

TURRI e RINALDI
GEOMETRI ASSOCIATI

TRIBUNALE DI LUCCA
- Sezione Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza -
Giudice Delegato: Ill.mo Dott. Carmine CAPOZZI

Procedura Fallimentare n° 43 / 2020
MASSAROSA PROJECT S.r.l.

Consulente Tecnico della Curatela
geom. Luca Turri

Curatore Fallimentare
Dott. Marco TERIGI

Aggiornamento di Perizia Tecnica di Stima

Il sottoscritto geometra Luca Turri, libero professionista, iscritto all'Albo del 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: info@tergeometriassociati.it, con la presente conferisce al Dottor Marco TERIGI, Curatore del fallimento rubricato presso l'Onorevole Tribunale di Lucca al n° 43 in data 10 - 12 giugno 2020, al conto della società [REDACTED], circa l'incarico ricevuto e mirato alla concretizzazione e stima dei beni immobili di proprietà della fallita società.

PREMESSO

- che il patrimonio immobiliare della società [REDACTED] alla data attuale, risulta essere composto da un'ampia area residua dalla demolizione di un fabbricato già adibito a scuola media ubicato in Comune di Massarosa (LU), Via IV Novembre angolo Via Papa Giovanni XXIII;

- che in data 8 settembre 2021 lo scrivente ha provveduto a depositare presso la Cancelleria Fallimentare dell'onorevole Tribunale di Lucca un elaborato peritale avente ad oggetto la perizia tecnica di stima della suddetta area basata sulle disposizioni urbanistico-edilizie e sulle possibilità di intervento dettate dall'allora Regolamento Urbanistico vigente;

- che sulla base del suddetto elaborato peritale la Curatela Fallimentare ha disposto, in più sessioni, la vendita al pubblico incanto dei beni in esame, senza successo;

- che con delibera di Consiglio Comunale del 27 dicembre 2023 n. 107 è stata adotta la III^a variante di manutenzione al Regolamento Urbanistico, ai sensi degli articoli 30 e 32 di cui alla Legge Regionale Toscana n. 65/2014, successivamente definitivamente approvata con delibera di Consiglio Comunale del 25 marzo 2024 n. 17 e in data 4 aprile 2024 n. 24, pubblicata sul BURT n° 16 della Regione Toscana in data 17 aprile 2024, variante che ha modificato in modo sostanziale le possibilità di intervento edilizio nell'area di cui sopra;

- che allo stato, considerato che l'area *de quo* risulta ancora nella disponibilità della Curatela Fallimentare, vista la modifica apportata dall'Amministrazione Comunale allo strumento urbanistico, risulta necessario e opportuno procedere ad una nuova valorizzazione del compendio esaminato

sulla base delle potenzialità dettate dalla nuova disciplina;

- che lo scrivente ritiene quindi possibile procedere alla formazione di un LOTTO UNICO che individuerà il bene oggetto di perizia;

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

- che, con riferimento alla stima degli immobili, dove non diversamente indicato, è da intendersi che gli stessi siano stati valutati con il criterio di stima del “valore di mercato”, cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards. Per determinare il più probabile “valore di mercato”, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito “stima monoparametrica” basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare. Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono risultate le seguenti precisando comunque che, i parametri metrici adottati e meglio indicati nel proseguo, sono stati assunti esclusivamente come unici indizi atti a comporre, assieme ad altri elementi, il valore finale determinato “a corpo”:

... accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima attraverso un'accurata indagine definita “*due diligence*” ossia il processo investigativo che viene messo in atto per analizzare valore e condizioni di un bene, per il quale vi siano intenzioni di acquisizione o di investimento; la “*due diligence*” è quindi attività per mezzo della quale si mira a diminuire le asimmetrie informative tra una parte alienante e una parte acquirente, giungendo a conoscere dettagliatamente il bene, valutando i *rating* e rendendo il più trasparente possibile le informazioni ricavate sia dai dati, sia dai documenti rintracciati, oltre ad individuare gli aspetti che limitano l'appetibilità del bene

oppure che ne possono impedire o limitare la commercializzazione;

... analisi del mercato immobiliare e individuazione del “segmento di mercato” nel quale collocare l’immobile oggetto di stima;

... rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili “comparabili” collocati nello stesso segmento di mercato dell’immobile da stimare attraverso l’individuazione di transazioni concluse in un’epoca coerente con il momento della stima. Qualora nel periodo di riferimento non vi siano riscontri sufficienti relativi a transazioni effettuate, ovvero queste risultino inattendibili, prelieve analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili offerti in vendita (*asking price*), ma tali informazioni dovranno chiaramente essere definite e analizzate in modo critico, considerando le varie caratteristiche della richiesta;

... calcolo della superficie commerciale dell’immobile da stimare raccordando alla superficie principale dell’oggetto di stima le superfici secondarie a suo servizio, il tutto attraverso l’utilizzo di specifici coefficienti di ponderazione indicati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, 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;

... confronto, quale ulteriore verifica, dei dati reali di mercato rilevati con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli siti “web” del settore immobiliare e nella banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate;

... determinazione del *Valore di Massima Frequenza* unitario per il segmento di mercato;

... aggiustamenti del *Valore di Massima Frequenza* unitario per tenere conto della dissimiglianza residua dell’immobile da stimare con gli immobili “comparabili” di confronto;

... calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell’immobile da stimare e del valore medio unitario determinato.

Si precisa altresì che l’utilizzo del valore unitario al mq. di superficie commerciale del bene, è da intendersi come un dato indicativo atto a comporre

numero di unità immobiliari previste), per una S.U.L. Massima di 360 mq., Superficie Fondiaria mq. 1.285, Superficie Minima per spazi pubblici mq. 1.150 di cui per parcheggi mq. 340 e verde mq. 810. L'intervento è subordinato all'approvazione di un Permesso di Costruire convenzionato nonchè alla:

- realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria
- cessione dell'area a parcheggio (PP)
- cessione dell'area a verde pubblico (F1).

Confini:

L'area complessivamente confina con Via Papa Giovanni XXIII, Via IV Novembre, mappali 721, mappale 1.196, resede del mappale 858, mappale 860, tutti del foglio 42 del Catasto di Massarosa (LU), il tutto come risulta dagli atti catastali, salvo altri o più recenti confini e come meglio in fatto.

Referenze Catastali:

L'area in esame risulta censita al Catasto Fabbricati di Massarosa (LU) nel foglio di mappa **42**, mappale **1.805**, subalterno **1**, area urbana di mq. 2.385, esente da reddito, dati censuari proposti con la Variazione Catastale per “demolizione totale” del 29 marzo 2021, n° 8981.1/2021, protocollo n° LU0019228, attraverso la quale è stata soppressa la preesistente unità immobiliare già censita nel foglio di mappa 42, mappale 1.805 la quale aveva trovato origine dalla Denuncia di Costituzione n° 1869.1/2010 del 17 giugno 2010, protocollo n° LU0112743.

Nel Catasto Terreni del detto Comune di Massarosa (LU), il mappale 1.805 del foglio di mappa 42 risulta rappresentato come ente urbano di mq. 2.385.

Ai fini della continuità storico-catastale si precisa che al Catasto Terreni di Massarosa (LU) il mappale 1.805, ente urbano di mq. 2.385, è stato variato attraverso il Tipo Mappale n° 16118.1/2021 del 17 marzo 2021 protocollo n° LU0016118 per “demolizione totale” mentre aveva trovato origine attraverso il Tipo Mappale n° 106957.1/2010 del 10 giugno 2010, protocollo n° LU0106957 mediante il quale i mappali 527, 722 e 723 furono uniti al mappale 1.805.

Esame delle planimetrie catastali e note sul catasto:

Trattandosi di un'area urbana derivata dalla demolizione di un preesistente edificio la stessa risulta identificata al Catasto Fabbricati di Massarosa (LU) esclusivamente mediante l'elaborato planimetrico del mappale 1.805 del foglio 42 (non è presente la planimetria catastale).

La mappa catastale nel formato "wegis" identifica il mappale 1.805 del foglio 42 del Catasto Terreni di Massarosa (LU) nello stato in cui si presenta ossia privo di manufatti.

Si sottolinea che lo scrivente non ha proceduto ad effettuare verifiche specifiche atte ad accertare l'esatta rappresentazione delle linee di confine che identificano il mappale di interesse (1.805) sulla mappa catastale.

Provenienza Ventennale:

La piena proprietà sul compendio immobiliare in esame è pervenuta alla società [REDACTED] da poteri del COMUNE di MASSAROSA per atto di trasferimento di beni immobili a titolo di parziale corrispettivo per l'esecuzione di opere edili realizzate nell'ambito di procedura amministrativa di "project financing" ai rogiti del Notaio Monaco Fabio di Viareggio (LU) del 17 settembre 2012, repertorio n° 48.675, trascritto a Lucca il 19 settembre 2012 al n° 8.979 di registro particolare.

Successivamente con verbale di assemblea ai rogiti del Notaio Gaetano Raspini del 30 maggio 2013, repertorio n° 140.893, trascritto a Lucca il 5 giugno 2013 al n° 5.817 di registro particolare, la società acquirente ha mutato la denominazione in [REDACTED]

Ai fini della continuità delle provenienze nel ventennio si precisa che l'area oggi rappresentata dal mappale 1.805 del foglio 42 di Massarosa (LU), sulla quale l'Amministrazione ebbe a costruire la scuola media, poi demolita, pervenne al Comune, assieme a maggior consistenza, nel modo seguente;

- in parte per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Sartini Arnaldo di Massarosa (LU) del 25 agosto 1958, repertorio n° 1.316, trascritto a Lucca il 12 settembre 1958 al n° 3.869 di registro particolare;

- in parte per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Sartini Arnaldo di Massarosa (LU) dell'8 settembre 1961, repertorio n° 7.982, trascritto a Lucca il 29 settembre 1961 al n° 4.704 di registro particolare.

• Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli e comunque rilevanti per la libera circolazione degli immobili •

A) Vincoli ed oneri giuridici che non potranno essere contemplati nell'ordinanza di cancellazione del Giudice Delegato.

• Trascrizioni:

1) Convenzione Urbanistica trascritta a Lucca il 19 settembre 2012 al n° 8.978 di registro particolare per piano attuativo relativo all'area ex complesso scolastico (Via Papa Giovanni XXIII) – Variante al P.d.F. delibera C.C. n° 45 del 20 giugno 2006 e n° 57 del 12 settembre 2011, sottoscritta dalla società [REDACTED] con l'Amministrazione Comunale di Massarosa con atto ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio (LU) del 17 settembre 2012, repertorio n° 48.674

2) Atto integrativo e modificativo di convenzione urbanistica trascritto a Lucca il 9 agosto 2013 al n° 8.441 di registro particolare, ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio (LU) dell'8 agosto 2013, repertorio n° 50.045.

3) Contratto preliminare di permuta trascritto a Lucca in data 19 giugno 2015 al n° 5.615 di registro particolare autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Gaetano Raspini di Lucca in data 12 giugno 2015, repertorio n° 142.172, mediante il quale, la società [REDACTED] con sede in Massarosa (LU) ha promesso in permuta alla AZIENDA [REDACTED] con sede in Camaiore (LU), l'intero piano primo corredato da dieci parcheggi pertinenziali oltre alla quota sulle parti comuni del costruendo edificio ubicato in Massarosa (LU), Via Papa Giovanni XXIII angolo Via IVA Novembre in Catasto Fabbricati ancora censito nel fogli 42, mappale 1.805. Il suddetto contratto preliminare di permuta risulta risolto come meglio precisato nel proseguo ma la risoluzione non risulta annotata a margine della presente trascrizione.

B) Vincoli ed oneri giuridici che potranno essere contemplati nell'ordinanza di cancellazione del Giudice Delegato.

• Trascrizioni:

1) Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritta a Lucca in data 3 luglio 2020 al n° 5.664 di registro particolare a favore della Massa dei Creditori, in ordine a sentenza del Tribunale di Lucca in data 12 giugno 2020

repertorio n° 44/2020 contro la piena proprietà spettante alla società [REDACTED] con sede in Massarosa (LU), sull'area identificata al Catasto Fabbricati di Massarosa (LU) nel foglio di mappa 42, mappale 1.805, oltre a maggior consistenza.

• Iscrizioni:

1) **Ipoteca Giudiziale iscritta a Lucca in data 23 luglio 2020 al n° 1.406 di registro particolare** nascente per decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca del 28 febbraio 2020, repertorio n° 376, a garanzia della somma pari ad € 845.714,00 di cui € 636.050,92 di capitale, a favore della società RED SEA SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV), c.f.: 04938320266, contro i diritti della piena proprietà spettanti alla società [REDACTED] con sede in Massarosa (LU), sull'area identificata al Catasto Fabbricati di Massarosa (LU) nel foglio di mappa 42, mappale 1.805, oltre a maggior consistenza.

Servitù attive e passive:

Nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Sartini Arnaldo di Massarosa (LU) del 25 agosto 1958, repertorio n° 1.316, trascritto a Lucca il 12 settembre 1958 al n° 3.869 di registro particolare si legge che il signor Adami Cesare nato a Massarosa il 17 ottobre 1900, il quale ebbe a cedere al Comune di Massarosa, anche in nome e per conto della madre usufruttuaria, la piena proprietà di un terreno edificabile rappresentato dalla porzione del mappale 164 del foglio 42, di mq. 908, precisava che : “ . . *il suo terreno è gravato da un passaggio di acque a favore dei terreni soprastanti.*”. Nel medesimo atto si rileva altresì che: “ *Il Comune di Massarosa concede inoltre al signor Adami Cesare il diritto di appoggio sul muro di recinzione posto a nord del terreno venduto e confinante con la restante proprietà del venditore.*”.

Di dette circostanze non viene fatta menzione nell'atto di acquisto ai rogiti del Notaio Monaco del 17 settembre 2012, repertorio n° 48.675.

A seguito del sopralluogo eseguito al terreno è stata rilevata la presenza, lungo il confine nord del mappale 1.805, di una condotta di acque di scarico con tombini, proveniente dagli insediamenti soprastanti, che lo percorre con andamento est-ovest; inoltre, in angolo nord-ovest del lotto, esterno alla

recinzione, è presente un tubo di adduzione del gas metano che prosegue poi all'interno fino a innestarsi all'interno di un manufatto in cemento dotato di sportello.

Inoltre, si segnala che dalla lettura degli atti della causa RG n° 3.985/2019 citata nel proseguo, è emerso che sul terreno in esame risultavano anche servitù non apparenti, non dichiarate dall'Amministrazione Comunale nel contratto di cessione ai rogiti del Notaio Monaco del 17 settembre 2012, repertorio n° 48.675 più volte richiamato e riconducibili a linee ENEL e TELECOM interrato e fosse di scarico di acque bianche.

Possesso:

L'area in esame, al momento del sopralluogo in stato di abbandono, racchiusa da una recinzione di cantiere in pessimo stato di manutenzione, con presenza di una fitta vegetazione spontanea infestante, risultava nella disponibilità della Curatela Fallimentare.

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

Dalle verifiche effettuate, letto il titolo di provenienza sopra indicato, l'area risulta intestata alla fallita società.

In più si precisa che:

- le circostanze che hanno portato alla sottoscrizione dell'atto di trasferimento di beni immobili a titolo di parziale corrispettivo per l'esecuzione di opere edili realizzate nell'ambito di procedura amministrativa di “project financing” ai rogiti del Notaio Monaco Fabio di Viareggio (LU) del 17 settembre 2012, repertorio n° 48.675 sono in esso così riassunte: “

- che l'amministrazione comunale, per realizzare la nuova scuola media del capoluogo, ha attivato nell'anno 2003 una procedura di “project financing” e conseguentemente ha proceduto ad indire una gara pubblica per l'individuazione del soggetto attuatore;

- che a seguito dell'espletamento della gara avvenuto nell'anno 2006, con atto ai rogiti del Segretario Generale in data 17 gennaio 2007, repertorio n. 7.591, il comune di Massarosa ha stipulato con il Consorzio Sistema Edile un atto di convenzione, ex art. 19, comma 2 ed art. 37 quater della Legge 11 febbraio 1994 n. 109 e successive modifiche ed integrazioni, per l'affidamento in concessione della progettazione, costruzione, gestione e manutenzione della nuova scuola media del centro scolastico;

- che nel suddetto rapporto contrattuale è subentrata, ai sensi dell'art. 156 D. Lgs. 12 aprile 2006 n. 163, la società “MASSAROSA PROJECT S.p.A.” che, sostituendosi all'aggiudicatario è divenuta concessionaria a titolo originario;

- che la suddetta Convenzione, al fine del perseguimento dell'equilibrio economico finanziario, prevede quale corrispettivo dell'opera, un contributo in conto prezzo costituito

dalla cessione in proprietà dei beni immobili descritti nell' "Allegato 17", dal versamento di un canone per la gestione dei servizi e di un canone per l'ammortamento del capitale impegnato;

- che, in particolare, per quanto attiene al presente atto, l'art. 10, comma 5 della convenzione di project financing così si esprime: "il Comune corrisponderà al concessionario un contributo in conto prezzo ex art. 19, comma 2 L. n. 109/1994 e ss.mm.ii., sotto forma di cessione in proprietà dei beni immobili indicati all'Allegato "17" per il valore indicato nell'offerta, non inferiore ad € 2.228.700,00 (euro duemilioniduecentoventottomilasettecento virgola zero centesimi)";

- che in fase di esecuzione l'Amministrazione, avvalendosi della facoltà prevista dagli articoli 14 (disciplinante le "varianti in corso d'opera") e 21 ("revisione della concessione") della convenzione, ha richiesto poi l'esecuzione di ulteriori opere finalizzate al miglioramento delle dotazioni impiantistiche dei locali, al contenimento dei consumi energetici nonché alla realizzazione di locali da destinare ad uffici amministrativi e direzionali del distretto scolastico;

- che, con atto ai rogiti del Segretario Generale in data 11 settembre 2009, repertorio n.ro 7.952, è stato stipulato un atto integrativo e modificativo della convenzione del 17 gennaio 2007 con il quale, in esecuzione della deliberazione di G.M. n. 44 del 22 maggio 2009 di approvazione della perizia di variante, della deliberazione di G.M. n. 72 del 7 agosto 2009 e della determina del Dirigente del Settore LL.PP n. 575 del 26 agosto 2009, a fronte dell'incremento del valore complessivo dell'investimento, passato dagli iniziali € 3.806.328,83 (euro tremilionioottocentoseimilatrecentoventotto virgola ottantatre centesimi) ad €. 4.538.781,08 (euro quattromilionicinquecentotrentottomilasettecentottantuno virgola otto centesimi) e della conseguente necessità di assicurare l'equilibrio economico finanziario sono state convenute: il finanziamento della maggiore spesa mediante allungamento del termine di durata della concessione dagli iniziali 10 anni a 14 anni, proroga del termine di ultimazione dei lavori, presa in consegna parziale dei lavori, decorrenza del termine di 90 (novanta) giorni previsto per il trasferimento degli immobili a titolo di "prezzo", dalla data del collaudo parziale avvenuta in data 20 agosto 2009 con termine per il collaudo definitivo ad ottobre 2009 e variazione della decorrenza del canone dall'annualità 2009 all'annualità 2010;

- che, pertanto, l'importo complessivo del project ammonta ad €. 4.538.781,08 (euro quattromilionioottocentotrentottomilasettecentottantuno virgola otto centesimi), oltre I.V.A. ad aliquota di legge, di cui €. 2.228.700,00 (euro duemilioniduecentoventottomilasettecento virgola zero centesimi), oltre I.V.A. al 10% (dieci per cento), da corrispondersi, ai sensi dell'art. 10, comma 5 della convenzione, a titolo di parziale corrispettivo ex art. 19, comma 2 L. n. 109/1994 e successive modifiche ed integrazioni attraverso la cessione in proprietà alla società "MASSAROSA PROJECT S.p.A." di tre cespiti immobiliari così individuati in atti: area ex scuola media posta in Massarosa, Via Papa Giovanni XXIII, destinata alla localizzazione di un intervento di recupero ad uso residenziale-commerciale previa demolizione del fabbricato esistente, fabbricato ex pertinenza della scuola media denominato "il Rospo" ed adiacente fabbricato ex falegnameria comunale;"

• Con contratto preliminare di permuta trascritto a Lucca in data 19 giugno 2015 al n° 5.615 di registro particolare autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Gaetano Raspini di Lucca in data 12 giugno 2015, repertorio n° 142.172, la società [REDACTED] con sede in Massarosa (LU) promise in permuta alla [REDACTED] con sede in Camaiore (LU), l'intero piano primo corredato da dieci parcheggi pertinenziali oltre alla quota sulle parti comuni del costruendo edificio ubicato in Massarosa (LU), Via Papa Giovanni XXIII angolo Via IVA Novembre in Catasto Fabbricati ancora censito nel fogli 42, mappale 1.805. Di contro l'AZIENDA USL 12 VIAREGGIO promise in permuta alla società [REDACTED] un immobile di vecchia costruzione destinato a distretto socio

sanitario ubicato in Massarosa (LU), Via Roma n° 63, censito al Catasto Fabbricati nel foglio 42, mappale 633 subalterno 1. Risultando i valori delle permutate differenti, era stato previsto un conguaglio a favore della società [REDACTED] pari ad € 1.200.000,00* da pagarsi quanto ad € 600.000,00* a titolo di acconto prezzo durante il corso dei lavori e di questi € 120.000,00 pagati contestualmente alla firma del preliminare, e quanto ad € 600.000,00*, quale saldo prezzo, al momento del rogito. Con comunicazione protocollo n° 2016/0201050 del 30 novembre 2016, inviata per PEC alla società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in pari data, l'AZIENDA [REDACTED] [REDACTED] ha dichiarato la risoluzione del contratto preliminare in esame per grave inadempimento contrattuale richiedendo alla società [REDACTED] [REDACTED] la restituzione dell'acconto versato oltre agli interessi legali per una somma complessiva pari ad € 120.493,80* oltre ad una ulteriore somma pari ad € 47.240,60* a titolo di risarcimento del danno subito. La restituzione delle somme, dal preliminare, risultava garantita da apposite polizze fidejussorie che [REDACTED] ha dichiarato di escutere. Alla comunicazione ricevuta, la società [REDACTED] [REDACTED] con PEC del giorno 18 gennaio 2017 comunicando di aderire alla risoluzione restituendo, di lì a breve, le sole somme ricevute a titolo di acconto. Con bonifico del giorno 30 gennaio 2018 la società [REDACTED] [REDACTED] restituiva alla [REDACTED] l'importo di € 109.091,00*.

- l'area, attualmente, è delimitata da un muretto di recinzione. I confini del compendio non sono stati sottoposti a verifica da parte dello scrivente. Al riguardo si evidenzia che la superficie catastale del mappale 1.805 risulta essere di mq. 2.385 mentre nel Piano di Recupero approvato ed oggi decaduto si dava atto di una superficie rilevata di mq. 2.403; in relazione a ciò, si precisa sin d'ora che ogni eventuale azione di apposizione di termini e/o regolamentazione di confini che si dovessero rendere necessarie risulteranno a carico dell'aggiudicatario avendo lo scrivente tenuto conto di tale alea nella determinazione del valore del bene come più avanti indicato;

- al momento del sopralluogo l'area risultava in completo stato di abbandono e sulla stessa, oltre ad una fitta vegetazione spontanea infestante, è stata rilevata la presenza di rifiuti di vario genere non meglio identificati. Si

precisa che ogni azione di smaltimento di rifiuti e mezzi dovrà essere eseguita, nel rispetto delle vigenti normative di settore, il tutto a cura e spese dell'aggiudicatario avendo, lo scrivente, tenuto conto di detta circostanza nella determinazione del valore di vendita giudiziaria del bene;

- come indicato al capoverso specifico, lungo il confine nord dell'area, con andamento est-ovest, è stata rilevata la presenza di una condotta di acque di scarico con relativi pozzetti di ispezione, provenienti dagli insediamenti soprastanti al lotto; è stato riferito allo scrivente e alla Curatela Fallimentare che la menzionata condotta, più di una volta, intasandosi, ha provocato sversamenti all'interno dell'area, con i liquami che si sono concentrati in un punto specifico anche per lunghi periodi generando quindi problematiche di carattere ambientale quali cattivi odori e presenza di massiccia di insetti e ratti che gli abitanti della zona hanno a più riprese segnalato, oltre che alla proprietà dell'area, anche all'Amministrazione Comunale attraverso, verosimilmente, esposti specifici. Oggi detto inconveniente dovrebbe essere stato risolto dall'intervento posto in essere da alcuni degli utilizzatori della condotta e l'area interessata dallo sversamento “bonificata” attraverso la rimozione e l'allontanamento della porzione di terra interessata Al riguardo si precisa che ogni eventuale azione di bonifica delle aree che si dovesse rendere necessaria resterà a carico dell'aggiudicatario avendo lo scrivente tenuto conto di detta alea nella determinazione del valore di vendita giudiziaria indicato nel proseguo;

- dalla lettura degli atti della causa RG n° 3.985/2019 citata nel proseguo, è emerso che sul terreno in esame insistevano anche due cisterne di gasolio dismesse e che nella pavimentazione in linoleum dell'ex scuola media, oggi demolita, era stata rilevata la presenza di fibre di amianto, circostanze tutte che hanno reso necessario procedere con la bonifica dei luoghi, bonifica che, in relazione alle fibre di amianto, parrebbe avvenuta, come attestato nella comunicazione [REDACTED] del giorno 8 ottobre 2015, protocollo n° 23.723, mentre, visto il mancato reperimento di sufficienti informazioni (sul punto, oltre alla fallita società, è stato sentito anche il coordinatore della sicurezza nominato in occasione dell'intervento di cui al PdC 38/2013, senza successo), altrettanto non può essere detto circa le cisterne del gasolio e pertanto ogni eventuale ulteriore indagine in tal senso resterà a carico

dell'aggiudicatario, così come ogni onere e attività di bonifica delle aree che si dovessero rendere necessarie, avendo di tale alea tenuto conto nella determinazione del valore di vendita giudiziaria indicato nel proseguo;

- non è stata comunicata allo scrivente, nè dalla Curatela Fallimentare, nè dall'amministratore della fallita società, l'esistenza di liti, pendenti o anche solo minacciate, aventi ad oggetto gli immobili in questione se si escludono:

- la questione degli sversamenti sopra indicata;

- apposita vertenza promossa presso il Tribunale di Lucca dalla società XXXXXXXXXX nei confronti dell'Amministrazione Comunale, causa RG n° 3.985/2019, (riassunta dalla Curatela Fallimentare e da questa direttamente curata senza nessun onere a carico dell'aggiudicatario) in merito ad una richiesta di risarcimento danni conseguente all'inadempimento dell'Amministrazione alle obbligazioni dalla stessa assunte con la Convenzione di project stipulata in data 17 gennaio 2007 ed il successivo "Atto Integrativo" ed in particolare nel ritardo con il quale il Comune ha trasferito il diritto di proprietà dei beni e rilasciato il titolo edilizio, oggi decaduto, per la trasformazione dell'immobile in oggetto;

- sulla presente vendita non opera la garanzia per i vizi di cui all'articolo 1490 del codice civile.

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti (altre limitazioni potrebbero essere contenute nei capoversi specifici), che si evidenziano in appresso:

- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;

- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

- NON sono state effettuate le seguenti verifiche :

- misurazione dell'intero lotto nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti. Ogni eventuale

azione di apposizione di termini e regolamento di confini risulterà a carico dell'aggiudicatario;

- indagini e/o ispezioni geologiche e geotecniche;

- 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, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

- indagini mirate a verificare la presenza di attrezzature interrato quali cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;

- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria.

Pertanto, alla luce di quanto sopra evidenziato, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali per tutto ciò che concerne

procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è altresì da precisarsi che quanto riportato 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 e che comunque ogni onere e attività necessari per la regolarizzazione e messa a norma dei beni, qualunque essi siano, sono da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario avendo lo scrivente tenuto conto prudenzialmente di detta alea di incertezza nella determinazione dei valori come più avanti indicati.

Vincoli:

Gli obblighi di cui alla Convenzione Urbanistica per piano attuativo relativo all'area ex complesso scolastico (Via Papa Giovanni XXIII) – Variante al P.d.F. delibera C.C. n° 45 del 20 giugno 2006 e n° 57 del 12 settembre 2011, sottoscritta dalla società [REDACTED] con l'Amministrazione Comunale di Massarosa con atto ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio (LU) del 17 settembre 2012, repertorio n° 48.674, trascritta a Lucca il 19 settembre 2012 al n° 8.978 di registro particolare e successivo atto integrativo e modificativo, sempre ai rogiti del detto Notaio Monaco dell'8 agosto 2013, repertorio n° 50.045, trascritto a Lucca il 9 agosto 2013 al n° 8.441 di registro particolare, alla luce della modifica allo strumento urbanistico dell'area introdotta con la III^a variante di manutenzione al Regolamento Urbanistico, ai sensi degli articoli 30 e 32 di cui alla Legge Regionale Toscana n. 65/2014, definitivamente approvata con delibera di Consiglio Comunale del 25 marzo 2024 n. 17 e in data 4 aprile 2024 n. 24, pubblicata sul BURT n° 16 della Regione Toscana in data 17 aprile 2024, sono da ritenersi decaduti in quanto il Piano Attuativo è stato revocato.

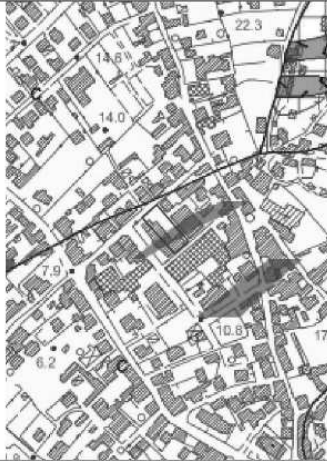

In merito alla verifica dell'interesse culturale del bene (art. 12 D. Lgs. 42/2004 e s. m. i.) necessaria per la cessione del bene da parte del Comune di Massarosa alla società [REDACTED] il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, con provvedimento del 17 giugno 2011, protocollo n° 9.691, ha disposto che l'immobile denominato “Ex Scuola Media E. Pellegrini” sito in Via Papa Giovanni XXIII n° 35 a Massarosa (LU) in Catasto al N.C.E.U.

Foglio 42, Particella 1805, “. . . non presentando interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, per le motivazioni riportate nel campo “valutazione” visibile nel sistema, non rientra tra i beni di cui all'articolo 10 comma 1 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. Sugli immobili in questione vengono meno, pertanto, gli obblighi che deriverebbero alla proprietà dalla sottoposizione del bene alla tutela del D. Lgs. 42/2004 e ss. mm. ii., pare seconda, ivi comprese le prescrizioni di cui all'art. 12 e all'art. 56 del decreto legislativo medesimo.”.

Si precisa infine che insistono sull'area di cui trattasi i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale, di fascia di rispetto stradale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente e dalla normativa antisismica vigente, ai quali si rimanda per ogni e maggiore specifica.

In particolare si evidenzia che nell'Allegato B, “Integrazioni di analisi per gli effetti geologici, idraulici e sismici”, di cui alla III^a Variante di manutenzione alla Variante Generale al Regolamento Urbanistico vigente, emerge quanto segue:



<p>BC 9.20</p> 	<p>PERICOLOSITÀ GEOLOGICA <i>bassa G1</i></p> <p>Condizioni di fattibilità La partizione spaziale è caratterizzata dalla presenza in superficie di "depositi di conoide".</p> <p>Nell'area i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.</p> <p>Nessuna particolare condizione di attuazione degli interventi. Le indagini da eseguirsi saranno commisurate alle caratteristiche degli interventi previsti nel rispetto delle disposizioni del D.M. 17 gennaio 2018 – Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni» e del D.P.G.R. 19 gennaio 2022, n. 1/R.</p>
	<p>PERICOLOSITÀ IDRAULICA <i>P2</i></p> <p>Condizioni di fattibilità In base al P.G.R.A. del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale la partizione spaziale è caratterizzata da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2), come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera e) della L.R.41/2018 <p>Gli studi idraulici disponibili per l'area indicano che la partizione spaziale non è vulnerata da battenti idraulici per eventi con Tr = 200 anni.</p> <p>La fattibilità idraulica degli interventi di recupero delle volumetrie esistenti è condizionata al rispetto delle disposizioni della L.R. 41/2018, art. 12.</p> <p>Per l'attuazione delle opere di sopraelevazione, di cui all'art. 8 della L.R.41/2018, conseguendo la classe di rischio medio R2, la quota di riferimento del piano di calpestio dovrà essere quella del battente individuato per eventi poco frequenti con l'aggiunta di un franco di sicurezza, applicando i seguenti valori minimi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 20 cm in assenza di volumi interrati • 50 cm in presenza di volumi interrati <p>Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati parcheggi in superficie a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.</p> <p>Ai fini del non superamento del rischio medio R2, il parcheggio può essere collocato alla quota coincidente con il piano campagna.</p> <p>Nell'area da destinarsi a verde eventuali installazioni devono essere realizzate in materiali non deteriorabili in occasione di eventi alluvionali.</p>

Situazione urbanistico-edilizia:

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Massarosa (LU) in data 10 maggio 2024, l'area in esame, individuata dal mappale 1.805 del foglio 43 del Catasto Terreni, a seguito dell'approvazione della III^a Variante Manutentiva del Regolamento Urbanistico, ai sensi degli articoli 30 e 32 di cui alla Legge Regionale Toscana n. 65/2014, definitivamente approvata con deliberazioni del Consiglio Comunale in data 25 marzo 2024 n. 17 e in data 4 aprile 2024 n. 24 e con pubblicazione sul BURT n° 16 del 17 aprile 2024, è compresa nell'UTOE 9 "Massarosa" ed è classificata come Zona "BC - Aree residenziali di nuova

costruzione con compensazioni convenzionate confermate”, disciplinata dalla Scheda Norma BC 9.20 la quale attribuisce alla zona una vocazione edificabile a scopi residenziali, compatibilmente con i vincoli e limitazioni operanti sull'area, per la realizzazione di quattro alloggi (qualora gli interventi a carattere residenziale vengano realizzati in conformità alle norme tecniche dell'edilizia residenziale pubblica e venga convenzionato con riferimento alle stesse il prezzo di vendita, il numero di alloggi definito dalla scheda norma non è prescrittivo ma può essere incrementato del 20% del numero di unità immobiliari previste), per una S.U.L. Massima di 360 mq., Superficie Fondiaria mq. 1.285, Superficie Minima per spazi pubblici mq. 1.150 di cui per parcheggi mq. 340 e verde mq. 810.

Il Permesso di costruire convenzionato, relativo alla partizione, deve articolare la superficie territoriale in:

- area a carattere residenziale con edifici di tipologia plurifamiliare/unifamiliare, con un'altezza max di 7,50 ml;
- aree a verde pubblico urbano (F1)
- area a parcheggio (PP)

Si riporta l'estratto dalla Tavola “Q.P.07”, “U.T.O.E. 9 - Massarosa” con le articolazioni delle superfici territoriali della zona:



La realizzazione dell'intervento è subordinata:

- alla realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria
- alla cessione dell'area a parcheggio (PP)
- alla cessione dell'area a verde pubblico (F1)

Nella relazione tecnica ed analisi delle trasformazioni, “Allegato A”, alla III^a Variante di Manutenzione alla Variante Generale al Regolamento Urbanistico, con riferimento alla “UTOE 9 Massarosa” si legge testualmente quanto segue:

“Sulla frazione insistono tutta una serie di interventi che per problematiche sia di tipo idraulico erano state sospese in fase di definitiva approvazione

Per tali are vale lo stesso principio utilizzato all'interno della frazione di Stiava, cioè queste aree erano state sospese in vigenza dell'autorità di Bacino del Fiume Serchio che risulta decaduta, pertanto su tali aree si applica la normativa regionale di riferimento (L.R. 41/2018). E' stato eseguito lo studio idraulico che ha determinato i battenti che agiscono sull'area stessa. Anche qui abbiamo mantenuto lo stesso tipo di approccio molto conservativo cioè le piccole aree che possono identificarsi come un completamento di un tessuto già esistente e pianificato sono state portate in definitiva approvazione, mentre le aree per le quali dobbiamo produrre una progettazione strategiche esse sono state demandate alla nuova pianificazione in fase di studio e tali aree sono state classificate come Aree di salvaguardia per le declinazioni delle scelte del PO.

Intervento 1

Area posta centralmente alla frazione capoluogo che era stata soggetta ad un project financing con la realizzazione della scuola. L'area in oggetto prevedeva la realizzazione di n° 20 alloggi, attività di servizi alla persona, centro sanitario locale. Tali previsioni non risultano mai state attuate e l'area allo stato attuale versa in condizioni di degrado molto accentuato. Si prevede pertanto come procedura di definizione della strumentazione la realizzazione di un intervento minimo di numero 4 alloggi con la creazione di un'area a parcheggio a servizio del centro storico e di uno spazio a verde centrale di utilizzo per la cittadinanza”.

La demolizione del preesistente fabbricato destinato a scuola media del Capoluogo risulta essere stata eseguita in ordine al Piano di Recupero (in attuazione dell'art. 71 comma 1 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico al tempo vigente) denominato “Ex scuole medie capoluogo”, adottato con delibera di Consiglio Comunale n° 95 del 28 dicembre 2011, successivamente approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 57 del 21 giugno 2012, a cui fece seguito il Permesso di Costruire n° 38 rilasciato dal Comune di Massarosa il 7 ottobre 2013, oggi decaduto.

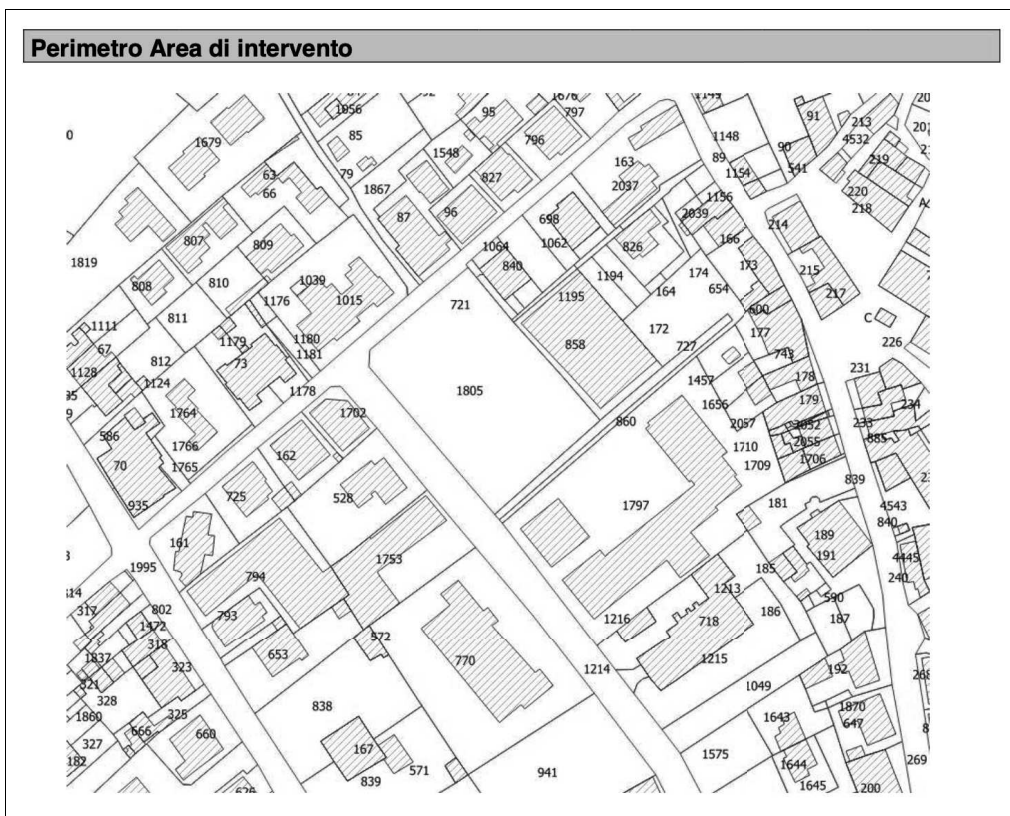
Per la realizzazione dell'intervento, come previsto dalla norma, venne

stipulata la Convenzione Urbanistica per piano attuativo relativo all'area ex complesso scolastico (Via Papa Giovanni XXIII) – Variante al P.d.F. delibera C.C. n° 45 del 20 giugno 2006 e n° 57 del 12 settembre 2011, sottoscritta dalla società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con l'Amministrazione Comunale di Massarosa con atto ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio (LU) del 17 settembre 2012, repertorio n° 48.674, trascritta a Lucca il 19 settembre 2012 al n° 8.978 di registro particolare e successivo atto integrativo e modificativo, sempre ai rogiti del detto Notaio Monaco dell'8 agosto 2013, repertorio n° 50.045, trascritto a Lucca il 9 agosto 2013 al n° 8.441 di registro particolare, ad oggi da considerarsi decaduta in conseguenza della revoca del Piano Attuativo avvenuta con l'approvazione della III^a Variante Manutentiva del Regolamento Urbanistico.

Si riporta a seguire l'estratto dalla Scheda Norma n. 9.20BC:

DISPOSIZIONI E PRESCRIZIONI OPERATIVE					
Caratteristiche Area d'intervento					
N°	Sistema territoriale	U.T.O.E.	Destinazione RU previgente	Superficie Territoriale (S.T.) mq.	Modalità di attuazione
9.20 BC	Pianura	9	NO	4335	P.D.C.
Articolazione spaziale dell'intervento					
Sup. Fondiaria (S.F.) mq.	Sup. minima spazi pubblici (S.P.) mq.	Di cui per Parcheggi mq.	Di cui per Attrezz. mq.	Di cui E.R.P. mq.	Di cui per Verde mq.
1285	1150	340	0	0	810
Dimensionamento e parametri urbanistici					
Destinazione d'uso	U.I. Residenziali n.	S.U.L. max Residenziale mq.	S.U.L. max E.R.P. mq.	S.U.L. max Commerciale Direzionale mq.	S.U.L. max Produttiva mq.
Residenziale	4	360	0	0	0
Estremi catastali					
Foglio 42 Mappali n. 1805					
Disposizioni e prescrizioni normative di dettaglio					
<p>Il Permesso di costruire convenzionato, relativo alla partizione deve articolare la superficie territoriale in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area a carattere residenziale con edifici di tipologia plurifamiliare/ unifamiliare, con un'altezza max di 7,50 ml; - aree a verde pubblico urbano (F1) - area a parcheggio (PP) <p>La realizzazione dell'intervento è subordinata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alla realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria - alla cessione dell'area a parcheggio (PP) - alla cessione dell'area a verde pubblico (F1) <p>Qualora gli interventi a carattere residenziale vengano realizzati in conformità alle norme tecniche dell'edilizia residenziale pubblica e venga convenzionato con riferimento alle stesse il prezzo di vendita, il numero di alloggi definito dalla presente scheda norma non è prescrittivo ma può essere incrementato del 20% del numero di U.I. previsti.</p>					
DIRETTIVE E INDIRIZZI					
Pericolosità idraulica	P2				
Pericolosità geomorfologica	G.1				
Pericolosità sismica	S.3				

VULNERABILITÀ ACQUIFERI	
Alta	
TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI	
Nuova edificazione	
FATTIBILITÀ – LIMITI E PRESCRIZIONI	
fattibilità idraulica	Gli interventi sono soggetti al rispetto delle disposizioni della LR 41/2018.
fattibilità geomorfologica	Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica bassa (G1), non è necessario dettare condizioni di attuazione dovute a limitazioni di carattere geomorfologico. Le condizioni di attuazione degli interventi sono rappresentate dagli usuali approfondimenti di carattere geotecnico da eseguirsi nel rispetto della vigente normativa sovracomunale (DPGR 1/R/2022 e NTC 2018), finalizzate ad una corretta progettazione degli interventi stessi. Le indagini di supporto alla progettazione edilizia dovranno pervenire alla definizione del modello geologico di riferimento, comprensivo della relativa caratterizzazione stratigrafico-geotecnica ed idrogeologica.
fattibilità sismica	La caratterizzazione sismica in sede di intervento diretto farà riferimento ai dati desumibili dagli studi di supporto agli strumenti urbanistici, opportunamente integrati dagli approfondimenti dettati dalla normativa vigente sovracomunale (DPGR 1/R/2022 e NTC 2018). Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono effettuate adeguate indagini geognostiche e verifiche geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti. Dovrà inoltre essere accertata la frequenza di vibrazione fondamentale del terreno al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di risonanza fra terreno e struttura). La fattibilità degli interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle verifiche delle condizioni di liquefazione dei terreni e, in funzione di tale analisi, alla realizzazione di interventi di riduzione della pericolosità sismica dei terreni.
Condizioni di sostenibilità e misure di mitigazione	
<p>Gli interventi edilizi, quelli relativi alle aree a verde pubblico devono seguire i criteri della bioedilizia, al fine di garantire la ecoefficienza e aumentarne la qualità e la sostenibilità, secondo quanto definito dalle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" (Del G.R. n° 216/2006). E' prescritto il ricorso a sistemi attivi e passivi per la limitazione dei consumi energetici, idrici e per la riduzione degli impatti e per attuare la massima qualità ambientale interna ed esterna agli edifici. Valgono le prescrizioni di cui all'art. 94 NTA.</p> <p>Gli interventi previsti per le aree a verde pubblico, che in quest'area assumono funzione di filtro e di connettività ecologica, devono garantire la massima permeabilità dei suoli e devono inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <p>Specie utilizzabili:Le specie arboree e arbustive da utilizzare sono unicamente quelle di cui all'Allegato A "alberi e arbusti forestali della Toscana", Art. 3 della Legge Forestale della Toscana.</p> <p>Gli interventi di piantumazione dovranno mirare a costituire unità biologiche forestali corrispondenti ai Tipi Forestali così come definiti dalla collana Boschi e Macchie di Toscana, la cui localizzazione è rapportabile agli habitat presenti sul territorio comunale. Integrazioni di semina o piantumazione, non inerenti le specie arboree o arbustive citate in premessa, dovranno utilizzare unicamente le Specie Indicatrici riportate nei vari Tipi Forestali.</p> <p>Gradiente vegetazionale: Gli interventi di piantumazione e semina dovranno mirare a costituire un gradiente vegetazionale eterogeneo per età e forma che imposti e favorisca nel tempo uno sviluppo su più piani vegetazionali (erbaceo, arbustivo, arboreo).In queste zone gli interventi dovranno utilizzare specie caratteristiche del tipo forestale 8. Boschi planiziali di latifoglie miste, 8.1 Alneto igrofilo e mesoigrofilo di ontano nero e frassino meridionale. Nella partizione che ricade nell'UTOE 7 si deve garantire il mantenimento di ampie zone a verde conservando, ove possibile, le zone boscate esistenti. Da valutare il traffico generato e la disponibilità di adeguati spazi sosta per le funzioni previste. Data la vicinanza del Fosso Riacco sono da attuare tutte le misure di mitigazioni funzionali a ridurre/evitare ogni interferenza con il corso d'acqua sia in fase di cantiere che di esercizio e quanto previsto dall' art. 94 comma 3 lettera c) per quanto riguarda il rilascio di una fascia filtro.</p> <p>Gli interventi previsti nell'area devono garantire l'invarianza idraulica per l'incremento di impermeabilizzazione dei suoli (art. 107 NTA). Nei confronti della vulnerabilità degli acquiferi sono previste alcune limitazioni, come definito all'art. 106 delle NTA.</p>	



Stima:

Il bene oggetto di procedura verrà valutato con il criterio di stima del “Valore di Trasformazione”.

Questo aspetto economico o criterio di stima è adottabile per i beni che possono essere destinati alla trasformazione quali risultano le aree edificabili o i fabbricati da ristrutturare.

Nella pratica estimativa esso si identifica con il valore che la trasformazione conferisce al bene "grezzo" e si ricava per differenza tra il valore di mercato (prezzo) del bene considerato già trasformato e le spese da sostenere per attuare la trasformazione.

Si tratta di un criterio di stima derivato, in quanto si compone del criterio di stima del valore di mercato e del valore di costo.

L'aspetto economico del valore di trasformazione può essere usato quando ricorrono le seguenti condizioni:

- Il bene oggetto di stima può essere tecnicamente e legittimamente trasformato secondo il principio dell'ordinarietà;

- La trasformazione e/o la nuova destinazione d'uso risultano preventivamente più proficue della condizione attuale;

- La trasformazione e/o la nuova destinazione d'uso comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Nel dettaglio:

$$VA = \frac{VM - (KK + KU + ST + SV + OF + PR)}{(1 + r)^n}$$

dove:

VA = Valore dell'area edificabile

VM = Valore prodotto finito del complesso immobiliare

KK = Costo delle opere del complesso immobiliare

KU = Urbanizzazioni e contributi concessori

ST = Spese generali e tecniche

PR = Profitto imprenditoriale stimato

Il procedimento di stima adottato del valore di trasformazione sarà riconducibile al procedimento cosiddetto “sintetico” dove, cioè, il “valore prodotto finito del complesso immobiliare” (VM) ed il “costo delle opere del complesso immobiliare” (KK) verranno determinati per via “sintetica” (parametrica), facendo riferimento alle potenzialità edificatorie dettate dagli strumenti urbanistici e quindi a:

- per quanto concerne il “valore prodotto finito del complesso immobiliare”, al più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare trasformata potrebbe essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, facendo riferimento a dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) di immobili cosiddetti “comparabili” collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;

- per quanto concerne i “costi della trasformazione” utilizzando

l'applicativo di "CRESME" (società che fornisce al settore privato e alle istituzioni pubbliche informazioni e know-how per descrivere e prevedere l'andamento dell'economia e del mercato delle costruzioni al livello territoriale, nazionale e internazionale) che permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq.) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti.

Gli altri costi verranno imputati in percentuale su VM o su KK.

• **Descrizione Particolareggiata** •

Trattasi di un'ampia area della superficie catastale pari a mq. 2.385, o quanti siano a corpo e non a misura, ubicata in Comune di Massarosa (LU), Via Papa Giovanni XXIII in angolo con Via IV Novembre, in pieno centro del capoluogo comunale, facilmente raggiungibile dalla strada Provinciale Sarzanese Valdera e dalla rete autostradale dalla quale dista circa 2,5 Km; la zona, caratterizzata dalla presenza di insediamenti a destinazione residenziale anche di recente costruzione, è servita da attrezzature di servizio sia pubbliche che private (scuole, uffici, negozi, banche, ufficio postale, luoghi di culto) e infrastrutture in generale.

L'area, dalla forma pressochè regolare (rettangolare) e dalla giacitura in leggero declivio, è attualmente in stato di abbandono (difficilmente ispezionabile a causa della presenza di una fitta vegetazione spontanea) con un ampio scavo aperto, derivata dalla demolizione di un fabbricato preesistente già destinato a scuola media e la III^a variante manutentiva al Regolamento Urbanistico, nella Scheda Norma BC 9.20, attribuisce alla zona una vocazione edificabile a scopi residenziali, compatibilmente con i vincoli e i limiti insistenti sull'area, per la realizzazione di quattro alloggi (qualora gli interventi a carattere residenziale vengano realizzati in conformità alle norme tecniche dell'edilizia residenziale pubblica e venga convenzionato con riferimento alle stesse il prezzo di vendita, il numero di alloggi definito dalla scheda norma non è prescrittivo ma può essere incrementato del 20% del numero di unità immobiliari previste), per una S.U.L. Massima di 360 mq., Superficie Fondiaria mq. 1.285, Superficie Minima per spazi pubblici mq. 1.150 di cui per parcheggi mq. 340 e verde mq. 810.

I dati ipotetici e approssimativi in termini di superficie commerciale residenziale potrebbero risultare, con le dovute approssimazioni, senza che gli stessi siano presi a base per ipotesi progettuali e fatti salvi errori e/o omissioni, i seguenti:

S.U.L. = mq. 360

Snr = mq. 360

Portici = mq. 112

Balconi = mq. 72

Resede = mq. 925

Come detto, il Permesso di costruire convenzionato, relativo alla partizione, deve articolare la superficie territoriale in:

- area a carattere residenziale con edifici di tipologia plurifamiliare/unifamiliare, con un'altezza max di 7,50 ml;

- aree a verde pubblico urbano (F1)

- area a parcheggio (PP)

La realizzazione dell'intervento è subordinata:

- alla realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria

- alla cessione dell'area a parcheggio (PP)

- alla cessione dell'area a verde pubblico (F1)

Dalla valutazione sono state escluse le aree e gli spazi destinati dalla Norma a spazi pubblici da cedere gratuitamente al Comune.

L'effettiva potenzialità edificatoria dell'area, al momento della vendita del presente lotto, dovrà essere riverificata preventivamente dall'offerente attraverso l'operato di un professionista di propria fiducia.

• **Valutazione** •

Per la determinazione del Valore di Trasformazione del bene quindi si fa riferimento alla formula indicata in precedenza e che si riporta:

$$VA = \frac{VM - (KK + KU + ST + SV + PR)}{(1 + r)^n}$$

dove:

VA = Valore dell'area edificabile

VM = Valore prodotto finito del complesso immobiliare

KK = Costo delle opere del complesso immobiliare

KU = Urbanizzazioni e contributi concessori

ST = Spese generali e tecniche

PR = Profitto imprenditoriale stimato

r = Saggio di rendimento del capitale per la fattispecie pari al rendimento
BTP lordo

n = anni (tempo intercorrente fra la data della stima e l'inizio della
produttività del costruendo fabbricato).

1) Con riferimento alla determinazione del Valore prodotto finito (VM)
verrà fatto riferimento ai seguenti dati:

A) alla Superficie Commerciale realizzabile e precisamente:

Con riferimento al segmento di mercato preso in esame, il "rapporto
mercantile" tra le superfici accessorie e la superficie principale (intendendo
con principale la superficie residenziale) è stato così rilevato:

- fra la Snr e la sup. principale: 0,50

- fra la Superficie dei porticati e la superficie principale: 0,35

- fra la Superficie dei terrazzi e la superficie principale: 0,35

- fra la Superficie della resede e la superficie principale: 0,10 fino a 25
mq. 0,02 l'eccedenza.

La superficie commerciale ricavabile dall'intervento nella quale sono
comprese la superficie principale e la superficie secondaria in ragione del loro
rapporto mercantile è risultata pertanto di mq.:

nr	Descrizione	SEL mq	Rapp. Mercantile	Sup. Commlmq
1	SUL	360	1,00	360,00
2	Snr	360	0,50	180,00
3	Porticati	112	0,35	39,20
4	Balconi	72	0,35	25,20
5	Resede fino a 25mq	25	0,10	2,50
	Resede eccedente	900	0,02	18,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ				624,90

B) ai comparabili individuati;

C) agli annunci immobiliari di professionisti del settore;

D) ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle
Entrate.

• Quanto al punto B), le indagini di mercato effettuate non hanno rilevato soggetti comparabili recentemente compravenduti.

• Quanto al punto C), per quanto attiene avvisi commerciali per immobili a destinazione residenziale estratti dal sito web si è ricavato che:

- il sito “borsinoimmobiliare.it” riporta i seguenti dati per l'area oggetto di indagine:

 Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo <i>Euro</i> 1.757	Valore medio <i>Euro</i> 1.928	Valore massimo <i>Euro</i> 2.100

- il sito “mercato-immobiliare.info” riporta i seguenti dati per l'area oggetto di indagine:

tipologia	vendita	affitto
appartamento	€ 2.100 /m ²	€ 11 /m ² /mese
bifamiliare	€ 1.900 /m ²	-
casa indipendente	€ 2.100 /m ²	€ 8,6 /m ² /mese
casa semindipendente	€ 1.750 /m ²	-
casale	€ 2.450 /m ²	-
esavano	€ 2.400 /m ²	-
mansarda	€ 1.950 /m ²	-
pentavano	€ 2.150 /m ²	-
quadrivano	€ 2.050 /m ²	-
trivano	€ 2.100 /m ²	-
villa	€ 2.200 /m ²	-
villetta a schiera	€ 2.000 /m ²	-

• con riferimento al punto C), la Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate con riferimento alle rilevazioni del II° semestre dell'anno 2023 riporta i seguenti dati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1400	1950	L	5	7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1800	L	4,3	6	L
Box	Normale	650	970	L			
Ville e Villini	Normale	1700	2450	L			

Dall'analisi di tutti i dati reali rilevati, lo scrivente ha determinato il seguente prezzo *medio* unitario per il segmento di mercato esaminato, riferito ad immobili residenziali della tipologia "Ville-Villini" di nuova costruzione basandosi sui valori max individuati e precisamente:

- Prezzo Medio Unitario = €/mq 2.250,00 (duemiladuecentocinquanta/00).

Prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato e confrontando le caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile trasformato e oggetto di stima, lo scrivente ha proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo ritenendo di poter attribuire alle nuove costruzioni da realizzarsi i valori sotto riportati tenendo infatti nel debito conto che, i fabbricati in progetto, si possono ipotizzare realizzati con caratteristiche tecnologiche e materiali all'avanguardia, con una classe energetica mediamente riconducibile almeno alla classe "A1", ubicati nel centro cittadino dove, da anni, non sono più in vendita abitazioni unifamiliari in villini con resede propria. Inoltre, tenuto conto che la realizzazione dell'intervento e conseguentemente la vendita degli immobili, potrebbe avvenire a tre anni dall'inizio dei lavori, considerata la tendenza del mercato immobiliare in crescita, i valori di mercato potrebbero nuovamente attestarsi o avvicinarsi a quelli rilevati nelle annualità più favorevoli.

I prezzi unitari attribuiti risultano pertanto i seguenti:

- Prezzo Unitario Attribuito alla Superficie Commerciale con

destinazione Residenziale = €/mq 2.600,00 (duemilaseicento/00).

Dallo sviluppo della relazione di diretta proporzionalità che lega il valore di stima al parametro definito dal prezzo unitario si determina il Valore di Mercato del Bene Trasformato e precisamente:

$$- \text{“VM”} = \text{Euro/mq. } 2.600,00 \times \text{mq. } 625,00 = \text{Euro } 1.625.000,00$$

2) Con riferimento alla determinazione del “Costo delle opere - KK”, utilizzando l'applicativo messo a disposizione da “CRESME”, per l'area oggetto di indagine, se ne ricava un “costo medio di costruzione” per fabbricati monofamiliari isolati, con finiture medie, pari a €/mq. 1.500,00 circa

Applicando tale dato alla Superficie Parametrica calcolata sulla base della Superficie Totale Lorda realizzabile si determina il Costo delle opere e precisamente:

$$- \text{“KK”} = \text{€ } 937.500,00$$

3) Con riferimento al valore delle Urbanizzazioni e contributi concessori “KU” viene ipotizzato un 10% sul valore “KK” e precisamente:

$$- \text{“KU”} = \text{€ } 93.750,00$$

4) Con riferimento alle Spese generali e tecniche “ST” verrà fatto riferimento alle tariffe stabilite dal D.M. n° 140 del 20 luglio 2012 per le professioni tecniche ipotizzando un'incidenza pari all' 8% sul totale del dato “KK” per un importo pari a:

$$- \text{“ST” TOTALE} = \text{€ } 75.000,00$$

5) Con riferimento al Profitto imprenditoriale stimato “PR” viene ipotizzata una percentuale pari al 10% sul dato “VM” per un importo pari a :

$$- \text{“PR” TOTALE} = \text{€ } 162.500,00$$

6) Con riferimento al saggio di rendimento del capitale “r” per la fattispecie in esame verrà fatto riferimento ad un saggio medio pari a 3%.

7) Con riferimento al dato “n = anni (tempo intercorrente fra la data della stima e l'inizio della produttività del costruendo fabbricato)” si ipotizza un arco temporale di anni 3.

Il valore di trasformazione pertanto risulterà pari a:

$$VA = \frac{VM - (KK + KU + ST + PR)}{(1 + r)^n} = \text{€ } 326.019,00$$

Lo scrivente, infine, con l'intento di tenere nel debito conto anche tutti i costi che dovranno essere sostenuti per la realizzazione delle aree e delle opere da cedere all'Amministrazione Comunale nonché tutte le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, ed in particolari le seguenti:

- la mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;

- la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; in ossequio a quanto disposto dal Giudice Delegato nell'ambito delle indicazioni fornite agli Esperti per la determinazione dei valori degli immobili sottoposti a processo esecutivo, per uniformità di trattamento, ritiene congruo applicare al valore di mercato determinato come sopra, una riduzione del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Arrotondando il risultato, si otterrà il valore di vendita giudiziaria, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova e riferito ai diritti della proprietà indicati e pari, complessivamente in cifra tonda, ad € **280.000,00** (Euro duecentoottantamila/00).

allegati:

- "1" estratto di mappa catastale;
- "2" copia visure catastale;
- "3" copia planimetrie catastale;
- "4" documentazione fotografica;
- "5" certificato destinazione urbanistica;

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

Lucca, li: 12 agosto 2024

geom. Luca Turri





Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/04/2024

Dati della richiesta	Comune di MASSAROSA (Codice:F035)
	Provincia di LUCCA
Catasto Fabbricati	Foglio: 42 Particella: 1805 Sub.: 1

INTESTATO

1		02086740467*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 30/03/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		42	1805	1			F/1		2385 m²			VARIAZIONE del 29/03/2021 Pratica n. LU0019228 in atti dal 30/03/2021 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 8981.1/2021)	
Indirizzo		VIA PAPA GIOVANNI VENTITREESIMO n. SNC Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F035 - Foglio 42 - Particella 1805

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/03/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 30/05/2013 Pubblico ufficiale RASPINI GAETANO Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 140893 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 5817.1/2013 Reparto PI di LUCCA in atti dal 05/06/2013	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/04/2024

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20/08/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		42	1805				B/5	U	8.255 m³	Totale: 1649 m²	Euro 14.921,74	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/08/2020 Pratica n. LU0063841 in atti dal 20/08/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 37701.1/2020)	
Indirizzo		VIA PAPA GIOVANNI VENTITREESIMO n. 61 Piano T-1 - 2											
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/02/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		42	1805				B/5	U	8.255 m³	Totale: 1649 m²	Euro 14.921,74	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/02/2016 Pratica n. LU0018871 in atti dal 23/02/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 7221.1/2016)	
Indirizzo		VIA PAPA GIOVANNI VENTITREESIMO n. SNC Piano T-1 - 2											
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		42	1805				B/5	U	8.255 m³	Totale: 1649 m²	Euro 14.921,74	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA PAPA GIOVANNI XXIII n. SNC Piano T-1 - 2											
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/04/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/04/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		42	1805				B/5	U	8.255 m ³		Euro 14.921,74	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/04/2011 Pratica n. LU0078398 in atti dal 14/04/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25237.1/2011)	
Indirizzo		VIA PAPA GIOVANNI XXIII n. SNC Piano T-1 - 2											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/06/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		42	1805				B/5	U	8.255 m ³		Euro 14.921,74	COSTITUZIONE del 17/06/2010 Pratica n. LU0112743 in atti dal 17/06/2010 COSTITUZIONE (n. 1869.1/2010)	
Indirizzo		VIA PAPA GIOVANNI XXIII n. SNC Piano T-1 - 2											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/05/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 29/03/2021
DATI DERIVANTI DA		Atto del 30/05/2013 Pubblico ufficiale RASPINI GAETANO Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 140893 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 5817.1/2013 Reparto PI di LUCCA in atti dal 05/06/2013	

Situazione degli intestati dal 17/09/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 30/05/2013

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/04/2024

DATI DERIVANTI DA	Atto del 17/09/2012 Pubblico ufficiale MONACO FABIO Sede VIAREGGIO (LU) Repertorio n. 48675 - ATTO DI TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI A TITOLO DI PARZIALE CORRISPETTIVO PER L'ESECUZIONE DI OPERE Nota presentata con Modello Unico n. 8979.1/2012 Reparto PI di LUCCA in atti dal 19/09/2012
--------------------------	---

Situazione degli intestati dal 17/06/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 17/09/2012
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 17/06/2010 Pratica n. LU0112743 in atti dal 17/06/2010 COSTITUZIONE (n. 1869.1/2010)		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Turri Luca
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Lucca N. 01399

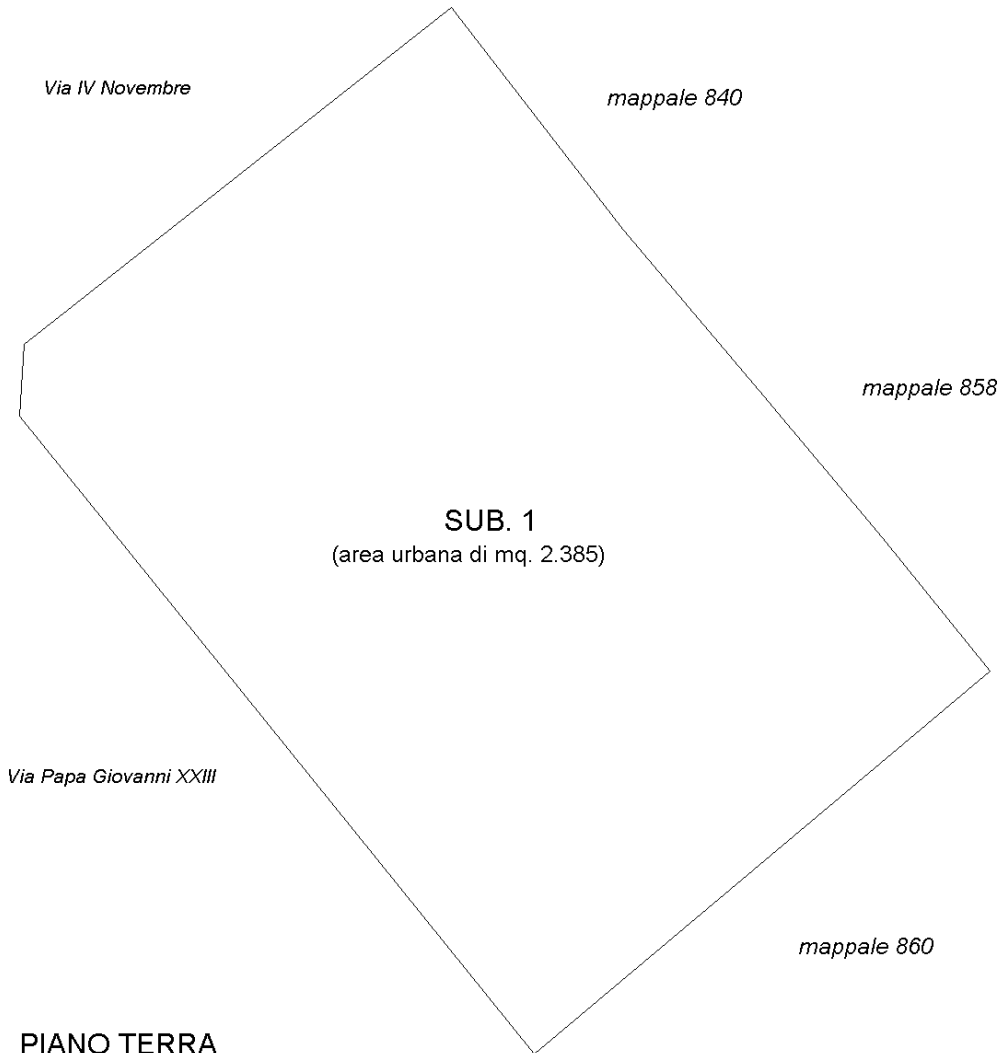
**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lucca**

Comune di Massarosa
Sezione: Foglio: 42 Particella: 1805

Protocollo n. LU0019228 del 30/03/2021
Tipo Mappale n. 16118 del 17/03/2021

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

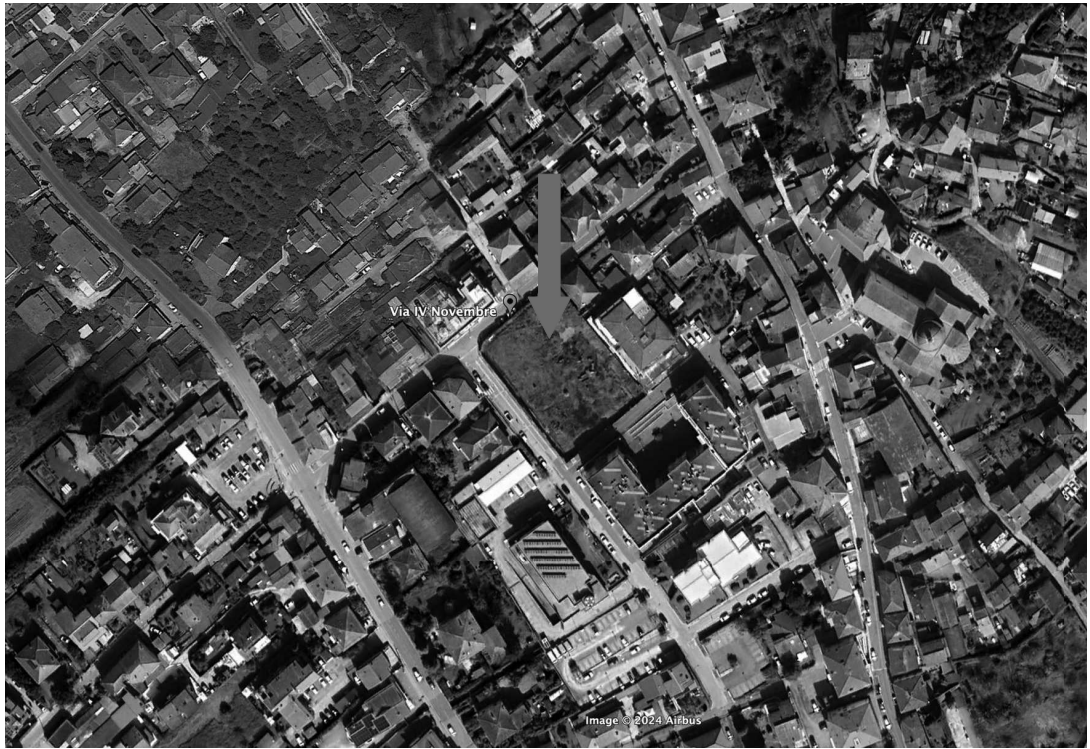
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune MASSAROSA	Sezione	Foglio 42	Particella 1805	Tipo mappale 16118	del: 17/03/2021
---------------------	---------	--------------	--------------------	-----------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
						SOPPRESSO
1	via papa giovanni ventitreesimo	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 2385

Visura telematica

Foto n.1



Descrizione:

Inquadramento satellitare

Foto n.2



Descrizione:

Recinzione del cantiere su Via Papa Giovanni XXIII

Foto n.3



Descrizione:

Recinzione del cantiere su Via Papa Giovanni XXIII

Foto n.4



Descrizione:

Recinzione del cantiere su Via Papa Giovanni XXIII

Foto n.5



Descrizione:

Via IV Novembre angolo Via Papa Giovanni XXIII

Foto n.6



Descrizione:

Recinzione del cantiere su Via IV Novembre

Foto n.7



Descrizione:

Vista dell'area all'interno della recinzione di cantiere

Foto n.8



Descrizione:

Vista dell'area all'interno della recinzione di cantiere



COMUNE DI MASSAROSA

PROVINCIA DI LUCCA

Area Programmazione del Territorio SVILUPPO URBANISTICO DELLA CITTA'

Settore Urbanistica Edilizia Privata

Richiesta presentata in data **16/04/2024** acquisita al prot. int. n. **91 bis**

OGGETTO: **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

D.P.R. n. 380 del 06.06.2001

IL DIRIGENTE

- Vista la richiesta presentata dal **Geom. Turri Luca**, con studio in Lucca (LU), via Mazzini n. 70, tesa ad ottenere la certificazione prevista dall'Art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380;
- Fatti eseguire gli opportuni accertamenti da parte dei tecnici dell'Ufficio Urbanistica;
- Visto l'Art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380;

CERTIFICA

che le aree distinte in Catasto Terreni **Foglio 42 Particella 1805** del Comune di Massarosa, è rappresentata nel Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale del 02.05.2017 n. 39, efficace dal 15.07.2017 a seguito della pubblicazione sul BURT n. 24 del 14.06.2017, successiva I° Variante di manutenzione approvata con deliberazione di Consiglio Comunale del 23.11.2021 n° 50 con pubblicazione sul BURT n° 48 del 01.12.2021, II variante di manutenzione di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale in data 30.11.2022 n. 106 con pubblicazione sul BURT n° 62 del 21.12.2022 e III variante di manutenzione di cui alle deliberazioni del Consiglio Comunale in data 25.03.2024 n. 17 e in data 04.04.2024 n. 24 con pubblicazione sul BURT n° 16 del 17.04.2024

in zona:

U.T.O.E. 9 MASSAROSA

Particella 1805

Zona **BC – Aree residenziali di nuova costruzione con compensazioni convenzionate confermate**
(assimilabile a Zona "B" ai sensi del DM 1444/1968)

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

Il presente certificato ha validità limitata ad un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano nel frattempo modifiche agli strumenti urbanistici o alla legislazione Naz.le o Reg.le inerente la materia.

Ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000, come modificato dalla Legge 183 del 2011 ss.mm.ii., il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Il presente certificato si compone di n. 2 pagine in n. 1 foglio.

Rilascio in carta legale

Massarosa, 10.05.2024

Il Dirigente
(Arch. Michele Saglioni)
Documento firmato digitalmente
dal Funzionario Geom. Michele Lazzari

Imposta di bollo assolta in modo virtuale ai sensi dell'articolo 15 del d.p.r. 642/1972 e del DM 17/06/2014
Rif. Marca da bollo ID n. 01221034173182 emessa in data 09/04/2024