

Il sottoscritto geometra Luca Turri, libero professionista, iscritto nel collegio dei geometri della provincia di Lucca al n° 1.399, con studio in Lucca, via Mazzini n° 70, tel. 0583 467 579, fax 0583 467 751, e-mail: monticelli.turri@awn.it, con la presente conferisce al Curatore del fallimento rubricato presso l'Onorevole Tribunale di Lucca al n° 7.822 in data 22 Gennaio 2009 al conto della società "XXXXXXXXXX" circa l'incarico ricevuto, provvedendo all'analisi dei beni immobili in esso ricompresi secondo lo schema indicato nel verbale di giuramento sottoscritto innanzi all'Ill.mo sig. Giudice Delegato dr. Giulio Giuntoli in data 12 marzo 2009 e che qui si riassume:

- 1) Accertamento della consistenza immobiliare intestata alla procedura, anche in base delle indicazioni fornite dal Curatore.
- 2) Descrizione compiuta dei beni immobili e controllo della legittimità dell'intestazione, dei confini e degli identificativi catastali di riferimento.
- 3) Precisazione delle eventuali trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio, con indicazione delle eventuali vendite effettuate nel biennio precedente al fallimento.
- 4) Indicazione circa lo stato di possesso degli immobili.
- 5) Indicazione di ogni altra utile informazione ai fini della vendita con determinazione degli eventuali Lotti.
- 6) Accertamento della conformità urbanistica ed edilizia degli immobili, con indicazione, in caso di difformità, delle opere abusive e/o difformità e, sulla base delle indicazioni fornite dal Curatore circa la data di insorgenza delle ragioni di credito, se le stesse opere siano sanabili o meno mediante domanda di condono edilizio. In caso contrario indicazione se sia possibile adire alla procedura di sanatoria ordinaria prevista dall'art. 140 della L.R. 1/2005 e succ. modif. o in subordine se sia attuabile il procedimento di sanzione previsto dall'art. 139 della legge medesima (ex art. 12 L. 47/85).
- 7) Per i terreni non costituenti pertinenza urbanistica, accertamento della loro destinazione urbanistica ed acquisizione del relativo certificato di cui all'art.18 della Legge 47/1985, recante ove possibile l'indicazione dei vincoli urbanistici.
- 8) Acquisizione, sulla base delle informazioni fornite dal Curatore, del

certificato di estratto per riassunto dagli atti di matrimonio del fallito, se persona fisica.

- 9) Stima degli immobili di proprietà del fallito tenendo in considerazione i presumibili costi dell'eventuale regolarizzazione degli stessi.

10) Redazione di una bozza dell'avviso e dell'ordinanza di vendita.

### **PREMESSO**

- che il CTU, sulla base delle informazioni raccolte e degli accertamenti effettuati, anche attraverso l'ispezione catastale nominativa su tutto il territorio nazionale, ha rilevato che il patrimonio immobiliare dei soggetti falliti risulta essere composto da :

- a): la piena proprietà su di un fabbricato a due piani fuori terra compreso il seminterrato, ad uso uffici, ubicato in Comune di Lucca, frazione di Santa Maria a Colle, Via Sarzanese nn. 2.742 e 2.743, identificato in Catasto Fabbricati di Lucca nel foglio di mappa 118, dal mappale 27 subalterno 2;

- b) la piena proprietà di un ampio fabbricato ad uso commerciale ad un solo piano fuori terra ubicato in Comune di Lucca, frazione di Santa Maria a Colle, interno alla Via Sarzanese;

- c) la piena proprietà su due appezzamenti di terreno montano della superficie catastale pari a mq. 828 ubicati nel Comune di Villa Collemantina (LU), nella frazione di Corfino;

- che il CTU procedeva alle indagini di carattere generale, ricognizione in sito, visure catastali e ipo-trascrizionali presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Lucca, verifiche presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca oltre alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico, settore Edilizia Privata, dei Comuni di Lucca e di Villa Collemantina (LU);

- che dalle visure ipo-trascrizionali effettuate NON sono stati rilevati atti di compravendita messi in atto dalla fallita società nel biennio antecedente alla data del fallimento;

- che dall'analisi dei beni e diritti immobiliari rilevati, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di DUE LOTTI separati che andranno ad individuare i beni oggetto di perizia ed in particolare nel LOTTO PRIMO verranno descritti i beni di cui alle precedenti lettere a) e b) e nel LOTTO SECONDO verranno descritti i beni di cui alla precedente lettera c);

- che il sottoscritto CTU, per dirimere la delicata questione emersa circa gli aspetti urbanistico-edilizi di uno dei fabbricati indicati, ha necessitato di cinque proroghe di 90 giorni ciascuna per il deposito dell'elaborato peritale;

tutto ciò premesso si espone quanto segue.

••• LOTTO PRIMO •••

**Proprietà:**

XXXXXXXXXXXX in liquidazione, corrente in Lucca, Via Sarzanese n° 2.694/B, Codice Fiscale e Numero di Iscrizione nel Registro Imprese della Camera di Commercio di Lucca 01300790464, Numero di Repertorio Economico Amministrativo (REA) 131941.

**Oggetto:**

La piena proprietà di un complesso immobiliare costituito da due fabbricati isolati corredati da poca resede ubicati in Lucca, frazione di Santa Maria a Colle, Via Sarzanese nn. 2.737 - 2.745.

In particolare i fabbricati risultano così articolati:

A) Fabbricato a due piani fuori terra compreso il seminterrato, (nel proseguo identificato anche come Fabbricato denominato A) composto:

- al piano terra da vari locali ad uso uffici oltre ai servizi igienici e i ripostigli, a servizio dell'attività commerciale esercitata nel fabbricato descritto successivamente alla lettera B);

- al piano seminterrato, accessibile esclusivamente dall'esterno del fabbricato mediante ingressi aperti sul lato sud, da vari locali, di modesta altezza, un tempo utilizzati come uffici ed oggi in larga parte inutilizzati.

Al fabbricato si accede tramite porte di accesso posizionate sul prospetto nord e sul prospetto sud, in questo caso, per l'ingresso al piano primo, mediante scale e ballatoio. L'accesso attraverso le porte sul prospetto nord avviene tramite una servitù di passaggio su proprietà di terzi, meglio descritta successivamente.

Il fabbricato risulta corredato da:

- ampia pensilina in cemento armato a protezione degli ingressi posti a nord;

- avancorpi esterni sul lato ovest, ad un solo piano fuori terra e comunque sotto il piano stradale, adibiti a centrale termica, servizi igienici e ripostiglio

(quest'ultimo completamente interrato e posizionato sul lato nord) tutti raggiungibili attraverso la resede;

- resede sui lati ovest, sud ed est, quest'ultima gravata da servitù di passaggio per il raggiungimento del fabbricato meglio descritto alla successiva lettera B).

**B)** Ampio fabbricato ad un solo piano fuori terra (nel proseguo identificato anche come Fabbricato denominato B) suddiviso in tre locali indipendenti due dei quali con destinazione commerciale e il terzo a magazzino. Ai locali si accede attraverso delle aperture presenti sul lato nord, sul lato est e sul lato sud del fabbricato. Ai vani posti sui lati sud ed est si giunge transitando su di una piccola striscia di terreno per resede confinante con proprietà di terzi.

Lo corredano:

- piccola cabina elettrica realizzata all'interno della porzione commerciale prospiciente verso nord;

- poca resede sui lati nord, est e sud.

Il fabbricato è raggiungibile, lasciata la Via Sarzanese, transitando sulla resede del fabbricato precedentemente descritto alla lettera A).

### **Referenze Catastali:**

Il complesso immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricato del Comune di Lucca, con i seguenti dati:

- quanto al Fabbricato denominato A) nel **foglio di mappa 118 dal mappale 27 subalterno 2**, categoria C/1, Classe 2, Consistenza mq. 296 e Rendita Catastale pari ad € 3.195,01;

- quanto al Fabbricato denominato B), nel **foglio di mappa 118 dal mappale 662** Categoria C/1, Classe 2, Consistenza mq. 1.063 e Rendita Catastale pari ad € 11.473,97.

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

La planimetria catastale depositata negli archivi dell'Agenzia del Territorio di Lucca e riferita al Fabbricato denominato A) si riferisce alla situazione antecedente alle opere di ristrutturazione e cambio di destinazione che hanno interessato il primo piano del fabbricato. Inoltre si rileva che la resede a corredo è stata indicata come "comune" ricomprendendo in essa anche

la porzione posta a nord, gran parte della quale è invece da attribuirsi all'unità immobiliare, ad oggi di proprietà di terzi, censita al Catasto Fabbricati di Lucca nel foglio di mappa 118, dal mappale 27 subalterno 1. L'aggiornamento della stessa e la correzione della resede restano a carico dell'aggiudicatario. La planimetria catastale depositata negli archivi dell'Agenzia del Territorio di Lucca e riferita al Fabbricato denominato B) corrisponde sostanzialmente alla situazione rilevata in sede di sopralluogo.

Qualora il presente Lotto venga alienato a trattativa privata a mezzo di rogito notarile, visto il disposto dell'articolo 29 della Legge 28 febbraio 1985, n° 53 modificato dall'articolo 19 comma 8, del Decreto Legge 31 maggio 2010 n° 78, convertito con modificazioni nella Legge 3 agosto 2010 n° 102, si dovrà procedere, preliminarmente alla stipula, con la presentazione all'Agenzia del Territorio di una Denuncia di Variazione Catastale che comprenda l'esatta rappresentazione grafica dell'entità alienata.

### **Confini:**

Confinano al complesso immobiliare, Via Sarzanese, beni Xxxxxx, beni Xxxxxx, beni Xxxxxx, beni Xxxxxxxx e Xxxxxxxx, il tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo altri e più recenti e di meglio in fatto.

### **Provenienza:**

La piena proprietà sul complesso immobiliare in esame è pervenuta alla società "XXXXXXXXXX" con sede in Lucca, frazione di Santa Maria a Colle, Via Sarzanese n° 2.649/B, a mezzo atto di acquisto, dalla società "XXXXXXXXXX" con sede in Lucca, frazione di Santa Maria a Colle, Via Sarzanese n° 2.769, ai rogiti del notaio Massimo Barsanti di Lucca del 9 Dicembre 1991, repertorio n° 39.682, Trascritto a Lucca il 12 Dicembre 1991 al n° 12.069 di registro particolare, registrato a Lucca il 16 Dicembre 1991 al n° 3.847.

In detto atto di acquisto niente viene segnalato a proposito della servitù di passaggio esistente a nord sulla proprietà di terzi per l'accesso al fabbricato denominato A).

### **Trascrizioni ed Iscrizioni nel ventennio:**

- *Trascrizioni circa la provenienza* •

1) Con l'atto di compravendita ai rogiti del notaio Raffaele Manfredini di Lucca del 19 Settembre 1977, repertorio n° 37.847, registrato a Lucca il 3 Ottobre 1977 al n° 3.866, trascritto a Lucca al n° 6.632/1977 di registro particolare, la società "XXXXXXXX" acquistava dai signori Xxxxxx e Xxxxxxxx, la piena proprietà sul compendio immobiliare in oggetto.

2) Con l'atto di acquisto ai rogiti del notaio Massimo Barsanti di Lucca del 9 Dicembre 1991, repertorio n° 39.682, Trascritto a Lucca il 12 Dicembre 1991 al n° 12.069 di registro particolare, registrato a Lucca il 16 Dicembre 1991 al n° 3.847, la società "XXXXXXXX" acquistava dalla società "XXXXXXXXXXXX" la piena proprietà sul complesso immobiliare in esame.

Si segnala che con contratto preliminare di compravendita ai rogiti del notaio Nicola Tursi di Lucca del 18 Ottobre 2007 repertorio n° 2.218, registrato a Lucca il 18 Ottobre 2007 al n° 9.113, trascritto a Lucca il 19 Ottobre 2007 al n° 12.728 di registro particolare, la società "XXXXXXXX" prometteva di vendere alla società "XXXXXXXX" il complesso immobiliare in oggetto al prezzo complessivo pari ad € 410.000,00 (Euro quattrocentodiecimila/00centesimi). Il contratto si sarebbe dovuto stipulare entro il termine massimo del 31 Dicembre 2008 verificate alcune condizioni sospensive meglio indicate nel proseguo e comunque non avveratesi con la conseguente decadenza del preliminare.

• *Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli* •

Trascrizioni:

**1) - Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritta a Lucca il 20 Marzo 2009 al n° 3.256 di registro particolare:** atto giudiziario emesso dal Tribunale di Lucca in data 22 Gennaio 2009, repertorio n° 179 a favore della Massa dei Creditori e contro la piena proprietà spettanti alla società "XXXXXXXXXXXX" sulle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel foglio di mappa 118 dal mappale 27 subalterno 2, nel foglio di mappa 118 dal mappale 662 oltre a maggior consistenza.

Iscrizioni:

**1) - Ipoteca Volontaria iscritta a Lucca il 21 Marzo 2002 al n° 999 di registro particolare:** Ipoteca volontaria nascente per atto ai rogiti del notaio Gaetano Raspini di Lucca del 19 Marzo 2002, repertorio n° 112.099 a favore

della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma e domicilio ipotecario eletto in Roma, Via Vittorio Veneto n° 119, iscritta per la somma complessiva pari ad € 650.735,68 di cui € 387.342,8 di capitale e concessa alla società "XXXXXXXXXX" con sede in Lucca, la quale interveniva come debitore non datore di ipoteca mentre la società "XXXXXXXXXX" oltre ad altri soggetti, interveniva come terzo datore di ipoteca e concedeva a garanzia la piena proprietà sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Lucca nel foglio di mappa 118 dal mappale 27 subalterno 2 e dal mappale 662.

**2) - Ipoteca Legale iscritta a Lucca il 27 Settembre 2007 al n° 4.873 di registro particolare:** Ipoteca Legale emessa da XXXXXXXXX in data 25 Settembre 2007 al n° 100.255/62 di repertorio ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 sostituito dall'art. 16 del D. LGS 46/99, per l'importo complessivo pari ad € 242.114,12 di cui € 121.057,06 di capitale, a favore di XXXXXXXXX con domicilio ipotecario eletto in Capannori (LU), frazione di Guamo, Via di Vorno n° 5 contro la piena proprietà spettante alla società "XXXXXXXXXXXX" sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Lucca nel foglio di mappa 118 dal mappale 27 subalterno 2 e dal mappale 662, oltre a maggior consistenza.

**3) - Ipoteca Legale iscritta a Lucca il 25 Febbraio 2008 al n° 639 di registro particolare:** Ipoteca Legale emessa da XXXXXXXXX in data 4 Febbraio 2008 al n° 100134/62 di repertorio ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 sostituito dall'art. 16 del D. LGS 46/99, per l'importo complessivo pari ad € 179.386,66 di cui € 89.693,33 di capitale, a favore di XXXXXXXXX con domicilio ipotecario eletto in Capannori (LU), frazione di Guamo, Via di Vorno n° 5 contro la piena proprietà spettante alla società "XXXXXXXXXX" sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Lucca nel foglio di mappa 118 dal mappale 27 subalterno 2 e dal mappale 662, oltre a maggior consistenza.

**4) - Ipoteca Legale iscritta a Lucca il 28 Ottobre 2008 al n° 3.829 di registro particolare:** Ipoteca Legale emessa da XXXXXXXXX in data 24 Ottobre 2008 al n° 101305/62 di repertorio ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 sostituito dall'art. 16 del D. LGS 46/99, per l'importo complessivo pari ad € 289.268,68 di cui € 144.634,34 di capitale, a favore di XXXXXXXXX con domicilio ipotecario eletto in Capannori (LU), frazione di Guamo, Via di Vorno n° 5 contro la piena proprietà spettante alla società "XXXXXXXXXX" sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Lucca nel foglio di mappa 118 dal mappale 27 subalterno 2 e dal mappale 662, oltre a maggior consistenza.

## Servitù attive e passive:

Dalle verifiche effettuate e dalla lettura degli atti di provenienza è emerso che l'area antistante il prospetto nord del fabbricato denominato A) (in catasto foglio 118, mappale 27 subalterno 2) risulta essere di proprietà della società "XXXXXXXXXX" mentre le attrezzature realizzate sopra di essa risultano di proprietà della società "XXXXXXXXXX" con sede in Milano. Tale area risulta avere anche una propria identificazione catastale e precisamente risulta censita al Catasto Fabbricati di Lucca nel foglio di mappa 118, dal mappale 27 subalterno 1, intestata a "XXXXXXXXXX" proprietaria per 1/1 dell'area e a "XXXXXXXXXX" con sede in Milano, proprietaria per 1/1 del fabbricato, Via Sarzanese n° 297, categoria E/3 con rendita catastale pari ad € 77,47.

Considerato che il fabbricato denominato A) risulta avere due accessi prospicienti quest'area è da ritenere implicito che il passaggio per raggiungere i medesimi avvenga anche transitando sull'area richiamata di proprietà di terzi mediante una servitù di passo non costituita ma pacificamente esercitata.

Si ritiene doveroso indicare che NIENTE viene riportato nell'atto di provenienza ai rogiti del notaio Massimo Barsanti di Lucca del 9 Dicembre 1991, repertorio n° 39.682 circa la richiamata servitù sull'area in questione, mentre nell'atto per notaio Raffaele Manfredini di Lucca del 19 Settembre 1977, repertorio n° 37.847, mediante il quale la società "XXXXXXXXXXXX" acquistava dai signori XXXXXX e XXXXXXX, la piena proprietà sul compendio immobiliare in oggetto, nella descrizione dell'immobile compravenduto al 2° luogo, veniva riportato quanto segue: *"a) il pieno dominio di un fabbricato ad un piano rialzato, destinato a negozio, con sottostante piano scantinato attualmente destinato ad uffici della società acquirente, facendosi constatare che sottostante alla pensilina che lo corredera trovasi un impianto di distribuzione carburanti ed una pesa per automezzi con relativo chiosco metallico, già di proprietà della società acquirente (leggasi XXXXXXXXXXX) in virtù dell'atto di concentrazione di azienda ai miei rogiti in data 12 Marzo 1975 n° 36.203, registrato a Lucca il 18 Marzo stesso al n° 1.397"*.

Si segnala infine che l'accesso al fabbricato denominato B) avviene, lasciata la Via Sarzanese, transitando, anche con automezzi, sulla resede a corredo del fabbricato denominato A).

## 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, il complesso immobiliare descritto risulta legittimamente intestato alla fallita società per i diritti indicati.

Al momento del sopralluogo il complesso immobiliare risultava libero da persone ma conteneva attrezzature, documenti e altro materiale di cui si ignora la titolarità e provenienza.

Si precisa che:

1) all'interno del fabbricato denominato B) e all'esterno dello stesso, al momento del sopralluogo, sono risultati presenti vecchi serbatoi per gas GPL, oltre a batterie esauste, contenitori di cui si ignora il contenuto, scarti di tubazioni e altro materiale. Inoltre, ancorchè il sottoscritto non abbia proceduto ad effettuare specifiche indagini mirate a stabilire se la copertura del detto fabbricato contenga fibre di amianto, si suppone, in base all'epoca di realizzazione dello stesso, che questa sia realizzata in pannelli di cemento-amianto tipo "eternit".

Lo smaltimento di ogni rifiuto presente nei fabbricati al momento della vendita del presente lotto, da eseguirsi nei modi consentiti dalle normative specifiche, è da intendersi a carico dell'aggiudicatario che se lo assume.

Resta altresì a carico dell'aggiudicatario ogni costo e attività necessaria per la rimozione e lo smaltimento del materiale eventualmente contenente fibre di amianto.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto nella determinazione del valore.

2) Da un esame a vista dello stato dei luoghi si è potuto riscontrare che il confine est del complesso immobiliare identificato sulle mappe catastali (inteso come confine est del mappale 662 e confine est del mappale 27) non coincide con lo stato dei luoghi. In particolare:

- la recinzione a corredo dell'unità immobiliare confinante e che delimita la zona di ingresso dalla Via Sarzanese verso il fabbricato denominato B) corrente lungo il lato est del terreno pertinenziale del fabbricato denominato

A), parrebbe realizzata a discapito della recede a servizio degli immobili trattati in questa relazione;

- il marciapiede realizzato lungo il lato est del fabbricato denominato B), così come la porzione di recinzione realizzata a sud del medesimo fabbricato, verosimilmente vanno ad intaccare la proprietà confinante.

L'eventuale rettifica dei confini e l'apposizione dei termini è posta a carico dell'aggiudicatario.

3) Con contratto preliminare di compravendita ai rogiti del notaio Nicola Tursi di Lucca del 18 Ottobre 2007 repertorio n° 2.218, registrato a Lucca il 18 Ottobre 2007 al n° 9.113, trascritto a Lucca il 19 Ottobre 2007 al n° 12.728 di registro particolare, la società "XXXXXXXX" prometteva di vendere alla società "XXXXXXXX" il complesso immobiliare in oggetto al prezzo complessivo pari ad € 410.000,00 (Euro quattrocentodiecimila/00centsimi). Il contratto si sarebbe dovuto stipulare entro il termine massimo del 31 Dicembre 2008 verificate le seguenti condizioni sospensive:

a) omologazione, entro il 30 Settembre 2008, di un accordo di ristrutturazione dei debiti ai sensi dell'articolo 182/bis della Legge Fallimentare da parte del Tribunale di Lucca su richiesta della società XXXXXXXXXXX;

b) autorizzazione, da parte delle competenti autorità, al mantenimento della destinazione commerciale del fabbricato esistente nonché all'utilizzo come parcheggio delle aree di risulta di quanto esistente sul mappale 27 subalterno 2 del foglio 118 e che una analoga destinazione venisse consentita sul terreno identificato dal mappale 1.557 del foglio 118 dai proprietari dello stesso signori XXXXXXX, XXXXXXX, XXXXXXX e XXXXXXX, il tutto entro e non oltre il 30 Settembre 2008 su istanza che la parte promittente venditrice avrebbe dovuto inoltrare agli uffici competenti, entro il 15 Gennaio 2008.

Trascorso il termine indicato senza che le condizioni sospensive si fossero avverate, il contratto preliminare non avrebbe prodotto effetti senza necessità di costituzione in mora e senza obbligo di chicchessia di procedere al risarcimento alcuno; a seguito della mancata produzioni di effetti del preliminare, la società "XXXXXXXX" avrebbe potuto richiedere al notaio rogante di eseguire l'annotamento di cancellazione a margine del preliminare medesimo e la parte promittente acquirente, a tal proposito, con la sottoscrizione dell'atto, esprimeva il proprio consenso per tale cancellazione.

La parte promittente venditrice si riservava altresì la facoltà unilaterale di recesso anticipato da esercitarsi nel termine perentorio e inderogabile di sei

mesi dalla data di sottoscrizione del preliminare con la conseguente decadenza del preliminare; anche in questo caso la società promittente venditrice avrebbe potuto richiedere al notaio rogante l'annotamento di cancellazione a margine della nota di trascrizione del preliminare.

Le condizioni sospensive alla data attuale non hanno trovato efficacia con la conseguente decadenza del preliminare; NULLA è stato comunque annotato a margine della nota di trascrizione dello stesso.

Si sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie della resede e dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini;

- indagini geologiche e geotecniche;

- indagini specifiche mirate a verificare se la copertura dei fabbricati o altre parti degli stessi, contengano materiali realizzati con fibre di amianto o similari;

- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs.16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;

- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (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.

Si precisa infine che, da quanto è stato possibile rilevare, tutti i fabbricati costituenti il complesso immobiliare, quindi anche quelli le cui porzioni non sono escluse a termini di Legge, risultano privi dell'Attestato di Certificazione Energetica di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n° 192 e successive modificazioni e integrazioni redatto in conformità alle linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici contenute nel Decreto 26 giugno 2009 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana - Serie Generale - n° 158 del 10 luglio 2009.

## **Situazione urbanistico-edilizia:**

La situazione urbanistico-edilizia dei fabbricati costituenti il complesso immobiliare in questione risulta essere la seguente:

• Quanto al fabbricato denominato A):

La costruzione del fabbricato risulta iniziata in data anteriore al 1 Settembre 1967 in quanto avvenuta in ordine al Permesso di Costruzione n° 141 del 16 Ottobre 1936. Per la costruzione della pensilina a protezione degli ingressi aperti sul lato nord del fabbricato è stato ottenuto il Permesso di Costruzione n° 33 del 31 Dicembre 1952. Per la realizzazione degli avancorpi esterni sul lato ovest, ad un solo piano fuori terra e comunque sotto il piano stradale, adibiti a centrale termica, servizi igienici e ripostiglio (quest'ultimo completamente interrato e posizionato sul lato nord), tutti eseguiti in assenza di provvedimenti edilizi, è stata inoltrata al Comune di Lucca, ai sensi dell'articolo 35 della Legge n° 47 del 28 Febbraio 1985, Domanda di Condono Edilizio protocollo generale n° 50.190 in data 30 Dicembre 1986 , a seguito della quale in data 4 Ottobre 1999 al n° 1.767 è stata rilasciata la relativa Concessione Edilizia in Sanatoria unitamente al permesso di agibilità. Con l'Autorizzazione Edilizia n° 5.092 del 7 Febbraio 2000 veniva concessa la possibilità di apportare modifiche interne ed esterne al fabbricato riconducibili essenzialmente alla realizzazione di locali igienici, nella modifica delle aperture presenti sul prospetto nord e nella realizzazione, sempre sul prospetto nord, di una rampa per il superamento del dislivello esistente. Con l'Autorizzazione Edilizia per opere di Straordinaria Manutenzione n° 132 del 7 Febbraio 2000 veniva concessa la possibilità di rifare e tinteggiare l'intonaco esterno. In ultimo, con la Attestazione di Conformità a mezzo Denuncia di Inizio Attività, resa ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera b) della Legge Regionale Toscana n° 52/1999 e asseverata dall'architetto Xxxxxxxx di Lucca, depositata presso l'Amministrazione Comunale in data 7 Marzo 2000 al protocollo di settore n° 296, si comunicava la realizzazione, all'interno del fabbricato in esame, di servizi igienici a norma della Legge n° 13/89 oltre alla realizzazione di una rampa di accesso esterna sul prospetto nord. L'opera prevedeva anche la messa in opera di un sistema di depurazione delle acque reflue a mezzo di un sistema ad ossidazione totale.

Il fabbricato è privo del certificato di agibilità (fatta eccezione per quanto oggetto di Condono Edilizio).

• Quanto al fabbricato denominato B):

Dalla lettura sia del contratto di compravendita ai rogiti del notaio Massimo Barsanti di Lucca del 9 Dicembre 1991, repertorio n° 39.682 sia del contratto preliminare di compravendita ai rogiti del notaio Nicola Tursi di Lucca del 18 Ottobre 2007 repertorio n° 2.218, emerge che la costruzione del fabbricato risulta iniziata in data anteriore al 1 Settembre 1967. Per la “*ristrutturazione di porzione di fabbricato esistente adibito a sale di vendita*” è stata rilasciata dal Comune di Lucca la Licenza Edilizia n° 169 del 5 Aprile 1976. Per la realizzazione di modifiche di prospetto eseguite in difformità dalla detta L.E. n° 169/1976, è stata inoltrata al Comune di Lucca, ai sensi dell'articolo 35 della Legge n° 47 del 28 Febbraio 1985, Domanda di Condono Edilizio protocollo generale n° 50.190 in data 30 Dicembre 1986 , a seguito della quale in data 4 Ottobre 1999 al n° 1.767 è stata rilasciata la relativa Concessione Edilizia in Sanatoria.

Il fabbricato è privo del certificato di agibilità (fatta eccezione per quanto oggetto di Condono Edilizio).

Nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale definitivamente approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 25 del 16 Marzo 2004 pubblicata sul B.U.R.T. n° 15 del 14 Aprile 2004, successiva variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 104 del 18 Novembre 2004 pubblicata sul BURT n° 6 del 09 Febbraio 2005, successiva variante adottata con deliberazione del Commissario Straordinario per le competenze del Consiglio Comunale n° 15 del 30 gennaio 2007, successiva variante alle Norme Tecniche di Attuazione adottata dal Consiglio Comunale con delibera n° 8 del 28 Gennaio 2008 e successiva variante di adeguamento al PAI relativa al Bacino dell'Ozzeri, definitivamente approvata con Delibera n° 147 del 30 Dicembre 2008, successive delibere di Consiglio Comunale n° 107 del 18 Settembre 2008 e n° 19 del 20 Febbraio 2009 e la Delibera di Consiglio Comunale n° 138 del 4 Dicembre 2008 (UTOE), successiva variante all'art. 140.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, approvata definitivamente dal Consiglio Comunale con delibera n° 148 del 30 Dicembre 2008, successiva variante all'art. 46 “Le Corti Rurali” approvata con delibera n° 27 del 24 Marzo 2009 del vigente regolamento Urbanistico definitivamente approvato con atto di Consiglio Comunale n° 25 del 16 Marzo 2004, il complesso immobiliare de-quo, ricade in zona urbanistica “*Aree dedicate al trasferimento di insediamenti produttivi esistenti*” nelle quali

valgono le disposizioni di cui all'articolo 125 delle Norme Tecniche di Attuazione che si riportano:

***“ Art. 125 - Aree dedicate al trasferimento di insediamenti produttivi esistenti***

**125.1** - *Si tratta di aree di nuovo insediamento approntate per la formazione di un polo dedicato al trasferimento delle attività produttive insediate in posizione impropria, nell'area urbana di Lucca.*

**125.2** - *Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie B1.1, B1.2, B2.1, C1, D1; le categorie diverse dalla C1 debbono essere contenute nel limite complessivo del 35%.*

**125.3** - *Gli interventi sono consentiti previa approvazione di un piano attuativo esteso all'intera area perimetrata secondo lo schema organizzativo individuato nell'allegato grafico, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:*

*o H = 12,00 m.;*

*o St = 44.000 mq.*

*o It = 2,5 mc/mq.*

*o standard minimo = 75% della superficie lorda prevista dal piano attuativo, da destinare, per metà, a parcheggio pubblico o di uso pubblico, anche con soluzioni su più livelli, e, per l'altra metà a verde pubblico o di uso pubblico*

**125.4** - *Si applica la seguente prescrizione speciale: il piano attuativo deve configurare l'assetto della viabilità ed i collegamenti alla rete stradale urbana secondo quanto al riguardo previsto sulle tavole del Regolamento Urbanistico.”*

**- abusi edilizi riscontrati e sanabilità degli stessi -**

**• Quanto al fabbricato denominato A):**

La costruzione del fabbricato A è avvenuta in ordine al Permesso di Costruzione n° 141 del 16 Ottobre 1936; dall'analisi degli elaborati grafici ad esso allegati, ancorchè gli stessi appaiano con un tratto grafico molto approssimativo, si evince che il fabbricato doveva essere realizzato ad un piano. Tutti i documenti grafici successivi rintracciati invece riportano una rappresentazione grafica del fabbricato a due piani come effettivamente risulta. E' ipotizzabile quindi che in fase di realizzazione del manufatto (verosimilmente effettuata intorno all'anno 1936) questo sia stato realizzato a due piani apportando poi allo stesso quelle modifiche interne e prospettiche (fatta eccezione per quanto oggetto di Condonò Edilizio) descritte nella planimetria catastale depositata in data 12 Marzo 1991 e rilevabili dal confronto con gli elaborati progettuali richiamati.

Tutte le opere difformi riscontrabili dal confronto dei due elaborati richiamati quindi, per quanto appurabile, potrebbero essere state eseguite anteriormente all'anno 1942 e quindi prima dell'entrata in vigore della Legge 17 agosto 1942 n° 1.150 (Legge Urbanistica).

Quanto alle opere descritte invece nella Autorizzazione Edilizia n° 5.092 del 1994, le stesse non hanno trovato realizzazione.

Venendo al confronto fra lo stato attuale dell'immobile con quanto rappresentato sugli elaborati allegati all'ultimo provvedimento edilizio richiesto (D.I.A. n° 296 del 7 Marzo 2000) emergono le seguenti difformità:

- generali modifiche nella distribuzione interna dei locali;
- mancata realizzazione della rampa esterna prevista sul prospetto nord.

Si segnala che le finestre attualmente presenti sui prospetti est ed ovest del fabbricato, sia nella planimetria catastale già citata che sugli elaborati di cui alla A.E. n° 5.092/94, erano raffigurate tamponate ad eccezione di quelle presenti al centro del prospetto; gli elaborati dello stato attuale di cui alla D.I.A. n° 296/2000 le riportano invece tutte aperte. La conclusione logica è che siano state modificate fra l'anno 1994 e l'anno 2000 in assenza di provvedimenti edilizi.

Per tutte le modifiche sopra indicate dovrà essere attivata la procedura di Accertamento di Conformità che l'aggiudicatario potrà, a sua cura e spesa, richiedere all'Amministrazione Comunale di Lucca, ai sensi dell'articolo 140 della Legge Regionale Toscana già richiamata, con il pagamento delle sanzioni previste dall'articolo dall'articolo 140, comma 6 (pagamento di una sanzione amministrativa determinata dal comune stesso da Euro 516,00 a Euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso), della medesima Legge Regionale.

Si precisa comunque che, per tutte le opere difformi elencate, se ricorrono le condizioni previste dal comma 6 dell'art. 40 della Legge n° 47 del 28 Febbraio 1985 e successive modifiche e integrazioni, potrà essere proposta Istanza di Sanatoria o ai sensi dell'art. 31 della Legge n° 47 del 28 Febbraio 1985, o ai sensi dell'art. 39 della Legge n° 724 del 23 Dicembre 1994 o ai sensi dell'articolo 32 della Legge n° 326 del 24 Novembre 2003 nel rispetto della Legge Regionale Toscana n° 53 del 20/10/2004 "norme in materia di sanatoria edilizia straordinaria", quando e se applicabili.

• Quanto al fabbricato denominato B):

Da ricerche effettuate presso l'archivio storico del Comune di Lucca è stata rintracciata la Licenza Edilizia n° 169 del 5 Aprile 1976 a mezzo della quale si procedeva alla “*ristrutturazione di porzione di fabbricato esistente adibito a sale di vendita*”; il fabbricato esistente, rappresentato sugli elaborati grafici dello stato attuale, aveva la destinazione di “*sala vendite*” e le seguenti dimensioni:

- larghezza ml. 22,50;

- lunghezza ml. 52,00;
- altezza variabile da ml. 4,00 a ml. 4,20.

Nessun atto è stato rintracciato dal sottoscritto, dopo innumerevoli accessi agli archivi storici dei provvedimenti edilizi dell'Amministrazione Comunale e dopo colloqui sia con la proprietà, sia con lo studio tecnico che all'epoca assisteva la società titolare del fabbricato, atto a giustificare lo stato attuale dell'immobile oggetto del suddetto intervento.

La conclusione logica è che la costruzione del fabbricato oggetto degli interventi di cui alla L.E. n° 169/76, ancorchè risalente ad un'epoca antecedente all'anno 1967 (circostanza confermata anche dagli accertamenti specifici sulla questione effettuati mediante la verifica presso l'Istituto Geografico Militare delle foto aree contraddistinte dai numeri 104-XXXIII-3216, 3217, 3218, scattate nell'anno 1965 da una quota altimetrica di 2.800 metri e nelle quali è visibile la presenza di “un manufatto” sull'area in questione), possa essere avvenuta in assenza di provvedimenti edilizi.

Confrontando inoltre lo stato attuale del fabbricato rilevato in sede di sopralluogo con quanto raffigurato sia sugli elaborati grafici di cui alla L.E. n° 169/76 sia sugli elaborati grafici di cui alla Concessione in Sanatoria n° 1.767/99, emergono comunque le seguenti difformità:

- modifiche planovolumetriche consistenti in una maggiore lunghezza, in una minore larghezza e nell'aumento dell'altezza (da ml. 4,00 a ml. 4,47 - 4,51);
- modifiche prospettiche principalmente riconducibili all'eliminazione delle finestre sui prospetto est ed ovest oltre all'inserimento di una nuova apertura sul prospetto nord e allo spostamento di quelle previste sui prospetti est e sud;
- suddivisione del fabbricato in tre porzioni non direttamente collegate fra loro;
- modifiche alla distribuzione interna degli ambienti.

Circa la realizzazione del fabbricato in assenza di provvedimenti edilizi, lo scrivente C.T.U. ha intrattenuto numerosi confronti con i tecnici dell'Amministrazione Comunale e con la dirigenza del settore Assetto del Territorio; in uno di questi è emerso che un privato cittadino, trovandosi in una situazione più o meno analoga a quella riscontrata per l'immobile oggetto di analisi (ossia preesistenza all'anno 1967 e non rintracciabilità del titolo edilizio di costruzione) ha fornito all'Amministrazione un parere legale basato



sull'applicabilità al caso di specie della Sentenza n° 92 del 29 gennaio 2009 emessa dal Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana. Riassumendo, detta sentenza (emessa su ricorso proposto da un privato contro il Comune di Arezzo) statuisce che prima della data del 1 settembre 1967 non era necessario, ai sensi dell'art. 31 della Legge Urbanistica n° 1.150/42 munirsi di Licenza Edilizia nelle zone fuori dai centri abitati e fuori dalle zone di espansione previste dal Piano Regolatore, ove questo esistesse. Il Comune di Lucca, sollecitato sulla questione, è sempre (anche alla data attuale) rimasto inerme circa un orientamento da tenere in questi casi e quindi la Curatela, su invito del sottoscritto, si è rivolta allo Studio Legale dell'Avvocato XXXXXXXX di Lucca per esporgli la problematica di stretta rilevanza per la procedura ed avere un suo conforto, attraverso un ulteriore parere legale, circa la legittimità del fabbricato de quo. L'Avvocato XXXXXXXX, con la precisione e la chiarezza che da sempre lo contraddistingue, ha rilasciato in data 28 settembre 2010 un Suo giudizio sulla questione esposta (che si allega alla presente sotto la lettera "E" unitamente alla copia della sentenza del T.A.R. richiamata) e dopo una serie di illuminanti argomentazioni conclude che *"La data del 1° settembre 1967 rappresenta, insomma, lo spartiacque tra l'obbligo di munirsi di licenza per tutto il territorio e la facoltà di costruire liberamente, sia pure al di fuori del centro abitato. Ne discende che ogni costruzione realizzata e/o modificata strutturalmente, al di fuori del centro abitato (purchè prima dell'entrata in vigore della L. 765/1967) deve considerarsi legittima, ancorchè sprovvista di provvedimento autorizzativo"* e prosegue asserendo che *"Dovrà poi valutarsi la circostanza che non è mai stato contestato un presunto abuso dell'Amministrazione Comunale, nel senso che nel corso del tempo non è stato sollevato alcun verbale di contestazione di illeciti edilizi, a sottolineare che non sussistevano ragioni per considerare l'edificio abusivo. Le circostanze innanzi riferite valgono a delineare un quadro ben preciso, talchè l'immobile può considerarsi legittimo."*

Stante quanto sopra resta da analizzare la possibilità di sanatoria delle opere abusive riscontrate fra lo stato di progetto autorizzato ( L.E. n° 169/76 e C.E.S. n° 1.767/99) e lo stato rilevato in sede di sopralluogo e sopra meglio indicate. Considerata la tipologia di zona urbanistica attribuita all'area dal vigente Regolamento Urbanistico Comunale, a giudizio dello scrivente, le stesse, in relazione all'incremento volumetrico apportato al fabbricato, NON potranno essere sottoposte ad accertamento di conformità ai sensi dell'articolo

140 della più volte richiamata Legge Regionale n° 1/05 ma per le stesse risulterebbe applicabile il disposto dell'articolo 139 (opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire) il quale prevede la demolizione dell'opera abusiva o, qualora la demolizione non risulti possibile senza creare pregiudizio alla parte eseguita in conformità, ai sensi del comma 2, il pagamento della sanzione pari al doppio del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere valutato dall'ufficio tecnico comunale e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro.

E' opportuno sottolineare comunque che, per tutte le opere difformi sopra elencate, se ricorrono le condizioni previste dal comma 6 dell'art. 40 della Legge n° 47 del 28 Febbraio 1985 e successive modifiche e integrazioni, potrà essere proposta Istanza di Sanatoria o ai sensi dell'art. 31 della Legge n° 47 del 28 Febbraio 1985, o ai sensi dell'art. 39 della Legge n° 724 del 23 Dicembre 1994 o ai sensi dell'articolo 32 della Legge n° 326 del 24 Novembre 2003 nel rispetto della Legge Regionale Toscana n° 53 del 20/10/2004 "norme in materia di sanatoria edilizia straordinaria", quando e se applicabili.

### **Vincoli:**

L'area in cui ricadono i fabbricati in esame non risulta essere assoggettata a vincoli di tutela; si precisa però che gli interventi edilizi dovranno essere compatibili con le limitazioni imposte dal fatto che la zona risulta ricompresa:

- nella carta delle aree di pertinenza fluviale allegata al Regolamento Urbanistico vigente in "Ambito B";
- nella carta della fattibilità idraulica e geologica allegata al Regolamento Urbanistico vigente, in area "3i: fattibilità idraulica condizionata" e in area "2g: fattibilità geologica con normali vincoli da precisare a livello di progetto";
- nella cartografia redatta dall'Autorità di Bacino del fiume Serchio in area "P2: area a moderata probabilità di inondazione e aree di pertinenza fluviale".

La zona infine risulta essere comunque soggetta ai normali vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico e quelli imposti dalla normativa antisismica vigente.

### **Stima:**

La valutazione del complesso immobiliare é stata determinata "a corpo" e non a misura, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti e ragioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava al momento del sopralluogo effettuato in data 6 aprile 2009 e rinnovato in data 8 ottobre 2010.

L'indicazione del valore, riferito al parametro di Superficie Interna Netta al mq., va quindi interpretato come un ulteriore indizio atto a confermare il giudizio di stima emesso " a corpo".

•  *Criterio di Stima*  •

Il procedimento di stima utilizzato è quello comunemente definito nella pratica estimativa come “*stima diretta o commerciale*”.

L'individuazione del prezzo al metroquadrato di Superficie Interna Netta (SIN) utilizzato per la determinazione del valore degli immobili in questione, è stato determinato sulla base di comparativi, di valenza tecnico-economica, assunti nella zona nel settore delle compravendite per immobili simili e/o assimilabili tenendo conto, in particolare, della situazione urbanistico-edilizia degli stessi di cui al capitolo precedente nonché di tutti i loro pregi e i difetti e della zona in cui sono ubicati, delle loro qualità intrinseche ed estrinseche, oltre alla posizione rispetto al centro urbano, la distanza dai servizi primari, la relazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare della zona per immobili simili con particolare attenzione alle caratteristiche costruttive, di finitura e di manutenzione delle unità esaminate il tutto come meglio descritto nel successivo capitolo “*Descrizione Particolareggiata*”.

Il dato prodotto tiene altresì conto dei valori pubblicati dall'Agenzia del Territorio nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento ai dati rilevati nel 2° semestre dell'anno 2009 in materia di determinazione di Valore Normale dei Fabbricati ai sensi dell'art. 1, comma 307, della Legge 27 Dicembre 2006 n° 296 (Finanziaria 2007).

•  *Descrizione Particolareggiata*  •

Trattasi di un complesso immobiliare di vecchia costruzione ubicato lungo la via di grande scorrimento qual'è la via Sarzanese, in una frazione del Comune a prevalente indirizzo agricolo e residenziale, distante dai collegamenti autostradali e ferroviari, ma in una zona che, all'interno della frazione, da sempre è stata vocata al commercio e all'artigianato. Negli ultimi

anni inoltre gran parte del tessuto urbano in cui è inserito il complesso in esame è stato oggetto di importanti opere di ristrutturazione e riconversione all'uso commerciale/artigianale che di fatto lo ha riqualificato.

Il complesso edilizio de-quo risulta penalizzato dalla quasi totale assenza di aree per parcheggio (se si escludono quelle eventualmente individuabili nella poca resede disponibile che risulta completamente asfaltata o, come nel caso dell'area lungo i lati est e sud del fabbricato denominato B), sistemata a cemento), dall'ingresso carrabile limitato e soprattutto dalla presenza di un'area di proprietà di terzi presente sul lato nord che ne limita ulteriormente l'utilizzo.

L'area in questione è stata interessata anche dall'ultimo evento alluvionale del 25 dicembre 2009 con conseguenze anche sui fabbricati e sulle aree a corredo in termini di deposito di sedimenti, bagnamento delle murature, interessamento degli impianti oltre al crollo del muro di recinzione presente lungo il lato ovest della resede (la situazione attuale è documentata nell'allegato "D" alle riprese fotografiche dalla numero 16 alla numero 19).

Analizzando singolarmente i due fabbricati costituenti il presente Lotto emerge che:

- quanto al fabbricato denominato A):

Trattasi di un vecchio manufatto con struttura portante in muratura intonacata al civile, in scarse condizioni di manutenzione e solai di piano e di copertura in acciaio e laterizio; sul prospetto nord, a protezione dei due ampi ingressi, è presente un'ampia pensilina in cemento armato. Il piano terra, di limitata altezza (ml. 2,10 circa) si presenta in scarse condizioni di manutenzione con pareti intonacate al civile e tinteggiate, pavimenti parte in gres di vecchia fattura e parte in spezzoni di marmo, pareti divisorie realizzate da muretti in muratura con soprastanti strutture in alluminio e vetro, infissi interni parte in legno tamburato e parte in alluminio e vetro, infissi esterni in legno a vetro singolo. Il piano è dotato di impianto elettrico in canaletta esterna che da un esame a vista non appare rispondente agli ultimi dettami normativi in materia. All'interno dei vari locali sono visibili le tubazioni dell'impianto di riscaldamento realizzato al piano primo. Anche l'impianto elettrico è esterno. Complessivamente lo stato di conservazione e manutenzione è scarso.

Il piano primo invece, accessibile sia dal lato nord che da lato sud, in questo caso a mezzo di una rampa di scale esterna, è stato oggetto di opere di ristrutturazione eseguite intorno all'anno 2000 che hanno comportato una sua riorganizzazione funzionale interna per il suo utilizzo come uffici a servizio

dell'attività commerciale svolta nel fabbricato denominato B); lo stesso si presenta con pavimenti in linoleum, pareti intonacate e tinteggiate, pareti divisorie in cartongesso, controsoffitti nei quali è inserita la parte illuminante dell'impianto elettrico, porte in terne in PVC e vetro, infissi esterni in PVC. I locali sono dotati di impianto di riscaldamento a mezzo termoconvettori alimentata da caldaia ubicata in locale esterno. Dei due locali igienici esistenti solo uno è stato accessoriato con W.C., bidè e lavabo ed ha pavimenti e rivestimenti in ceramica; gli scarichi risultano convogliati in un sistema di depurazione ubicato in aderenza al lato sud del fabbricato, completamente fuori terra, con scarico dei reflui trattati in canaletta superficiale a mezzo di un condotto posto sotto traccia.

Al momento del sopralluogo risultavano evidenti in più punti i segni di copiose infiltrazioni di acqua dalla copertura che hanno comportato anche il crollo di alcune porzioni del controsoffitto.

I locali accessori realizzati ad ovest del fabbricato principale (fatta eccezione per la centrale termica) risultano in completo stato di abbandono e privi di impianti.

Il fabbricato inoltre, vista l'epoca di realizzazione, non è adeguato ai dettami normativi in materia di contenimento energetico degli edifici (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005), requisiti acustici passivi degli edifici (D.P.C.M. 5/12/1997) e sistema costruttivo antisismico per il grado di sismicità della zona.

• quanto al fabbricato denominato B):

Trattasi di un ampio fabbricato di tipo industriale-artigianale a destinazione commerciale, con struttura portante di elevazione e di copertura in cemento armato prefabbricata, tamponatura esterna in pannelli prefabbricati di calcestruzzo, copertura e controsoffittatura in lastre di fibro-cemento o cemento-amianto, pavimentazione di tipo industriale in cemento con finitura al quarzo, impianto elettrico esterno e impianto di riscaldamento con termoconvettori. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro. Sul prospetto nord, a protezione dei due ampi ingressi alla parte commerciale del fabbricato, è stata realizzata una tettoia prolungando a sbalzo la travatura della copertura e la copertura stessa. Il fabbricato è pressoché privo di resede esterna e fatta eccezione per i portoni di accesso, è privo di aperture e/o finestre verso l'esterno.

Il fabbricato, come detto, risulta suddiviso in tre porzioni, non collegate direttamente fra loro, ma tutte accessibili dall'esterno. Complessivamente lo stato di conservazione è scarso con la copertura e il controsoffitto che la correda, danneggiata in più punti.

Il fabbricato, vista l'epoca di realizzazione, non è adeguato ai dettami normativi in materia di contenimento energetico degli edifici (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005), requisiti acustici passivi degli edifici (D.P.C.M. 5/12/1997) e sistema costruttivo antisismico per il grado di sismicità della zona.

Non è stato rintracciato il certificato di collaudo delle strutture in acciaio o in conglomerato cementizio.

I dati tecnici essenziali del complesso immobiliare sono i seguenti:

• quanto al fabbricato A):

Piano Terra

- Superficie Lorda: mq. 244,00 circa
- Superficie Interna Netta (SIN): mq. 189,00 circa
- Altezza utile interna: ml. 2,10 circa

Piano Primo

- Superficie Lorda: mq. 244,00 circa
- Superficie Interna Netta (SIN): mq. 181,00 circa
- Altezza utile interna: mq. 2,97 circa

Accessori Esterni

- Superficie Lorda: mq. 23,00 circa
- Superficie Interna Netta (SIN): mq. 40,00 circa

Aree Esterne

- Resede: mq. 583,00 circa (calcolata sottraendo dalla superficie catastale della particella 27 superficie lorda dei piani terra)
- Terrazzo a sud: mq. 9,70 circa

• quanto al fabbricato B):

Piano Terra

- Superficie Lorda: mq. 1.153,00 circa
- Superficie Interna Netta (SIN): mq. 1.128,00 circa
- Altezza utile interna: ml. 4,50 circa

Aree Esterne

- Resede: mq. 177,00 circa (calcolata sottraendo dalla superficie catastale della particella 662 la superficie lorda del piano terra)

• **Valutazione** •

Sulla base di tutti gli elementi raccolti, svolte le dovute considerazioni e i necessari raffronti, il sottoscritto CTU é giunto alla determinazione che il più probabile valore del complesso immobiliare è il seguente:

• quanto al fabbricato denominato A):

Valori unitari applicabili:

- €/mq. di SIN piano terra: € 350,00
- €/mq. di SIN piano primo: € 500,00
- €/mq. di SIN locali accessori esterni: € 200,00
- €/mq. di sup. utile resede/terrazzo: € 60,00

Svolti i dovuti calcoli otterremo che il valore riferito alla piena proprietà del fabbricato denominato A) e costituente il complesso immobiliare descritto nel presente Lotto risulta essere determinato, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nella seguente cifra:

Descrizione	Sup. Utile	Valore €/mq.	Valore Totale
Piano Terra	189,00	350,00	66150,00
Piano Primo	181,00	500,00	90500,00
Accessori	40,00	200,00	8000,00
Resede/Terrazzo	592,70	60,00	35562,00
TOTALE €			200212,00

Arrotondando,

€ 200.000,00 (Euro duecentomila/00centesimi)

• quanto al fabbricato denominato B):

Valori unitari applicabili:

- €/mq. di SIN: € 380,00
- €/mq. di sup. utile resede: € 60,00

Svolti i dovuti calcoli otterremo che il valore riferito alla piena proprietà del fabbricato denominato B) e costituente il complesso immobiliare descritto nel presente Lotto risulta essere determinato, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nella seguente cifra:

Descrizione	Sup. Utile	Valore €/mq	Valore Totale
Piano Terra	1128,00	380,00	428640,00
Resede	177,00	60,00	10620,00
TOTALE €			439260,00

Arrotondando,

€ 440.000,00 (Euro quattrocentoquarantamila/00centesimi)

**Sommando quindi il valore del fabbricato denominato A) e pari ad € 200.000,00 e il valore del fabbricato denominato B) e pari ad € 440.000,00, si otterrà la stima finale a base d'asta, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui complesso immobiliare attualmente si trova e riferito ai diritti della proprietà indicati e pari, in cifra tonda, ad € 640.000,00 (Euro seicentoquarantamila/00 centesimi).**

allegati:

- "A" estratto di mappa catastale;
- "B" copia visura catastale;
- "C" copia planimetrie catastali;
- "D" documentazione fotografica;
- "E" parere legale e copia sentenza;

Lucca, lì: 8 ottobre 2010

*geom. Luca Turri*

••• LOTTO SECONDO •••

Per meglio comprendere la descrizione dei beni di cui al presente Lotto è necessario premettere che la società XXXXXXXX, in data 25 giugno 1990 ha sottoscritto con il Comune di Villa Collemantina (LU), una scrittura privata avente ad oggetto la "Convenzione per la distribuzione di G.P.L. mediante canalizzazione stradale" repertoriata al n° 10 del registro delle convenzioni,



registrata presso l'Ufficio del Registro di Castelnuovo Garfagnana (LU) il 6 Luglio 1990 al n° 317.

In tale convenzione è stato previsto che il Comune di Villa Collemantina ha concesso alla società XXXXXXXXX il pubblico servizio per la distribuzione di gas combustibile canalizzato per uso domestico, per riscaldamento, per attività artigianale, industriale, commerciale e similari ed eventuali usi generici civili. La concessione è stata data alla Società XXXXXXXX con diritto di esclusiva per la fornitura del gas mediante tubazioni su tutto il territorio del Comune. A tale scopo la società XXXXXXXX può collocare e mantenere nel sottosuolo e suolo pubblico tutte le opere e canalizzazioni che si rendano necessarie per l'espletamento del servizio concesso contro il pagamento della tassa di occupazione del sottosuolo pubblico non provvisoria. La durata della concessione è stata stabilita in anni 29 a partire dal 1° gennaio dell'anno successivo alla data della prima erogazione del gas (la società, dalla sottoscrizione della convenzione, aveva tempo 24 mesi per realizzare la rete di distribuzione di primo impianto). Alla data della scadenza della concessione, il Comune, qualora non proroghi il contratto stesso alla Concessionaria, potrà rilevare tutti gli impianti di proprietà della Concessionaria siti nel territorio comunale. L'area per la costruzione della centrale di stoccaggio sarebbe stata reperita dal Comune nel punto indicato dalla Concessionaria o, come previsto in un'appendice alla convenzione sottoscritta dalle parti in pari data, la società XXXXXXXX, ove il Comune fosse nelle condizioni di sollevare la Concessionaria da oneri per interventi effettuati dall'Amministrazione, si impegna a valutare l'eventualità di assumersi in proprio il costo del reperimento dell'area per la costruzione dello stoccaggio.

La società XXXXXXXX inoltre ha la facoltà di trasferire o concedere in garanzia la concessione ad altre imprese commerciali, industriali, finanziarie, alle condizioni tutte previste dalla Convenzione citata, nonché addivenire liberamente a fusioni ed incorporazioni con altre società con capitale misto pubblico privato, purchè la stessa si impegni ad osservare e mantenere le condizioni previste dalla convenzione.

Proprio in considerazione di questa facoltà, da informazioni assunte anche presso l'Amministrazione Comunale di Villa Collemantina (LU), pare che la società XXXXXXXX abbia inizialmente fatto confluire la Concessione di cui sopra nella società XXXXXXXX la quale, a sua volta, l'avrebbe trasferita alla società XXXXXXXX che a sua volta l'avrebbe trasferita alla società XXXXXXXX che,

infine, l'avrebbe trasferita alla società Xxxxxx. Di tutte queste circostanze, il sottoscritto CTU, NULLA ha rilevato dall'esame dei registri e documenti di sua competenza; la cosa certa comunque risulta essere che, nei vari trasferimenti della concessione, MAI è stato alienato il diritto di proprietà sui terreni di cui andremo a trattare che pertanto risultano ad oggi ancora al conto della fallita società. Alla luce di quanto esposto quindi, si precisa che l'analisi del presente Lotto n° 2 avverrà limitatamente al diritto di proprietà spettante alla società XXXXXXXX su di un appezzamento di terreno (inteso come suolo) ubicato nel Comune di Villa Collemandina (LU) senza nulla dire sui beni e macchinari in esso impiantati che, se le emergenze sopra esposte dovessero essere confermate, risulteranno di proprietà di terzi.

Il sottoscritto CTU quindi, esulando le verifiche richiamate dalle sue competenze tecniche, rimanda alla curatela fallimentare l'accertamento e la verifica delle circostanze esposte. Naturalmente, qualora dalle verifiche esperite, quanto indicato in precedenza circa il trasferimento della concessione a terzi non trovasse riscontro, la curatela dovrà:

- incaricare un esperto tecnico in materia di stima di valori di beni mobili e macchinari per la determinazione del giusto valore delle attrezzature presenti sui terreni;

- procedere alla stima della Concessione in esclusiva spettante alla società fallita sul territorio comunale di Villa Collemandina (LU) tenendo conto del restante periodo di validità della stessa prima della scadenza.

I valori così determinati si andranno a sommare al valore del suolo stimato dal sottoscritto nella presente relazione tecnica.

### **Proprietà:**

XXXXXXX in liquidazione, corrente in Lucca, Via Sarzanese n° 2.694/B, Codice Fiscale e Numero di Iscrizione nel Registro Imprese della Camera di Commercio di Lucca 01300790464, Numero di Repertorio Economico Amministrativo (REA) 131941.

### **Oggetto:**

La piena proprietà di un appezzamento di terreno di natura montana in parte pianeggiante, della complessiva superficiale misura catastale pari a mq.

828,00, ubicato nel Comune di Villa Collemandina (LU), frazione di Corfino, lungo la strada provinciale.

Al terreno si accede a pedone transitando lungo una via vicinale che si diparte dalla via provinciale stessa.

Al momento del sopralluogo, su buona parte dell'appezzamento in esame, era impiantato un sistema di stoccaggio di gas GPL costituito da quattro serbatoi fuori terra e relativi impianti tecnologici. IL terreno si presentava recintato.

### **Referenze Catastali:**

Il terreno risulta rappresentato nel Catasto Terreni del Comune di Villa Collemandina (LU) nel **foglio di mappa 3** dal **mappale 706**, seminativo di classe 4, di mq. 221, Reddito Dominicale pari ad €0,15 e Reddito Agrario pari ad € 0,29 e dal **mappale 710**, seminativo di classe 4, di mq. 607, reddito Dominiale pari ad € 0,41 e Reddito Agrario pari ad € 0,78.

### **Confini:**

Confinano complessivamente all'appezzamento di terreno, Via Provinciale, strada vicinale, beni Xxxxxx, beni Xxxxx e Xxxxxx, il tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo altri e più recenti e di meglio in fatto.

### **Provenienza:**

La piena proprietà sull'appezzamento di terreno in esame è pervenuta nella società Xxxxxxxx per atto di acquisto ai rogiti del notaio Giampiero Petteruti di Castelnuovo Garfagnana (LU) del 8 Ottobre 1990, repertorio n° 30.695, registrato a Castelnuovo Garfagnana (LU) il 25 Ottobre 1990 al n° 819, trascritto a Lucca il 17 Ottobre 1990 al n° 10.385.

### **Trascrizioni ed Iscrizioni nel ventennio:**

#### **• Trascrizioni circa la provenienza •**

1) La piena proprietà sull'appezzamento di terreno in esame è pervenuta nella società Xxxxxxxx per atto di acquisto dalla signora Xxxxxxxx nata a Villa Collemandina (LU) il 16 Settembre 1923, rogato dal notaio Giampiero Petteruti di Castelnuovo Garfagnana (LU) del 8 Ottobre 1990, repertorio n° 30.695,

registrato a Castelnuovo Garfagnana (LU) il 25 Ottobre 1990 al n° 819, trascritto a Lucca il 17 Ottobre 1990 al n° 10.385.

2) Alla signora Xxxxxxxx nata a Villa Collemandina (LU) il 16 Settembre 1923 la piena proprietà sui terreni è così pervenuta:

- quanto alla proprietà sul mappale 710 per atto ai rogiti del notaio Pugliese del 28 Agosto 1957, repertorio n° 539, registrato a Lucca il 14 Settembre 1957 al n° 849;

- quanto alla proprietà sul mappale 706 per atto ai rogiti del notaio Piccinini del 29 Dicembre 1972 repertorio n° 4.204, registrato a Castelnuovo di Garfagnana (LU) il 17 Gennaio 1973 al n° 98.

• *Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli* •

Trascrizioni:

**1) - Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritta a Lucca il 20 Marzo 2009 al n° 3.256 di registro particolare:** atto giudiziario emesso dal Tribunale di Lucca in data 22 Gennaio 2009, repertorio n° 179 a favore della Massa dei Creditori e contro la piena proprietà spettanti alla società "Xxxxxxxx" sui terreni censita al Catasto Terreni del Comune di Villa Collemandina (LU) nel foglio di mappa 3 dal mappale 706 e nel foglio di mappa 3 dal mappale 710 oltre a maggior consistenza.

Iscrizioni:

**1) - Ipoteca Legale iscritta a Lucca il 27 Settembre 2007 al n° 4.873 di registro particolare:** Ipoteca Legale emessa da Xxxxxxxx in data 25 Settembre 2007 al n° 100.255/62 di repertorio ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 sostituito dall'art. 16 del D. LGS 46/99, per l'importo complessivo pari ad € 242.114,12 di cui € 121.057,06 di capitale, a favore di Xxxxxxxx con domicilio ipotecario eletto in Capannori (LU), frazione di Guamo, Via di Vorno n° 5 contro la piena proprietà spettante alla società "Xxxxxxxx" sui terreni censita al Catasto Terreni del Comune di Villa Collemandina (LU) nel foglio di mappa 3 dal mappale 706 e nel foglio di mappa 3 dal mappale 710 oltre a maggior consistenza.

**2) - Ipoteca Legale iscritta a Lucca il 25 Febbraio 2008 al n° 639 di registro particolare:** Ipoteca Legale emessa da Xxxxxxxx in data 4 Febbraio 2008 al n° 100134/62 di repertorio ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 sostituito dall'art. 16 del D. LGS 46/99, per l'importo complessivo pari ad €

179.386,66 di cui € 89.693,33 di capitale, a favore di XXXXXXXX con domicilio ipotecario eletto in Capannori (LU), frazione di Guamo, Via di Vorno n° 5 contro la piena proprietà spettante alla società "XXXXXXXX" sui terreni censita al Catasto Terreni del Comune di Villa Collemantina (LU) nel foglio di mappa 3 dal mappale 706 e nel foglio di mappa 3 dal mappale 710 oltre a maggior consistenza.

**3) - Ipoteca Legale iscritta a Lucca il 28 Ottobre 2008 al n° 3.829 di registro particolare:** Ipoteca Legale emessa da XXXXXXXX in data 24 Ottobre 2008 al n° 101305/62 di repertorio ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 sostituito dall'art. 16 del D. LGS 46/99, per l'importo complessivo pari ad € 289.268,68 di cui € 144.634,34 di capitale, a favore di XXXXXXXX con domicilio ipotecario eletto in Capannori (LU), frazione di Guamo, Via di Vorno n° 5 contro la piena proprietà spettante alla società "XXXXXXXX" sui terreni censita al Catasto Terreni del Comune di Villa Collemantina (LU) nel foglio di mappa 3 dal mappale 706 e nel foglio di mappa 3 dal mappale 710 oltre a maggior consistenza.

### **Servitù attive e passive:**

Come detto l'appezzamento di terreno riceve accesso direttamente dalla via vicinale che si diparte dalla strada provinciale. L'accesso risultava, al momento del sopralluogo effettuato in data 28 maggio 2009 e rinnovato in data 29 settembre 2010, solo pedonale.

Si ribadisce che sul terreno era presente una stazione di stoccaggio gas GPL sull'analisi della quale si rimanda alle premesse.

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

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, il terreno descritto risulta legittimamente intestata alla fallita società per i diritti indicati. Nessun atto è stato rintracciato durante le verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, servizio pubblicità immobiliare, atto a giustificare il

trasferimento a terzi della Concessione indicata in premessa e spettante alla fallita società.

Al momento del sopralluogo il terreno risultava recintato con accesso custodito da serratura di sicurezza della cui chiave se ne ignora il possesso.

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- verifica dei confini;
- indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche;
- indagini atte a verificare la presenza di rifiuti sotterranei;
- verifica tecnica della conformità degli impianti tecnologici presenti sui terreni.

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

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Villa Collemandina (LU) in data 16 giugno 2010 al protocollo n° 2.302, l'appezzamento di terreno in esame risulta ricompreso, nel vigente Piano di Fabbricazione approvato con provvedimento regionale n° 13.723 del 13 dicembre 1982 e n° 372 del 25 Novembre 1997, parte in zona "E" agricola e parte in zona di "rispetto stradale".

Con l'autorizzazione provvisoria n° 50 rilasciata dal Comune di Villa Collemandina in data 16 Ottobre 1990 la società fallita nella persona dell'Amministratore Delegato sig. Xxxxxxx, veniva autorizzata a costruire una piazzola di cemento per la ubicazione di n° 8 serbatoi GPL con relativa recinzione oltre all'ampliamento della strada di accesso in Corfino.

### **Vincoli:**

L'area in questione non risulta essere soggetta a vincoli di tutela fatta eccezione per i vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Piano di Fabbricazione Comunale, quelli vigenti nella fascia di rispetto stradale, quelli imposti eventualmente dall'Autorità di Bacino Competente e quelli imposti dalla normativa antisismica vigente.

### **Stima:**

La valutazione dell'appezzamento di terreno, come precisato in premessa, si limiterà all'individuazione del solo valore del suolo il quale é stato determinata "a corpo" e non a misura, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti e ragioni, nello stato di fatto e di

diritto in cui si trovava al momento del sopralluogo effettuato in data 28 maggio 2009 e rinnovato in data 29 settembre 2010.

L'indicazione del valore, riferito al parametro di superficie al mq., va quindi interpretato come un ulteriore indizio atto a confermare il giudizio di stima emesso " a corpo".

• *Criterio di Stima* •

Nel procedimento di stima, riconducibile a quello che viene comunemente definito, nella pratica estimativa, “*sintetico-comparativo*”, sono stati considerati tutti i pregi e i difetti del terreno e della zona in cui lo stesso é ubicato, nonché le qualità intrinseche ed estrinseche oltre alla posizione rispetto al centro urbano, la distanza dai servizi primari, la relazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare della zona per immobili simili con particolare attenzione alle caratteristiche geo-morfologiche, ambientali e di valenza agricola e forestale dell'immobile esaminato; il tutto sulla scorta dell'esperienza maturata dal sottoscritto in incarichi precedentemente svolti e per comparazione con i giudizi già emessi per immobili simili nonché sulla base dei Valori Agricoli Medi determinati, ai sensi del D.P.R. 8 Giugno 2001, n° 327, artt. 40 – 42 e della L. 22 Ottobre 1971, n° 865, art. 16, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito della Regione Agraria della Provincia di Lucca, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati e rilevati nell'anno solare precedente.

• *Descrizione Particolareggiata* •

Trattasi di un appezzamento di terreno di natura prettamente montana, dalla giacitura in parte pianeggiante, facilmente raggiungibile dalla strada provinciale, ben esposto all'insolazione, per buona parte coperto da rovi. La zona non è caratterizzata da culture specifiche prevalendo una copertura a bosco (castagneto) alternata a piccole aree di pascolo. I confini in parte sono riconoscibili essendovi stata posta una recinzione mentre in parte sono ignoti.

• *Valutazione* •

Sulla base di tutti gli elementi raccolti, svolte le dovute considerazioni e i necessari raffronti, il sottoscritto CTU é giunto alla determinazione che il più

probabile valore dell'unità immobiliare in oggetto possa essere determinato sulla base dei seguenti valori unitari:

- Valore al mq. di superficie catastale: € 12,00

Svolti i dovuti calcoli otterremo che il valore riferito alla piena proprietà sui beni di cui al presente Lotto n° 2 risulta essere determinato nella seguente cifra:

Descrizione	Sup. Catast.	Valore €/mq.	Valore Totale
mappale 706	221,00	12,50	2762,50
mappale 710	607,00	12,50	7587,50
TOTALE €			10350,00

**Arrotondando, si otterrà la stima finale a base d'asta, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova e riferito al solo suolo e ai diritti della proprietà indicati, pari, in cifra tonda, ad € 10.350,00 (Euro diecimilatrecentocinquanta/00 centesimi).**

allegati:

- "F" copia atto di convenzione;
- "G" estratto di mappa catastale;
- "H" copia visura catastale;
- "I" certificato di destinazione urbanistica;
- "L" documentazione fotografica;

Lucca, lì: 8 ottobre 2010

*geom. Luca Turri*

Tutto quanto sopra, in pagine trentuno e parte della trentaduesima fino a qui, a compimento del gradito incarico conferitomi.

Lucca, lì: 8 ottobre 2010

*geom. Luca Turri*