

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

\*\*\*\*\*

**SCHEDE TECNICHE**

**DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI**

## LOTTO 1

### LOCALE AD USO DIREZIONALE IN FRAZIONE SAN FILIPPO, VIA DI TIGLIO ANGOLO VIA FILINO SANDEI

#### DESCRIZIONE

Unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano terra di un edificio condominiale di recente costruzione composta da un locale ad uso ufficio, antibagno e bagno, avente una superficie commerciale di circa mq. 35, corredato di n.2 posti auto sull'area esterna e dai diritti condominiali sulle parti dell'edificio comuni per legge e destinazione.

#### CONFINI

I locali ad uso ufficio confinano i subalterni 3, 5 e 2 del mappale 2526, s.s.a.;  
I posti auto esterni con i subalterni 25 e 2 del mappale 2526 e con il mappale 1209, s.s.a.

#### REFERENZE CATASTALI

Rappresentato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Lucca, foglio 166, mappali:

- 2526 subalterno 4, categ. B/4, cl.7, consistenza 93 mc, sup. cat. mq. 38, r.c. Euro 244,96;
- 2526 subalterno 26, categ. C/6, cl. 1, consistenza 11 mq., sup. cat. mq. 11 mq, r.c. Euro 12,50;
- 2526 subalterno 27, categ. C/6, cl. 1, consistenza 11 mq., sup. cat. Mq. 11 mq, r.c. euro 12,50

Le parti a comune sono rappresentate dal mappale 2526 subalterno 2, B.C.N.C.-loggiato e viabilità comune ai sub. 3,4,5,9,10,12,13,26 e 27, dati derivanti da denuncia di variazione del 06/04/2021 prot. n. LU0020710 in atti dal 07/04/2021 correzione B.C.N.C. (n.9518.1/2021).

#### PROVENIENZA

Pervenuto al Comune di Lucca per atto di cessione a titolo gratuito Notaio Pierandrea Losito del 07/05/2021 rep. n. 1299 reg. a Lucca il 12/05/2021 al n. 3526 serie 1T ed ivi trascritto in data 12/05/2021 al n. 6046 di reg. part..

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare sopra descritta è legittimata dai seguenti atti:

- P.C. numero 39 del 06/02/2007;
  - Variante in Corso d'opera al P.C.39/07 a mezzo di D.I.A. prot. 54475 del 07/08/2009 assunto numero pratica 1534;
  - Variante in Corso d'opera alla DIA precedente a mezzo di DIA 1191 del 15/06/2010,
  - DIA per la realizzazione di recinzione n. 944 del 26/05/2010;
  - Variante in Corso d'opera alla DIA 1191/2010 a mezzo di SCIA prot. n. 67040 del 11/11/2010 la quale ha assunto il numero 1824/2010;
  - Variante alla DIA 944/2010 a mezzo di SCIA protocollo 67043 del 11/11/2010 pratica numero 1825/2010;
  - Progetto a modifica e completamento del PC 39/07, DIA 1534/09, DIA 1191/2010 E SCIA 1824/2010 a mezzo di SCIA prot. 72566 del 09/12/2010 assunta al numero pratica 1933/2010
  - Variante finale ai sensi degli art.83 comma 12 e 142 della L.R.T. n.1/2005 presentata con pratica SUAP prot. gen. 77.603 in data 30.12.2010;
  - Comunicazione di fine lavori – Certificato di Conformità ai sensi dell'art.86, comma 1, della L.R.T. 1/2005 presentata in data 31.12.2010 con protocollo numero 77902;
  - Attestazione di Agibilità presentata in data 21.01.2011 con protocollo numero 3.779;
- Successivamente l'unità in oggetto non ha subito ulteriori modifiche e quindi l'immobile è pienamente commerciabile.

#### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare sopra descritta è dotata di Attestato di Prestazione Energetica codice Identificativo 0000315667, redatto dall'Ing. Enrico Del Monte, trasmesso al SIERT in data 19/04/2021 dal quale risulta una classe energetica C con EP 130,55 kWh/mq anno.

#### D.LGS. N.42/2004

L'epoca costruttiva dell'immobile è inferiore ad anni 70 e quindi l'immobile non è soggetto alle disposizioni della Parte seconda del D.Lgs. 42/2004 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

VALORE STIMATO A BASE D'ASTA € **48.000,00**

**LOTTO 2**  
**EX SCUOLA ELEMENTARE IN LOC. ARSINA**

**DESCRIZIONE**

Fabbricato elevato ad un solo piano composto da n. 3 vani ad uso di aule didattiche oltre ingresso e servizi igienici, corredato da terreno ad uso giardino, in scadenti condizioni di manutenzione.

L'immobile ha una superficie lorda di circa mq. 158 ed una superficie scoperta di circa mq 440.

**CONFINI**

L'immobile confina a nord con il mappali 575 del foglio 54, ad est con i mappali 576 del foglio 54 e 563 del foglio 65, a sud con i mappali 346 e 563 del foglio 65 e ad ovest con la via di Arsina.

**INQUADRAMENTO CATASTALE**

Al Catasto dei Fabbricati, foglio 54, mappale 721, categ. B/5, classe 2, mc. 552, sup. cat. Totale mq. 159, Rendita €. 427,63.

**PROVENIENZA**

Il fabbricato è pervenuto al Comune di Lucca per costruzione diretta ~~come di seguito precisato~~ mentre il terreno su cui lo stesso insiste è pervenuto per atto amministrativo, di cui alla deliberazione C.C. n. 106 del 11/12/2018, che ne ha disposto l'acquisizione al patrimonio indisponibile comunale ai sensi dell'art.42bis del DPR 327/2001, trascritto a Lucca il 02/01/2019 al n. 1 di registro particolare.

**INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Nel Regolamento Urbanistico vigente l'immobile risulta compreso in zona "attrezzature di interesse locale" disciplinata dall'art. 130 delle NTA. Le destinazioni ammesse sono quelle di servizio.

Nel P.O. adottato con delibera di C.C. n. 103 del 26.10.2021 l'area ricade in zona "Aree, spazi e attrezzature per l'istruzione e l'educazione" disciplinata dall'art. 68 della NTGA.

Il comma 5 stabilisce che, in deroga a quanto disposto dal comma 4, ed esclusivamente per gli edifici scolastici non più utilizzati a fini didattici o comunque potenzialmente non idonei ai fini del soddisfacimento dei requisiti di funzionalità didattica, è ammesso il riutilizzo con altre funzioni pubbliche e di interesse generale, di cui alle sub categorie funzionali e.b.2, e.b.3., e.b.4.

È inoltre ammesso, senza che questo comporti variante al PO, previa verifica del rispetto degli standard urbanistici minimi previsti per legge e dal PS per le singole UTOE:

- la realizzazione di interventi finalizzati al recupero di spazi per l'edilizia residenziale pubblica e sociale che, indipendentemente dal soggetto attuatore, rimangono equiparati a standard urbanistici, ai sensi dell'art. 63 della LR 65/2014 e pertanto risultano vincolati alle categorie funzionali di cui al precedente comma 4;
- il mutamento della destinazione d'uso in altre categorie funzionali con esclusione delle seguenti categorie: b) industriale e artigianale, f) commerciale all'ingrosso e depositi, g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Il fabbricato ricade in zona soggetta a vincolo idrogeologico (R.D. 1923/3267) ed in area di rispetto cimiteriale. L'area in cui è posto il fabbricato è inoltre classificata secondo il PAI – Pericolosità da frana – Bacino del Serchio in zona classificata E.1 "aree potenzialmente franose per caratteristiche litologiche" disciplinata dall'art. 13 delle relative norme di piano.

**REGOLARITÀ EDILIZIA- LEGGE 28.02.85 N.47**

Il fabbricato oggetto di stima è di costruzione antecedente all'01/09/1967 e successivamente non è stato oggetto di lavori.

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

L'immobile ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 istituito con D.M. 17.07.1987 pubblicato sulla G.U. n. 190 del 1985.

L'epoca costruttiva dell'immobile è inferiore ad anni 70 e quindi l'immobile non è soggetto alle disposizioni della Parte seconda del D.Lgs. 42/2004 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

VALORE STIMATO A BASE D'ASTA **€. 140.000**

**LOTTO 3**  
**IMMOBILE DENOMINATO "EX OLEIFICIO BORELLA"**

**DESCRIZIONE**

Complesso industriale dismesso composto da una serie di volumi edilizi in parte collegati e in parte a se stanti ed autonomi, la cui tipologia risulta diversamente definita in relazione alle funzioni e alla destinazione cui erano adibiti (casa del guardiano, uffici amministrativi, raffineria, magazzino per il confezionamento e l'imbottigliamento dell'olio d'oliva, mostra prodotti confezionati, ecc.).

L'immobile, che occupa un'area di mq. 4.880, si trova ormai da molti anni in stato di abbandono e presenta un livello di fatiscenza che va dal degrado manutentorio a quello statico.

**CONFINI**

Il complesso immobiliare confina a nord con i mappali 150, 413 e 492, ad est e a sud canale Benassai, ad ovest mappale 150, salvo se altri.

**UBICAZIONE**

Comune di Lucca, frazione di S. Concordio in Contrada, Via Orzali.

**INQUADRAMENTO CATASTALE**

L'immobile è rappresentato al Catasto Fabbricati foglio 165, mappale 157, categ. D/1, senza rendita; mappali 155 e 156 graffiati, categ. A/7, classe 3, vani 7,5, R.C. €. 813,42 e mappale 154, area urbana di mq. 100. Al Catasto Terreni foglio 165, mappale 154 di mq. 100, ente urbano esente da redditi; mappale 155 di mq. 190, ente urbano, esente da redditi; mappale 156 di mq. 780, ente urbano, esente da redditi; mappale 157 di mq. 3.750 ente urbano, esente da redditi e mappale 324 di mq. 60, seminativo arborato irriguo, R.D. €. 0,53, R.A. €. 0,45.

**PROVENIENZA**

Il complesso è pervenuto al Comune di Lucca per atto di compravendita Notaio G.Velani del 08.04.1974 rep. n. 166393, reg. a Lucca il 09.04.74 al n. 1749 ed ivi trascritto il 09.04.74 al n. 3381 di formalità.

**INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Nel Vigente Regolamento Urbanistico il compendio immobiliare risulta compreso in zona "aree residenziali UI #" disciplinata dall'art. 105 delle NTA.

Le destinazioni ammesse sono residenziali, terziarie e di servizio, ma non sono consentiti interventi che comportino incremento di volume e di superficie coperta degli edifici.

Nel P.O. adottato con delibera di C.C. n. 103 del 26.10.2021 l'area ricade in zona "Aree per la rigenerazione di attrezzature, servizi e dotazioni territoriali (Uf) - Uf.1.6 Area ex Oleificio Borrella" disciplinata dall'art. 89 della NTGA che prevede la realizzazione di un nuovo insediamento a carattere pubblico di edilizia sociale e servizi ad essa collegati.

Le categorie di intervento ammesse sono: "ristrutturazione urbanistica", "nuova costruzione". I parametri edilizi ed urbanistici per la definizione delle categorie di intervento e delle opere pubbliche nelle singole "Zone" sono stabiliti, caso per caso, in sede di formazione degli interventi diretti di iniziativa pubblica o dei PUC se di iniziativa privata.

Sono ammesse funzioni delle seguenti categorie:

- a.2) *abitazioni private corredate da spazi e servizi comuni, case famiglia, alloggi per anziani o diversamente abili (anche "dopo di noi") con destinazione vincolata per convenzione (senza gestione autonoma), residence con destinazione e gestione vincolati;*
- e) *direzionale e di servizio.*

Il complesso immobiliare ricade in parte in area di rispetto ferroviaria.

**REGOLARITA' EDILIZIA - LEGGE 28.02.85 N.47**

L'immobile è costruzione antecedente all'01.09.1967 e successivamente a tale data lo stesso non è stato

oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione o autorizzazione edilizia.

D.LGS. N.42/2004

Con provvedimento del 20.11.2002 prot. n. 3607 il Sovrintendente Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha dichiarato che l'immobile non è sottoposto alle disposizioni del D.Lgs. n.490/99 (ora D.Lgs.n.42/2004 Parte Seconda) non presentando interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.

VALORE A BASE D'ASTA **€. 1.150.000**

**LOTTO 4**  
**PORZIONE IMMOBILE DENOMINATO "VECCHIA GUARDIA"**

**DESCRIZIONE**

Porzione d'immobile composta da quattro fabbricati per abitazione contigui tra loro, di antica costruzione, elevati in parte a due ed in parte a tre piani fuori terra, fortemente degradati ed in parte fatiscenti, corredati dai diritti di comproprietà su corte e resede a comune con terzi e da due piccoli appezzamenti di terreno ad uso ortivo. Il tutto posto in Lucca, frazione S.Marco, Via della Scogliera n.87.

L'immobile ha una superficie lorda di circa mq. 650 e una superficie utile al netto dei muri di circa mq. 520. La resede esterna è circa mq. 635.

**CONFINI**

Il complesso immobiliare confina a nord con il mappale 48, ad est con i mappali 650 e 1007, a sud mappale 41, ad ovest mappale 39 , salvo se altri.

**INQUADRAMENTO CATASTALE**

L'immobile è rappresentato al Catasto dei Fabbricati, giusto conto, foglio 104, mappali 43 sub.1, categ. A/5, classe 9, vani 4, R.C. €. 136,34; 43 sub.2, categ. A/5, classe 11, vani 4, R.C. €. 185,92; 44 categ. A/5, classe 9, vani 4, R.C. €. 136,34; 46 categ. A/5, classe 8, vani 5,5, R.C. €. 159,07; 156, categ. A/5, classe 11, vani 1,5, R.C. €. 69,72 e al Catasto dei Terreni, foglio 104, mappali 47, "area" di mq. 130, esente da reddito, e 48 "seminativo arborato" di mq. 404, R.D. €. 1,45, R.A. €. 0,83.

**PROVENIENZA**

Atto di compravendita Notaio Giuseppe Losito del 23.05.2002 rep. n. 63215 reg. a Lucca il 11.06.2002 al n. 1940 ed ivi trascritto il 24.05.2002 ai nn. 6141 e 6142 di registro particolare.

**INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Nel Vigente Regolamento Urbanistico l'area risulta compresa in zona "Aree specifiche del Parco del Serchio – Ambito C *Attrezzature ricettive area Vecchia Guardia*" disciplinata dall'art. 39.4 delle NTA.

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi nei limiti di altezza e densità edilizia esistenti alla data dell'08.04.2002, fatte salve sopraelevazioni necessarie esclusivamente per adeguamenti igienico sanitari;

oltre a quelle di tipo ricettivo-alberghiero sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: residenziale, terziaria, commerciale (esercizi di vicinato), pubblici esercizi (bar e ristoranti), attrezzature sociali e culturali, strutture associative e piccolo artigianato di produzione.

Nel P.O. adottato con delibera di C.C. n. 103 del 26.10.2021 l'area ricade in zona "Parco fluviale del Serchio (P1) - i parchi urbani, le aree a verde attrezzato e le porte di accesso al parco (P1.a)" disciplinata dall'art. 55 della NTGA. Le categorie di intervento ammesse sono:"

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";

- la "manutenzione straordinaria";

- il "restauro e risanamento conservativo";

- la "ristrutturazione edilizia conservativa";

- gli "interventi pertinenziali.

Sono ammesse funzioni delle seguenti categorie:

*e) direzionale e di servizio, limitatamente alla categoria funzionale e.b) "di Servizio";*

*g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.*

**REGOLARITÀ EDILIZIA - LEGGE 28.02.85 N.47**

L'immobile è di vecchia costruzione, antecedente al 1942, e successivamente all'01.09.1967 lo stesso non è stato oggetto d'interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione o autorizzazione edilizia.

Trattandosi di immobile in stato di abbandono da molti anni, completamente privo d'impiantistica e non è utilizzabile se non dopo un intervento di totale ristrutturazione, non sussiste obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica.

D.LGS. N.42/2004

L'immobile ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 istituito con D.M. 20.05.1957 pubblicato sulla G.U. n. 141 del 1957 e D.M. 17.07.1987 pubblicato sulla G.U. n. 190 del 1985. Il compendio immobiliare è altresì vincolato ai sensi dell'art. 142 lettera c) del D.Lgs.n.42/2004 (fiumi, torrenti, corsi d'acqua).

Inoltre l'immobile è stato dichiarato d'interesse storico-artistico ai sensi dell'art.13 del D.Lgs. 42/2004 con provvedimento del Direttore della Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Toscana in data 27.03.2013 n. 135/2013.

VALORE STIMATO A BASE D'ASTA **€. 240.000**



**LOTTO 5**  
**EX SCUOLA ELEMENTARE IN LOC. SAN MACARIO**

Fabbricato, già destinato a scuola elementare, elevato a due piani composto da n. 8 vani ad uso di aule didattiche oltre disimpegni, vani accessori e servizi, corredati da terreno ad uso giardino.

La consistenza è la seguente: Superficie lorda fabbricato circa mq. 546, superficie resede circa mq. 250.

Il fabbricato è stato realizzato in epoche differenti, la porzione est è la più antica ed era originariamente adibita ad abitazione mentre la porzione ovest è stata realizzata alla fine degli anni 50' quando l'edificio è stato acquistato dal Comune di Lucca e destinato a scuola elementare.

**CONFINI**

L'immobile confina a nord con via per corte Po, ad est con via delle Gavine, a sud con i mappali 131 e 132, ad ovest con il mappale 624, salvo se altri.

**INQUADRAMENTO CATASTALE**

L'immobile è rappresentato al Catasto dei Fabbricati, giusto conto, foglio **86**, mappale **130**, categ. A/3, classe 5, vani 12,5, R.C. € 516,46 e al Catasto dei Terreni, foglio **86**, mappale **485**, fabbricato rurale di mq 380, esente da reddito e mappale **129**, frutteto, classe 2 mq. 410, R.D. € 7,73, R.A € 2,65 (rappresentazione catastale da aggiornare).

**PROVENIENZA**

Il fabbricato originario, i terreni su cui insiste l'ampliamento e quelli di pertinenza sono stati acquistati dal Comune di Lucca dall'Amministrazione del Demanio dello Stato con atto di compravendita rogato dal rag. Maurizio Morganti, titolare dell'ufficio atti Giudiziari e Bollo di Lucca il 12.05.1956 rep. n. 5022 - registrato a Lucca il 04/12/1956 al n. 1771 ed ivi trascritto il 10/12/1956 al n. 5292 di registro particolare.

**INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Nel Regolamento Urbanistico vigente l'immobile risulta compreso in zona "aree residenziali collinari" disciplinata dall'art. 110 delle NTA. Le destinazioni ammesse sono quelle residenziali e di servizio.

Nel Piano Operativo adottato con delibera di C.C. n. 103 del 26.10.2021 l'area ricade in zona "Aree, spazi e attrezzature per l'istruzione e l'educazione" disciplinata dall'art. 68 della NTGA.

Sono ammesse funzioni delle seguenti categorie:

*e) direzionale e di servizio, limitatamente alla sub categoria funzionale e.b 1) di servizio.*

Secondo la "Carta dei battenti Tr 200 anni" facente parte del quadro geologico-tecnico (QG) del Piano Operativo l'area in cui è posto l'immobile ricade tra quelle con "battente idraulico" ed è pertanto soggetta alle limitazioni previste dalle norme di piano.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

Il fabbricato oggetto di stima è di costruzione antecedente all'01/09/1967.

L'edificio originariamente adibito a civile abitazione è stato ristrutturato ed ampliato per destinarlo a scuola tra il 1958 e il 1964 (approvazione del Certificato di regolare esecuzione e collaudo tramite Delibera di Giunta n. 752 del 03/06/1964).

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

L'immobile ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 istituito con D.M. 17.07.1987 pubblicato sulla G.U. n. 190 del 1985. Il compendio immobiliare è altresì vincolato ai sensi dell'art. 142 lettera c) del D.Lgs.n.42/2004 (fiumi, torrenti, corsi d'acqua).

Con provvedimento del 14.02.2024 prot. n. 1915 il Presidente della Commissione Regionale del Ministero della Cultura ha dichiarato che l'immobile non rientra tra i beni di cui all'art. 10 c. 1 del D.Lgs. n. 42/2004 non presentando interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.

**VALORE STIMATO A BASE D'ASTA € 460.000**