

- a pagina 2 ..."Diritti della piena proprietà (1/1) su due appezzamenti di terreno, siti nel Comune di Lucca e più precisamente:

1) piccola porzione di terreno posta nel Comune sopra detto, in frazione di Santa Maria a Colle, località Vignola, via Sarzanese Valdera, adibita a strada privata di accesso ad un complesso edilizio ed a vari terreni.

Detta viabilità si diparte dalla Strada Statale sn.439 Sarzanese Valdera ed in direzione sud per circa ml.50 con una larghezza di circa ml.6,00 raggiunge gli immobili a cui è asservita, la viabilità è stata realizzata in elementi prefabbricati autobloccanti in cls e delimitata dal lato est da paracarri in cemento armato"...

... "REFERENZE CATASTALI: Il tutto è censito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, intestato al giusto conto, come segue:

-bene di cui al punto 1):

Catasto Terreni del Comune di Lucca, foglio 118

mappale 1716 categoria seminativo arborato, classe 2 superficie mq.315 Reddito Dominicale €.2,12 e Reddito Agrario €.1,30,"...

-a pagina 4 ..."VINCOLI E SERVITU': I beni oggetto di trasferimento sono vincolati dai regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.

Si precisa inoltre che il bene di cui al punto 1) per sua natura, è utilizzato come viabilità, rimane gravato da servitù di passo pedonale e carrabile nonché da facoltà di interrimento e quanto altro a favore di terzi e non può avere nessun altro tipo di utilizzo."...

#### **Destinazione urbanistica**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di **Lucca** in data 22 febbraio 2021 (Allegato n°45), risulta che nel vigente Regolamento Urbanistico, definitivamente approvato, ai sensi della L.R. 05/1995, con Delibera Consiglio Comunale n.25 del 16 marzo 2004 pubblicata sul B.U.R.T. n.15 del 14 aprile 2004 e successiva variante a detto Regolamento Urbanistico denominata "Variante Straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale" definitivamente approvata con delibera di Consiglio

Comunale n.19 del 15 marzo 2012 e pubblicata sul B.U.R.T. n.18 del 2 maggio 2012, il terreno contraddistinto al Catasto Terreni nel foglio **118**, particella **1715**, è classificato, nelle relative N.T.A., ai seguenti articoli:

**-Art. 117 - Aree produttive isolate dei Monti Pisani, dell'Oltreserchio e delle colline del Quiesa - V, O, C, Q**

**117.1** - Si tratta delle aree utilizzate per attività produttive edificate per lo più in epoca moderna, in assenza di pianificazione urbanistica attuativa, disposte frammentariamente in ambito territoriale dei Monti Pisani, dell'Oltreserchio e delle colline del Quiesa.

**117.1.1** Nelle aree disciplinate dal presente articolo di RU, l'edificabilità del singolo lotto è condizionata alla verifica positiva in punto di sussistenza di una *capacità edificatoria residua* relativa alla destinazione d'uso considerata e con riferimento all'UTOE in cui ricade il lotto medesimo. La verifica della *capacità edificatoria residua* del singolo lotto deve essere effettuata in base ai dati di cui alla Tabelle Riepilogative della Edificabilità Residua di cui all'articolo 142. Sarà cura

dell'Amministrazione Comunale predisporre apposito sistema per monitorizzare la disponibilità a scalare a seguito della presentazione delle domande di Permesso di Costruire e del rilascio dei Permessi richiesti. Il certificato attestante la disponibilità residua costituirà documento essenziale da allegare alla presentazione delle domande di Permesso di Costruire.

**117.2** - Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie *C1, C2, C3, C4 e B5*.

**117.3** - Ove sussistano le condizioni di edificabilità ai sensi dell'art. 117.1.1, in caso di ampliamento, o di demolizione con ricostruzione, anche se nella forma della ristrutturazione edilizia, ricostruzione ed accorpamento di volumi esistenti anche in diversa posizione sul lotto di appartenenza, o di nuova costruzione su eventuali lotti liberi si applicano i parametri e gli indici di cui appresso:  
o  $H = 9,00$  m., salve maggiori altezze per impianti e volumi tecnici, per le attività molitorie, cartarie e meccaniche.  
o  $I_f = 2$  mc/mq.  
o  $Q = 50\%$

**117.4** - In caso di interventi su aree che, rispetto agli indici e/o ai parametri di cui sopra, risultassero, alla data del 8/4/2002, sature, è consentito, in alternativa, il mantenimento del volume

esistente alla medesima data, a condizione che sia assicurato il rispetto delle disposizioni vigenti in materia igienico-sanitaria e che siano ridotte le emissioni gassose, foniche e di acque reflue.

**117.5** - Nei complessi produttivi esistenti, è ammessa la realizzazione di strutture precarie facilmente rimovibili, anche destinazione a "magazzino meccanizzato" con le caratteristiche di volumi tecnici e con dimensione massima di mq. 3.000. L'installazione può essere eseguita previa comunicazione al Sindaco contenente la descrizione dettagliata dell'intervento e previa predisposizione di idonee garanzie finanziarie od assicurative da parte del richiedente, alla rimozione del manufatto e al corretto ripristino dei luoghi nel caso in cui il manufatto non sia più utilizzato per la produzione.

**-Art. 129 - Aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico**

**129.1** - Si tratta delle aree da mantenere o da sistemare per il parcheggio di autoveicoli, banchine pedonali, aiuole e quanto effettivamente funzionale all'area di parcheggio.

**129.2** - Sono ammesse, le destinazioni di cui alla categorie B6 e B2.4. L'intervento può riguardare la

creazione di un impianto attrezzato, organizzato su più livelli, entro o fuori terra.

**129.3** - Un impianto attrezzato di parcheggio comprende, oltre agli spazi per la sosta degli autoveicoli, quanto necessario a svolgere la funzione di assistenza agli autoveicoli e alle persone: rampe di accesso, percorsi pedonali, biglietterie, locali tecnici, impianti per la distribuzione dei carburanti, officine, ecc.

**129.4** - Nel caso di parcheggi a raso, e comunque di impianti non attrezzati l'intervento deve rispettare il parco minimo di 1 posto auto ogni 35 mq. di Sf.; gli stalli per la sosta delle auto devono essere realizzati interponendo fasce di verde e percorsi pedonali di larghezza adeguata, nelle due dimensioni tra gli stalli per le auto. Nel caso di impianti attrezzati l'intervento deve rispettare lo standard minimo di 1 posto auto ogni 10 mq. di Sf.; i 2/5 dei posti auto complessivi potranno essere riservati per la creazione di parcheggi pertinenti. Le altezze e i limiti di densità edilizia dovranno essere coerenti e misurati con quelli del contesto circostante. Nelle aree in cui si riscontrassero alla data del 8/4/2002 parametri

edilizi superiori e/o utilizzazioni diverse o in misura superiore a quanto stabilito dal presente articolo, tali parametri o utilizzazioni sono fatti salvi, per ogni intervento edilizio ammesso.

**-Art. 130 - Aree per attrezzature d'interesse locale**

**130.1** - Si tratta delle aree o degli edifici che ospitano o sono destinate ad ospitare attrezzature di servizio alla città, disponibili per un uso pubblico e/o comunque collettivo, accessibili al livello di quartiere. Sono le aree destinate ad ospitare:

- o attrezzature scolastiche di grado fino all'obbligo;
- o attrezzature religiose (chiese, oratori, e quant'altro previsto dalla normativa vigente, ivi compreso scuole); o attrezzature culturali (musei, biblioteche, mostre, esposizioni permanenti, ecc.);
- o attrezzature sociali e ricreative (centri di quartiere, cinematografi, teatri, locali di spettacolo, circoli vari); o attrezzature assistenziali (asili nido, pensionati per anziani);
- o attrezzature igienico-sanitarie (ambulatori



medici, ecc.); o attrezzature civiche e amministrative, ecc.; o attrezzature per la protezione civile (nelle aree appositamente contrassegnate).

Sono ricompresi in questa categoria anche gli impianti sportivi costituiti prevalentemente da un'attrezzatura edilizia quali piscine, palestre e simili.

**130.2** - Sono ammesse, oltre alle destinazioni di cui alla categorie *B1.2* e *B4*, tranne *B4.8*. Categorie di utilizzazione diverse da *B4*, quali *B1.1*, *B2.1*, *B2.4*, *B3*, *B6.1*, *B6.2*, *C4*, *D1*, sono ammesse nel limite del 20% del volume complessivo ammesso.

Nell'area in via di Tempagnano, loc. Arancio, destinata alla realizzazione del nuovo plesso scolastico (appositamente contrassegnata nella tavola URB 10 con la lettera S) è ammessa la sola destinazione *B4.2* di carattere pubblico, con intervento di esclusiva iniziativa comunale.

**130.3** - Sono ricomprese nella definizione di attrezzature, oltre agli spazi propriamente dedicati allo svolgimento dell'attività, tutti gli spazi funzionalmente connessi a questa: pertinenze scoperte, giardini, parcheggi, impianti sportivi, locali tecnici, ecc.

**130.4** - Le altezze e i limiti di densità edilizia dovranno essere coerenti e misurati con quelli del contesto circostante. Le aree libere dalle attrezzature, dalle strade interne e dai parcheggi devono essere trattate a verde. Categorie di utilizzazione diverse, da B4 sono ammesse nel limite del 20% del volume complessivo. Nelle aree in cui si riscontrassero alla data del 8/4/2002 parametri edilizi superiori e/o utilizzazioni diverse o in misura superiore a quanto stabilito dal presente articolo, tali parametri o utilizzazioni sono fatti salvi, per ogni intervento edilizio ammesso.

**130.5** - Le nuove strutture dovranno essere realizzate secondo adeguate prestazioni energetiche (classe A) finalizzate al contenimento dell'emissioni e della spesa energetica.

#### **-Viabilità**

##### **Dati e notizie comuni a tutti i Lotti**

#### **Iscrizioni e Trascrizioni**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Lucca**, aggiornate **al 14 novembre 2022**, gli immobili oggetto della presente relazione, risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

**1)Iscrizione n°3331 del 1° ottobre 2010**

Ipoteca volontaria di Euro 3.500.000,00 a garanzia della somma di Euro 1.750.000,00 per capitale, con durata di anni 2, in forza di atto di concessione a garanzia di apertura di credito, ai rogiti del Notaio Gaetano Raspini del 29 settembre 2010 repertorio n.138374/17514, a favore di "XXXXXXXXXXXXXX." con sede in Lucca, contro terzo datore di ipoteca "XXXXXX e debitore non datore di ipoteca la Società "XXXXXXXXXXXXXX" con sede in XXXXXXXX (LU) codice fiscale XXXXXXXXX, gravante, tra l'atro, la piena proprietà sui beni rappresentati:

-al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa, nel foglio **55**, particella **1029** subalterni **56**; nel foglio **53**, particella **1154** subalterni **2** e **3**;

-al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio **118**, particella **44** subalterni **4, 6, 10, 11** e al Catasto Terreni del Comune di Lucca nel foglio **118**, particella **1715**.

**2)Trascrizione n°9057 del 2 ottobre 2020**

Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Lucca in data 24 febbraio 2020 repertorio n.25/2020, a favore della "MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO CASANOVA IMMOBILIARE S.R.L.", contro la "CASANOVA IMMOBILIARE S.R.L.", gravante, tra

l'atro, la piena proprietà sui beni rappresentati:

-al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa, nel foglio **55**, particella **1029** subalterni **56**; nel foglio **53**, particella **1154** subalterni **2** e **3**; al Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio **55**, particelle **327**, **1069** e **1070**; nel foglio **53**, particella **1152**;

-al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio **118**, particella **44** subalterni **4**, **6**, **10**, **11** e al Catasto Terreni del Comune di Lucca nel foglio **118**, particella **1715**.

#### **Verifiche edilizie e indagini**

Si precisa che, l'accertamento della situazione urbanistico-edilizia è risultata complessa, in relazione all'individuazione dei soggetti verso cui riferire le ricerche, in quanto i provvedimenti edilizi possono essere stati registrati a nome dei vari proprietari, legali rappresentanti o aventi diritto e pertanto non si può escludere che ne esistano altri rispetto a quelli sotto elencati.

Circa le verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, 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 il CTU sostituirsi a quello che compete per legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali, deputati circa i termini di ammissione delle istanze 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, 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 a metro quadro utilizzato per la valutazione.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, 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.

#### **Limitazioni del valutatore**

Si sottolinea che **NON** sono state effettuate le seguenti verifiche:

-in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante;

-dell'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, nonché specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del

fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;

-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;

-in ordine all'attuale situazione statica dell'immobile e delle relative pertinenze;

-plano-volumetrica del fabbricato, accessori e conformità edilizia delle parti comuni, del posizionamento degli stessi e dell'effettiva superficie del lotto di terreno, il controllo dei confini e della distanza della costruzione dai fabbricati antistanti;

-indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o simili e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei;

-sugli impianti tecnologici esistenti privati e condominiali (con particolare riferimento a quelli

richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n.37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;

-in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

-in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, se ne ignora la conformità;

-in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n.39/2005 e s. m. i.) delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

-in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità.

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

**Metodologia per la determinazione  
della consistenza delle unità immobiliari**



Per la determinazione della "Superficie Commerciale" è stato utilizzato come criterio di misurazione, la "Superficie Esterna Lorda" (SEL)-Codice delle Valutazioni Immobiliari, raccordando le superfici secondarie con coefficienti personalizzati, che prendono il nome di "rapporto mercantile" e che rappresentano il rapporto, tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale.

#### **Criteria e valutazione**

I principi teorici che verranno adottati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell'estimo inteso come quell'insieme 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, 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). Il metodo con cui si effettuerà la stima è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analo-

gica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene che si andrà a stimare; al di là dei limiti di questo metodo, quale la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato, esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dello stesso.

#### **Sviluppo valutazione**

I valori di riferimento sono stati attinti presso colleghi delle varie zone e come di seguito:

#### **Immobili nel Comune di Massarosa (LU)**

##### **a)-Attraverso la consultazione di atti**

Presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizi Pubblicità Immobiliare di Lucca, individuando le compravendite di unità immobiliari situate nello stesso complesso edilizio e caratteristiche similari.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



(diconsi euro dodicimila/00).

In detto valore è ricompreso il costo per la rimozione della tettoia non autorizzata, da eseguire a cura e spese dell'aggiudicatario.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Lotto n°8**

Terreno in Lucca-frazione Santa Maria a Colle  
località "Vignola"-via Sarzanese Valdera  
Foglio 118 particella 1715

A corpo €. 50.000,00=

(diconsi euro cinquantamila/00).

In detto valore è ricompreso il costo la remissione in pristino con quanto asseverato con la D.I.A. pratica n.3006/02, da eseguire a cura e spese dell'aggiudicatario.

[REDACTED]  
[REDACTED]

***Valutazione in sede di vendita forzata***

Nel caso di vendita a pubblica asta, la cessione dei beni avviene in un'ottica prettamente liquidatoria, pertanto emerge la necessità di determinare anche il valore di cessione più coerente con detta

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].

Lotto n°3

Terreno in Massarosa-frazione Quiesa confinante  
con il "Condominio ex Filatura"

€.12.000,00 x 0,80 = €.9.600,00=

che possono essere arrotondati ad **€.10.000,00=**

(diconsi euro diecimila/00).

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] =

[REDACTED]

[REDACTED] ).

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] o

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ).

**Lotto n°8**

Terreno in Lucca-frazione Santa Maria a Colle

località "Vignola"-via Sarzanese Valdera

€ .50.000,00 x 0,80 = € .40.000,00=

(diconsi euro quarantamila/00).

[REDACTED]

[REDACTED]

\*\*\*\*\*

#### Immobili con criticità

Per completezza della relazione si fa presente quanto riferito in proseguo.

1) Con atto di fusione per incorporazione della Società "XXXXXX." ai rogiti del Notaio Gaetano Raspini del 26 settembre 2008 repertorio n.136139/15859, registrato a Lucca il 2 ottobre 2008 al n.9386 serie 1T, ivi trascritto in data 2 ottobre 2008 al n.12208 di formalità, nella Società "XXXX", è stata trasferita, tra l'altro, la piena proprietà della striscia di terreno posta nel Comune di Massarosa, frazione Bozzano, via Casavecchia, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa nel foglio 53, dalla particella **1152**, ente urbano di mq.507 (Allegato n°46 e n°47). Detto terreno, oltre ad essere gravato da servitù di passo pedonale e carraio, costituita dalla Società XXXXXX con sede in XXXXX a favore dell'ENEL- Società per azioni con sede in Roma, con il già citato atto autenticato nelle firme dal Notaio Antonino Tumbiolo in data 29 maggio 1996



repertorio n.10594/1553 e in data 31 maggio 1996 repertorio n.10665/1553 (Allegato n°8), la stessa dà accesso ad altri immobili senza che risulti trascritta a favore la costituzione di servitù di passo, salvo che in alcuni atti di quest'ultimi è riportato "vi si accede dalla via Casavecchia tramite strada privata, come praticato da oltre venti anni".

2) Con atto di scissione parziale della Società "XXXXXX." con sede in Lucca codice fiscale n.XXXXXXX, ai rogiti del Notaio Gaetano Raspini del 7 dicembre 2007 repertorio 135111/15094, registrato a Lucca il 18 dicembre 2007 al n.11647 serie 1T, ivi trascritto in data 19 dicembre 2007 al n.15179 di formalità, nella Società "XXXXXX", è stata trasferita, tra l'altro, la piena proprietà del fabbricato per civile abitazione posto nel Comune di Lucca, località Picciorana, via Pesciatina n.1711, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel foglio 114, dalla particella 675 (Allegato n°48-Velatura gialla), oggetto di specifica Procedura Esecutiva Immobiliare n°58/2021, presso il Tribunale di Lucca.

Trattasi di fabbricato, con diritto alla corte comune, che alla data dell'atto era rappresentata al

Catasto Terreni del Comune di Lucca, nel foglio 114 dalla particella 679 (Allegato n°49), ente urbano di mq.286, a seguito Tipo Mappale del 24 febbraio 1997 in atti dal 25 febbraio 1997 (n.605.1/1997). Successivamente la particella 679, ha generato la particella 2157 ente urbano di mq.12 (Allegato n°50), come da Frazionamento e Tipo Mappale del 2 novembre 2012 Pratica n.LU0191144 in atti da pari data (n.191144.1/2012).

Dall'elaborato planimetrico dell'11 febbraio 2013 protocollo n.LU0027884 (Allegato n°51), la corte rappresentata dalla particella 679 (Allegato n°52), risulta comune alle particelle 675 - 676 subalterni 3,4,5 - 677 subalterni 6,7,8 - 678 subalterni 1,2,3,4.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, la particella 2157, del foglio 114, via Pesciatina snc, piano T, categoria C/6, classe 7^, consistenza mq.11, superficie catastale mq.12, con la rendita Euro 30,11, dati censuari a seguito UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 25 febbraio 2013 protocollo n.LU0036556 in atti da pari data (n.628.1/2013), risulta cointestata **per la proprietà dell'area**, allan sede in Lucca codice fiscale gato n°53), derivando da porzione della particella 679 (corte comune), sulla quale aveva diritto

di comunanza la Società Fallita, in quanto proprietaria dell'unità immobiliare rappresentata dalla particella 675.

Per quanto sopra, considerata la destinazione a viabilità comune, per l'immobile di cui al punto 1) e per quello al punto 2), il valore che potrebbe essere attribuito agli eventuali diritti della proprietà superficiaria, allo stato attuale lo scrivente ritiene non procedere alla concretazione e stima, rimanendo a disposizione, ove sia ritenuto necessario e conveniente procedere alla vendita.

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto ritiene con la presente consulenza che si compone di novantasei (96) pagine, con cinque (5) riprese satellitari, settanta (70) fotografie e numero cinquantatre (53) allegati, di aver adempiuto al gradito incarico ricevuto e la deposita in cancelleria.

Lucca, 16 novembre 2022

Il C.T.U.

Geom. Giovanni Leonardi