

**VENDITA ALL'ASTA DI BENI IMMOBILI COMUNALI**

\*\*\*\*\*

**SCHEDE TECNICHE**

**DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI**

**LOTTO 1**  
IMMOBILE DENOMINATO "PALAZZO BERTOLLI"  
Lucca – P.le Risorgimento n.263

Palazzo stile liberty ad uso uffici (ex Guardia di Finanza) elevato in parte a tre piani fuori terra oltre mansarda ed in parte al solo piano terra corredato di cortile, a formare isolato tra Viale Repubblica a nord, Piazzale Risorgimento ad est, Viale Cavour a sud e viabilità comunale priva di denominazione ad ovest.

Il corpo principale, già ad uso abitazione, ha un impianto planimetrico pressoché quadrato che si snoda attorno all'unica scale che disimpegna i tre piani dell'edificio; il tetto è di tipo a padiglione con embrici marsigliesi.

I locali a piano terra originariamente destinati a magazzino e vendita dell'olio si estendono a nord, sud ed ovest rispetto al corpo principale dell'edificio; la copertura di detti locali è costituita da terrazzo praticabile.

La consistenza è la seguente:

Superficie lorda (compresi muri perimetrali – vano scala solo una volta) mq. 1708

Superficie netta complessiva mq. 1.448

Cortile mq. 277

**CONFINI**

Viale Repubblica a nord, Piazzale Risorgimento ad est, Viale Cavour a sud e viabilità comunale priva di denominazione ad ovest

**REFERENZE CATASTALI**

Rappresentato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Lucca al foglio 128 mappale 12 sub.3, categ. B/4, classe 5, consistenza 7650 mc, superficie catastale 1832 mq, Rendita €. 14.223,19 e mappale 12 sub.4, categ. C/6, classe 8, consistenza 79 mq, sup. catastale 96 mq, Rendita €. 248,88 (classamento e rendita proposti ai sensi del D.M. 701/94).

Dette unità immobiliari sono derivate dalla soppressione dei subalterni 1 e 2 a seguito di denuncia di variazione per ampliamento, frazionamento e fusione del 21.06.2017 n. 10049.1/2017 (prot. n. LU0049882).

**PROVENIENZA**

Pervenuto al Comune di Lucca per atto di compravendita Notaio Lelio Parducci del 26 maggio 1983 rep. n. 98868 reg. a Lucca il 6 giugno 1983 al n. 2821, serie 1 ed ivi trascritto in data 19 luglio 1983 al n. 5998 di registro particolare.

**INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Nella variante Regolamento Urbanistico approvata con deliberazione C.C. n. 19 del 02.05.2012, l'immobile è classificato come "edifici di nuovo regime" per i quali gli interventi ammessi sono stabiliti dall'art. 44 delle N.T.A., tuttavia con deliberazione C.C. n. 54 del 11.10.2016 è stata adottata una variante al Regolamento Urbanistico, divenuta efficace il 15.03.2017 con la pubblicazione sul BURT del relativo avviso, che include l'immobile in zona UI – *Aree residenziali della città intorno alle mura*, disciplinata dall'art.105 delle N.T.A., che ammette funzioni di tipo residenziale, terziarie, commerciali compresi pubblici esercizi, attrezzature di servizio e produttive per piccolo artigianato.

**REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile è di costruzione antecedente all'01.09.1967 e successivamente a tale data lo stesso non è stato oggetto d'interventi edilizi che avrebbero richiesto licenza, concessione, autorizzazione, permesso di costruire o scia, fatta eccezione per alcune modifiche interne finalizzate alla destinazione ad uso uffici autorizzate con L.E. n. 120 del 05.02.1970 ed a lavori di ristrutturazione finalizzati anch'essi alla destinazione ad uso uffici dell'immobile approvati con deliberazione Giunta Comunale n. 1675 del 29.09.1992. Per alcune modifiche interne, per la maggior parte eseguite in corso d'opera in difformità alla L.E. n. 120/1970, sono state presentate domande di condono edilizio prot. n. 6007 e n. 6008 del 23.03.1987 ancora in corso di istruttoria.

**D.LGS. N.42/2004**

L'immobile è stato dichiarato d'interesse ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 con decreto del Direttore Regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo n. 578 del 22.12.2014, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Lucca il 22.01.2015 al n. 552 di registro particolare.

La vendita è stata autorizzata con delibera del Presidente della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Toscana n. 11 del 20.01.2016.

VALORE STIMATO A BASE D'ASTA €. 1.260.000

**LOTTO 2**  
FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE DENOMINATO "PLANETARIO"  
Via del Brennero – loc. Salicchi

Trattasi di edificio alla stato grezzo composto da un corpo di fabbrica a pianta rettangolare con struttura in cemento armato ed acciaio collegato con altro corpo di fabbrica a forma di tronco di cono a base ellittica interamente in cemento armato. L'edificio necessita di lavori di completamento che potranno essere modulati in base all'uso cui sarà destinato in base alla attuale previsione urbanista.

La consistenza è la seguente:

Superficie lorda (compresi muri perimetrali – vano scala solo una volta) mq. 846

Superficie netta complessiva mq. 678 circa

Il fabbricato sarà corredato da un'area di pertinenza di circa mq.3.000 da individuare esattamente prima della stipula del rogito di vendita.

**CONFINI**

Beni di proprietà comunale su tutti i lati.

**REFERENZE CATASTALI**

Rappresentato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Lucca al foglio 105 particella 2181 sub.2 "Fabbricato in corso di costruzione" senza rendita (variazione per frazionamento e fusione con cambio di destinazione del 19.03.2018 prot. n. LU0020947).

**PROVENIENZA**

Il terreno su cui insiste l'edificio è pervenuto al Comune di Lucca per decreto di esproprio del Prefetto della Provincia di Lucca n. 1453 del 15.02.1922 reg. a Lucca il 17.02.1922 al n. 2113 ed ivi trascritto in data 06.06.1922 al n. 2376 di registro particolare.

L'edificio è pervenuto per costruzione diretta come di seguito precisato.

**INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Nella variante Regolamento Urbanistico approvata con deliberazione C.C. n. 19 del 02.05.2012, l'immobile ricade in "Aree per impianti tecnologici" disciplinate dall'art.136 delle N.T.A. La destinazione d'uso del fabbricato, originariamente progettato per ospitare il Planetario, rientra, ai sensi dell'art. 3 delle vigenti NTA del Regolamento Urbanistico nella categoria delle attrezzature B.4- di servizio ed in particolare nella sotto categoria B.4.1 – attrezzature sociali e culturali.

**REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile è stato costruito a seguito della demolizione di un preesistente edificio in base a progetto definitivo ed esecutivo approvato con deliberazione G.C. n. 262 del 30.09.2005 previa validazione dello stesso ai sensi dell'art.47 del DPR n. 554/1999.

Tale atto di approvazione ha i medesimi effetti del permesso di costruire ai sensi dell'art. 134, comma 3, della L.R. 10.11.2014 n. 65.

**D.LGS. N.42/2004**

L'immobile non è sottoposto alle disposizioni di tutela di cui al Titolo I del D.Lgs. n. 42/2004 trattandosi di edificio costruito da non oltre 70 anni.

La zona in cui l'edificio ricade è tuttavia sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.M. 190/1985.

VALORE STIMATO A BASE D'ASTA € 810.000