

**Oggetto: integrazione perizia esecuzione immobiliare Trib. Lucca n. 58/23 MPS/II
Rosticcere di Bacci Nicola srl**

Il sottoscritto geom. Alessandro Bonuccelli in riferimento alla perizia depositata per la procedura in oggetto rimette ad integrazione della stessa le seguenti precisazioni:

La procedura ha ad oggetto i diritti della proprietà superficaria del fabbricato in comune di Viareggio frazione Torre del Lago viale Europa snc essendo la proprietà dell'area del comune di Viareggio e pertanto l'aggiudicatario dovrà rispettare quanto previsto nel Regolamento delle Concessioni, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n 72 del 30.11.2022;

La delibera della Giunta Comunale n 239 del 10.06.2022 del Comune di Viareggio ha disposto la disdetta anticipata e la revisione del Regolamento delle Concessioni cui è seguita la determina dirigenziale n 1072 del 13.06.2022 di attuazione della delibera di cui sopra;

a seguito di tali provvedimenti l'ufficio concessioni del comune di Viareggio ha inviato a mezzo pec all'esecutato in data 22/11/22 comunicazione di disdetta del contratto di concessione in quel momento in essere;

a seguito della disdetta l'esecutato non ha provveduto alla stipula del nuovo contratto che è pertanto decaduto a seguito della disdetta anticipata inviata dal comune;

L'art 17 comma 1 e 2 del Regolamento delle concessioni, prevedono che in caso di esecuzione forzata l'aggiudicatario non subentri de jure nella titolarità della concessione, bensì dovrà offrire il bene all'Amministrazione Comunale per la prelazione. In caso di mancato esercizio della prelazione l'aggiudicatario dovrà riconoscere al comune la somma una tantum pari a due annualità dell'ultimo canone dovuto dal concessionario.

Il Regolamento al comma 3 dello stesso art 17 precisa anche che se l'immobile non è utilizzato, dalla data di trascrizione del pignoramento e fino all'emissione del decreto di trasferimento, il canone da riconoscere al Comune è ridotto al canone ricognitorio.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio concessioni del comune di Viareggio come da comunicazione ricevuta che si allega alla presente si fa presente che l'ultimo canone è di euro € 2.094,00, e pertanto la somma da corrispondere al comune al momento della stipula del nuovo contratto è di € 4.188,00, oltre al canone ricognitorio, tuttavia fino alla data del subentro oggi non preventivabile. Il canone ricognitorio per gli anni 2023 e 2024 è stato indicato dall'ufficio concessioni in euro 69,00 per ciascun anno. Pertanto ad oggi la somma complessiva da corrispondere sarebbe 4326,00.

Trattandosi di un'ulteriore onere a carico dell'aggiudicatario si ritiene corretto dover indicare tale spesa come ulteriore onere da dedurre dal valore di stima al fine di determinare il valore di vendita giudiziaria.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO NELLO STATO DI FATTO

Valore del diritto : 163.710/00 (come da perizia)

Spese di regolarizzazione delle difformità (già indicate in perizia): € 53.800,00

Oneri per stipula nuova concessione comunale € 4.326/00

Valore al netto delle decurtazioni : $163.710/00 - 53.800/00 - 4.326/00 = 105.584/00$
(CENTOCINQUEMILACINQUECENTOOTTANTAQUATTRO/00)

PROPOSTA PREZZO BASE D'ASTA

Prezzo Base D'Asta $105.584/00 - 20\% = 84.467/20$

(OTTANTAQUATTROMILAQUATTROCENTOSESSENTASETTE/20)

Si allega:

pec di disdetta della concessione inviata all'esecutato dall'ufficio concessioni;

determina dirigenziale n. 1072 del 13.6.22;

comunicazione ricevuta dall'ufficio concessioni in merito all'applicazione del canone ricognitorio e indicazione dell'entità dell'ultimo canone.

Viareggio lì 22/05/2024

Geom. Alessandro Bonuccelli