



# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 183/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera OLIVA

CUSTODE:

IVG srl

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/07/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**GEOM. FABIO MASINI C.T.U.**

CF:MSNFBA67B10E715Q

con studio in LUCCA (LU) Via per Camalote 12/E - San Marco

telefono: 0583426455

ema : studiotecnico.masini@gmail.com

PEC: fabio.masini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 183/2018

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** villetta a schiera laterale a MASSAROSA Via di Montramito 1983/A s.s.a ex 252, frazione Piano di Mommio, quartiere Loc. S.Rocchino, della superficie commerciale di **161,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile-corpo A a destinazione abitativa facente parte di più ampio complesso con proprie pertinenze colpito dalla procedura n° 183/2018 e n° 200/2023 riunite, realizzato in muratura con gronda in legno, da quanto osservabile sui luoghi e desumibile dai limitati documenti in atti, risulta essere stato semplicemente in piccola parte riadattato con limitate opere interne ad uso uffici e vani complementari ad uso di quanto oggetto del contratto di affitto d'azienda in atti ed è a schiera con altra immobile abitativo costituente il Corpo B. A ridosso del cespite e su parte delle aree che fungono anche da disimpegno e manovra, sono stati eseguiti interventi aventi diversa tipologia e utilizzo, i quali, stante l'assoggettamento dell'area in cui ricade il compendio immobiliare, a vincolo paesaggistico dell'Ente Parco Borbone, dovranno essere rimessi in pristino a cura e spese dell'aggiudicatario.

Lo spazio esterno delimitato da una recinzione accessibile da due cancelli posti sulle particelle di proprietà ma non oggetto della presente procedura, è naturalmente suddiviso in proiezione del limite fisico fra i due subalterni e rappresentato da una rete, un cancellino pedonale e un cancello carrabile.

Lo spazio esterno della porzione più naturalmente prospiciente al presente Corpo A (sub.4) e costituita da spazi a ghiaia e spazi pavimentati o semplicemente con massiciata cementizia o con pavimentazione in cotto e parte in simil gres. I limiti perimetrali dell'area esterna comune anche al Corpo B, non è certo se rappresentino fedelmente su tutti i vertici i confini e, premesso che non è stata prevista un'azione di regolazione di confini in accordo con i confinanti, si può semmai aggiungere che macroscopicamente sul versante est è difformi fra quanto rappresentato sulla mappa e quanto rilevato direttamente sul posto per ragioni legate unicamente all'identificazione della posizione e presenza dell'area del canale di proprietà pubblica, appunto, sul tratto del versante est del lotto. Tale area, attribuibile alla particella confinante mapp.103, è di circa mq 240 e presenta forma triangolare; sulla predetta area, insistono un accessorio in muratura uso lavanderia ed una tettoia in metallo uso ricovero animali non urbanisticamente legittime.

Su parte dell'area comune BCNC (sub.6) e su quelle di proprietà del Comune di Viareggio e del Demanio dello Stato, insistono alcune volumetrie prefabbricate in prevalenza chiuse e coperte realizzate in pannelli sandwich, altre in lamiera prefabbricata, altre in muratura ed altre in legno come visibili nelle riprese fotografiche, poste tutte su massetto cementizio a tratti pavimentato o comunque rivestito.

La parte di immobile originaria in muratura, sulla base della documentazione in atti del catasto e della fototeca da Geoscopio, oltre che dalle riprese restituite dall'IGM mediante i voli aerei, per quanto desumibile e osservabile, risulta piuttosto risalente nel tempo. Stante i dati raccolti nelle denunce di accampionamento e visto l'impianto risulterebbe già esistente al 1940; possiede le caratteristiche tipologiche di edificio abitativo quale vecchia casa colonica, sulla quale sono state attuate alcune modeste modifiche per adattarla su parte del piano terra ad uffici dell'attività ivi svolta.

Il corpo di fabbrica, è posto in aderenza all'altro Corpo (B) posto a sud e rappresentato dal sub.5 del medesimo mappale; possiede muratura intonacata al civile, solai e gronde in legno, pergolato in legno



poggiate su pilastri in muratura (del quale non sono emersi titoli giustificativi che lo possano legittimare anche ai fini paesaggistici), dotata di infissi misti legno alluminio/PVC con persiane e zanzariere, portoncino di ingresso, pavimentazioni in materiali tradizionali. In riferimento al tipo di impianti non è stata consegnata alcuna certificazione e/o progetto dei medesimi e si può solo indicare per quanto potuto semplicemente osservare sui luoghi, che a servizio dei beni vi è un serbatoio interrato si suppone di GPL posto sul versante nord del lotto con gruppo frigo esterno posti sulle porzioni non colpite dalla procedura, un impianto di riscaldamento per le zone utilizzate come uffici, gruppi ventilconvettori tipo Fancoil a radiatori e caldaie murali. E' inoltre presente un caminetto con canna fumaria inox che però risulta essere posto nella porzione destinata attualmente a veranda che ad oggi, dovrà essere rimessa in pristino, salvo ovvero l'esito di una istruttoria di tutti gli Uffici competenti e pareri sovraordinati.

E' presente l'impianto elettrico in tutti gli ambienti, il quale, apparentemente sembra essere di recente integrazione dotato di quadristica aggiornata ma di cui non sono note certificazioni o sue caratteristiche non prodotte dalla parte.

La superficie commerciale SEL di circa 147,40 mq, oltre alla resede omogeneizzata censita come BCNC da atti catastali verrà provvisoriamente attribuita solo ai fini dell'impostazione estimativa, in quota per ciascun corpo e distinta nel complessivo calcolo solo ai fini del valore proporzionato al singolo Corpo ma precisando che essa non è frazionata.

Si informa l'aggiudicatario sin da ora, che la consistenza di quanto oggetto della presente, deriva, sia dalle disposizioni e pattuizioni tratte dall'atto pubblico di provenienza e suoi precedenti titoli, oltre che da quanto in parte messo in atto dal proprietario ed oggi esistente, considerate quindi le porzioni da rimettere in pristino e le parti occupate e da regolarizzare per effetto degli atti trasmessi dai competenti Enti pubblici citati nell'apposito cpv .

Si accede all'unità immobiliare, censita come civile abitazione, mediante l'accesso dalla resede comune a cui a sua volta, si accede di fatto dalla pubblica via attraverso aree, colpite da pignoramento e solo in seguito, interessate da procedura espropriativa n°200/23 RE riunita alla EI n° 183/18 RE e sempre al conto della \_\_\_\_\_, oltre che attraverso le particelle come detto, di proprietà di Enti pubblici (Demanio dello Stato e Comune di Viareggio) di cui devono essere regolarizzate le rispettive posizioni amministrative.

L'unità immobiliare è disposta su due livelli, un piano terra per ingresso, vano scale, cucina, soggiorno, altro ingresso con due vani oltre a terzo vano a disposizione degli uffici dell'attività, un bagno in unico locale. Al piano primo, vano scale, da due camere, uno studio e un servizio, oltre soffitta raggiungibile mediante botola. Le altezze, nonostante alcune parti controsoffittate sono adeguate ai minimi previsti dal regolamento d'igiene e le superfici finestrate sono sommariamente rapportate ai vani ma comunque di vecchia costruzione, salvo poche modifiche alle aperture da dettagliare nel depositare a cura dell'aggiudicatario le relative pratiche di regolarizzazione di natura urbanistica con i necessari allegati e parametri igienico-sanitari, le corrispondenti autorizzazioni paesaggistiche, le concessioni d'uso delle parti demaniali, di scarico ed amministrative in genere.

Si precisa che da quanto raffigurato nella planimetria in atti del Catasto, la disposizione planimetrica risulta lievemente variata per l'aggiunta di pareti divisorie, il tamponamento di porte e la modifica di una porta in finestra del piano terra. Da quanto osservato durante i sopralluoghi, data la conformazione viaria di collegamento fra l'interno versiliese e il litorale, risulta piuttosto comoda data la vicinanza a Viareggio, ma altrettanto intenso risulta essere il traffico veicolare. Essenzialmente, la zona, l'arretramento degli edifici e, nel complesso, l'ottimo spazio esterno a disposizione, consente di avere alcune comodità sia nel parcheggio che nell'uso degli spazi esterni e loro eventuali adattamenti, per la destinazione d'uso in atti catastali, salvo altre verifiche di fattibilità tecnico-normativa e come per tutto il compendio, a seguito delle istruttorie degli Uffici competenti e delle eventuali ed indispensabili verifiche in ambito urbanistico/progettuale a cura dell'aggiudicatario.

Il compendio ed in particolare il presente Corpo, risulta raggiungibile con più tipologie di mezzi sia per la frequentazione che per interventi di adeguamento, ivi comprese eventuali modifiche parziali dell'area di accesso esterna (posizione poi perfezionata nell'ambito della procedura con l'estensione del pignoramento dei beni appunto su Viareggio) al terreno-resede dell'abitazione da verificarsi a cura dell'aggiudicatario interessandosi nello specifico presso l'Ufficio Suolo Pubblico-Traffico presso il Comando dei VVUU e con eventuali deroghe se ritenute necessarie.



AI fini della presente e per le scarse informazioni ricevute relative ai beni, valgono le disposizioni ed i diritti tutti, come scaturenti e/o descritti nelle provenienze dei beni descritti nell'apposita sezione ed allegato nell'apposito fascicolo, osservando che oltre alle limitazioni date dalle aree di proprietà demaniali, in atti del catasto non vi sono annotate altre limitazioni per censi, livelli od altre configurabili in tale sede.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra-primi, ha un'altezza interna di da m. 2,70 a m.2,77 con controsoffitto. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 174 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 7, consistenza 145 mq, rendita 231,37 Euro, indirizzo catastale: via di Montramito, 252 - Comune di Massarosa, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Var. del 09/11/2015- inserimento in visura dati di superficie. VAR. TOPONOMASTICA del 11/01/2013 prot. n. LU0005825 in atti dal 11/01/2013 VAR. TOPONOMASTICA (n.2783.1/2013).VAR. del 29/10/1998 in atti dal 29/10/1998 FRAZIONAMENTO (A02915.1/1998).

Coerenze: A nord beni rappresentati dal mappale 171 del Foglio 29 del Comune di Massarosa al conto del Demanio dello Stato, a est beni rappresentati dal mappale 103 medesimo foglio, a sud nel complesso beni costituenti il Canale Burlamacca, a ovest beni rappresentati dal mappale 652.

Si fa presente all'aggiudicatario e a terzi eventualmente interessati, che la rappresentazione della consistenza in atti della resede pertinenziale urbana a corredo dei corpi fabbricati urbani, rappresentata nel Foglio 29 dal mappale 174 sub.6 e costituita mediante T.M. n°3677 del 06/08/1998 non coincide fedelmente con quanto presente sui luoghi. Si invitano quindi le parti, di prendere attentamente visione degli allegati, di quanto redatto dagli Ausiliari nominati e dettagliato e di quanto descritto nella presente condiviso fra i due lotti e corpi.

- foglio 29 particella 174 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 55 mq, rendita 215,88 Euro, indirizzo catastale: VIA DI MONTRAMITO ex 252 Massarosa, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VAR. TOPONOMASTICA del 01/03/2013 protocollo n.LU0040675 in atti dal 01/03/2013 VARIAZIONE (n.23075/1/2013). ALTRE del 23/11/2011 n.LU0183709 in atti dal 23/11/2011 (n.5589.1/2011)Pubbl. Albo Pretorio comunale concl.02/07/12 Prot.n.LU0032973 del 2012

Coerenze: Su ogni lato beni originanti la presente procedura esecutiva

Subalterno provvisoriamente aggregato al presente corpo in quanto essendo da rimettere in pristino, non appare propriamente stimabile. Rendita presunta attribuita ai sensi dell'art.19 comma 10 del DL 78/2010. Si precisa che i corpi di fabbrica costituenti il sub. 7 sono stati realizzati, insieme ad altro corpo di fabbrica presente sulla resede, senza i necessari titoli edilizi, poi confermato in sede di sopralluogo. In particolare, i vari box di lamiera, sono stati interessati dall'attribuzione di rendita e di classamento diretta dell'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Lucca, in adempimento della normativa del c.d. Fabbricati fantasma; è inoltre presente l'adiacente tettoia in legno visibile nelle riprese fotografiche. E' altresì necessario che l'aggiudicatario prenda in esame che il presente subalterno è aggregato al corpo principale unicamente per evitare valori in negativo e per semplicità posto che non essendo legittimo, visti i vincoli presenti sull'area, in considerazione sia dell'epoca recente di costruzione che di quanto indicato preventivamente dall'Ufficio Edilizia, lo stesso non potrà essere sanato prevedendo pertanto la rimessa in pristino dei luoghi. Il presente subalterno oggetto di pignoramento, viene descritto unicamente in quanto oggetto di pignoramento poiché censito autonomamente dall'Agenzia delle Entrate Servizi catastali essendo soggetto alla normativa del c.d. "fabbricati fantasma"; dovrà inoltre seguire un T.M. a demolizione a fronte della medesima da eseguirsi a cura dell'aggiudicatario e non potrà quindi essere oggetto di stima.

- foglio 29 particella 174 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe BCNC, indirizzo



catastale: VIA DI MONTRAMITO , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione geometrica del 14/09/1998 in atti dal 14/09/1998 Atto in deroga (n.3677.1/1998), Prec. Varizione d'Ufficio del 23/11/2011 Pratica n. LU0183708 in atti dal 23/11/2011 (n.1800.1/2011)

Coerenze: confina con beni Demanio dello Stato a nord, con beni più lati, beni rappresentati dal mappale 103 a est, beni demanio marittimo Canale Burlamacca a sud, beni mappale 652 a ovest.

Il presente BCNC a comune dei sub. 4 e 5 viene descritto per completezza su entrambi i corpi.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

**A.1** altro terreno, composto da resede in ghiaia, misto verde per passo e parcheggio, identificato con il numero sub.6 BCNC.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 174 sub. 6 (catasto fabbricati), classe BCNC, indirizzo catastale: VIA DI MONTRAMITO, piano: T

**B** destinazione catastale civile abitazione a MASSAROSA Via di Montramito 1983/A s.s.a ex 252, frazione Piano di Mommio, quartiere Loc. S.Rocchino, della superficie commerciale di **76,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile, da quanto osservabile sui luoghi e desumibile dai limitati documenti in atti, risulta essere in parte agibile ma in legno ed in parte inagibile misto muratura e legno con orditura in legno, disposto su di un unico piano, dotato di ampia resede e accessorio uso ripostiglio e forno esterno, con accesso dalla viabilità pubblica attraverso le particelle di proprietà di Enti pubblici e soggette a canone di occupazione annuale e previo pignoramento avvenuto con riunione della procedura n° 200/23 alla presente, delle particelle lungo la viabilità sempre al conto della ed in quanto ricadenti sul Comune di Viareggio, descritte nella rispettiva località. Con limitate finiture e parte di impianti, con infissi e schermature dei medesimi in cattivo stato di manutenzione, oltre a quelle porzioni osservabili sul posto non agibili.

Sostanzialmente trattasi di immobile appetibile per la posizione, ma non per lo stato manutentivo, ed in quanto non diversamente collocabile se non fosse di epoca antecedente al 1/09/1967 essendo in zona Parco con affaccio sul canale navigabile attualmente denominato "Burlamacca" ex canale *Le Sedici*. E' presente anche un box c.d. bilancia per la pesca del quale non è noto se e possa essere considerato rientrante nelle opere legittime, per cui, dello stesso (fatti salvi eventuali diversi esiti per una regolarizzazione da richiedere a cura dell'aggiudicatario) se ne indica la rimessa in pristino; al momento dei sopralluoghi risulta non accessibile al suo interno ma tendenzialmente smontabile con maggior facilità e posto in linea al canale e destinato all'impiego lungo il corso d'acqua. La resede di pertinenza autonomamente censita al Catasto Urbano come sub. 6 BCNC di fatto è interamente a servizio dei due corpi; il terzo subalterno (sub.7), benchè pignorato come identificativo catastale, non essendo legittimo provvisto di alcun titolo edilizio fornito e/o reperito, è di fatto non trasferibile e dovrà essere rimesso in pristino a cura ed onere dell'aggiudicatario (in analogia all'altro corpo del lotto 1-unico). Essa è disposta prevalentemente su tre lati uso ingresso e perimetrata da muro in cemento e rete metallica a seconda degli allineamenti, in piccola parte pavimentata ed in gran parte a verde ed alberata, dalla quale di fatto e da tempo remoto, si accede mediante dal canale stesso.

Quest'ultima, è inoltre occupata da una tettoia, da una porzione pavimentata e parte della medesima resede come sviluppato negli allegati già depositati redatti dall'ausiliario topografo che si richiamano, la quale ricade nella particella 103 confinante e sul medesimo foglio di mappa; situazione questa che deve essere prese in esame dall'aggiudicatario per le proprie determinazioni in quanto non legittimato da alcun diritto reale trascritto e non rappresentata in mappa e non formalmente legittimo.

Trattasi di vecchia casa di corredo a colonica, costituita da struttura mista e posta in aderenza a quella principale di costruzione più risalente, ubicata a margine del Comune di Massarosa e fra la via di Montramito ed il Canale Burlamacca in zona Parco e con tipologie delle costruzioni di tipo produttivo e commerciale, via di Montramito c.n. 1252 s.s.a , della superficie commerciale di circa 64



mq considerando le parti instabili non rilevabili in maniera diretta, oltre ad ampia resede urbana descritta alla quale si accede all'unità immobiliare dall'altra porzione descritta: oltre ad accessorio di circa mq 9,50 per rispostiglio e forno, per la quota di 1/1 di piena proprietà

Si informa l'aggiudicatario sin da ora, che la consistenza di quanto oggetto della presente, in quanto non rilevabile in parte, deriva da un rilievo non esatto e parzialmente esterno nei punti avvicinati e da informazioni tratte dall'atto pubblico di provenienza e suoi precedenti titoli, oltre da quanto in parte messo in atto dal proprietario o sui danti causa.

Si accede all'unità immobiliare, censita come civile abitazione mediante l'accesso dalla resede censita come BCNC, dalla quale si accede dalla pubblica via mediante le particelle anzi descritte e cancelli in parte colpite da secondo pignoramento alla ed in parte di proprietà di Enti pubblici come da documentazione in atti. L'unità immobiliare è disposta su un livello, un vano usi vari un vano giorno, oltre a una ex cucina e altro vano che si suppone fosse la camera ma non accessibile con altezze per quanto potuto misurare adeguate e superfici finestrate non verificabili. Si precisa che da quanto raffigurato nella planimetria in atti del Catasto, risulta non dettagliato e per quanto descritto e visibile quindi non si presentano attualmente raggiungibili in sicurezza.

Sulla resede dell'abitazione, comunque piuttosto ampia in dimensione e spazi di manovra, in proporzione all'abitazione sono presenti alcuni accessori per i quali, stante la precarietà dovrà essere definito con i competenti Uffici se siano o meno legittimabili o ritenuti liberi. AI fini della presente e per le scarse informazioni per tutti i corpi della presente e relativi beni, valgono le disposizioni ed i diritti tutti, come scaturenti e/o descritti nelle provenienze dei beni, riferendosi in ultimo all'atto Notaio Rizzo di Viareggio (LU), Rep. n. 217254/26548 del 23/05/1996 Reg. a Viareggio L'11/06/1996 al n. 1090 trascritto a Lucca il 14/06/1996 al n. 5260 di formalità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.87-2.91. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 174 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 105,87 Euro, indirizzo catastale: Via di Montrammito n.252, Massarosa, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione TOPONOMASTICA del 11/01/2013 protocollo n. LU0005826 in atti dal 11/01/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.2787.1/2013)

Coerenze: l'unità immobiliare di cui trattasi, confina a nord con beni costituiti dal sub. 4 del mappale 174 (lotto 1), a est, sud ed ovest con BCNC sub.6 area di pertinenza dei lotti (a sua volta la stessa confina a est con beni catastalmente rappresentati dal mappale 103 del Foglio 29 di Massarosa, a sud con Canale denominato Burlamacca, a ovest con beni rappresentati dal mappale 652 del foglio 29 e a nord ovest con beni rappresentati con il mappale 171 al conto del Demanio dello Stato) e con il mappale 652, s.s.a.

Trattasi di fabbricato e corpo accessorio costituito da forno, di vecchia costruzione. Il corpo principale in parte è realizzato in legno ed in parte in muratura, porzione del medesimo è da considerarsi pericolante e non di sicuro accesso.

- foglio 29 particella 174 sub. 6 (catasto fabbricati), classe BCNC, indirizzo catastale: VIA DI MONTRAMMITO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione geometrica del 14/09/1998 in atti dal 14/09/1998 Atto in deroga (n.3677.1/1998). Prec. Variazione d'Ufficio del 23/11/2011 Pratica n. LU0183708 in atti dal 23/11/2011 (n.1800.1/2011)

Coerenze: confina con beni Demanio dello Stato a nord, con beni da più lati, beni rappresentati dal mappale 103 a est, beni demanio marittimo Canale Burlamacca a sud, beni mappale 652 a ovest.

Il presente BCNC a comune dei sub. 4 e 5 viene descritto per completezza su entrambi i corpi.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.



**B.1 terreno residenziale**, composto da resede in parte recintata su Comune di Massarosa, identificato con il numero BCNC.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 174 (catasto fabbricati), classe Ente Urbano, consistenza 1126 mq, indirizzo catastale: Via di Montramito snc, piano; TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di aggiornamento catastale come da visure in atti  
Coerenze: Area di pertinenza comune ai corpi A e B del lotto unico di ampie dimensioni come da visure in atti già descritta anche nei corpi medesimi  
Al Catasto Urbano è censito come bene comune non censibile di ampia superficie a corredo delle due unità immobiliari e corpi accessori, con accesso carrabile da due cancelli, dotata di affaccio su canale c.d. Burlamacca, in gran parte recintata in materiali misti

La suddetta superficie è la resede in buona parte destinata a giardino antistante al corpo B, recintata ma sempre a comune con il corpo A. La stessa superficie catastale desunta dalla visura in atti e detratta della proporzionale incidenza di una sola volta del 10% della SEL dei Corpi stimata, rimane quantificata una sola volta e detratta da esso e commisurata al 2% sulla base della superficie prudenzialmente e semplicemente considerata assoggettabile per dislocazione al presente corpo. Da questa porzione, come per analogia dall'altra porzione semplicemente agglomerabile all'altro Corpo A, non è considerata la porzione di forma irregolare e posta sul versante est del mappale 174, velata sotto colore verde nell'allegato del rilievo topografico eseguito dall'Ausiliario topografo, in quanto come da esso già descritto nella relazione allegata e riversata in atti, ricade sui beni di terzi del vicino mappale 103.

**A resede posto lungo viabilità** a VIAREGGIO Via di Montramito, frazione vedasi altri corpi cui il presente/i sono collegati in quanto EI 200/23 RE riunita alla EI 183/18, quartiere Rif. Foglio 23 Viareggio i mappali 1567, 331 porzione e 1565 bordo banchina stradale via di Montramito sono al conto della della superficie commerciale di **1,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Rif. Foglio 23 Viareggio i mappali 1567, 331 porzione e 1565 bordo banchina stradale via di Montramito sono al conto della , in base alla relazione notarile ventennale di cui all'atto di pignoramento immobiliare notificato nell'interesse di .(vedasi altri corpi cui il presente/i sono collegati in quanto EI 200/23 RE riunita alla EI 183/18).

Trattasi beni che essendo al conto della soc. risultano su diverso Comune e diverso Foglio di mappa rispetto ai beni colpiti in origine dal pignoramento e da cui è stata incardinata la Esecuzione Immobiliare 183/18 RE.

La particella 1567 del Foglio 23 di Viareggio, è un limitato spazio posto lungo la banchina stradale della via di Montramito uso resede destinato a disimpegno e manovra del compendio e sul quale insiste un cancello in metallo di possibile accesso al compendio. Non essendo stata prevista un'attività di riconfinazione e non essendo stato ricevuto incarico, non è stata svolta un'azione di regolazione dei confini in contraddittorio con i confinanti, sono state semplicemente individuate rispetto alle mappe quello che possono essere le delimitazioni oggi materialmente presenti e null'altro.

Il valore tiene conto della presenza delle opere di delimitazione presenti e della rilevanza attribuibile in quanto unici accessi ai beni colpiti.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1567 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT STER, superficie 60, indirizzo catastale: Comune di Viareggio, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento del 11/08/1998 in atti dal 11/08/1998 (n.3265.2/1998)  
Coerenze: A nord viabilità pubblica di Montramito, a est beni , a sud beni Comune di Viareggio a ovest beni rappresentati dalla particella 1566 del foglio 23 s.s.a.  
vedasi altri corpi cui il presente/i sono collegati in quanto EI 200/23 RE riunita alla EI



183/18-Vedasi note e visure in atti, elaborati grafici prodotti e relazione notarile ventennale

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia piana, una tessitura prevalente uso passo e resede urbana, i seguenti sistemi irrigui: -----, le seguenti sistemazioni agrarie: -----, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: -----, arboree: -----, di selvicoltura: -----

**B** **resede posto lungo viabilità con cancello di ing.** a VIAREGGIO Via di Montramito, frazione vedasi altri corpi cui il presente/i sono collegati in quanto EI 200/23 RE riunita alla EI 183/18, quartiere Rif. Foglio 23 Viareggio i mappali 1567, 331 porzione e 1565 bordo banchina stradale via di Montramito sono al conto della ----- della superficie commerciale di **5,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Rif. Foglio 23 Viareggio i mappali **1567, 331** porzione e 1565 bordo banchina stradale via di Montramito sono al conto della -----, in base alla relazione notarile ventennale di cui all'atto di pignoramento immobiliare notificato nell'interesse di ----- vedasi altri corpi cui il presente/i sono collegati in quanto EI 200/23 RE riunita alla EI 183/18).

Trattasi beni che essendo al conto della soc. risultano su diverso Comune e diverso Foglio di mappa rispetto ai beni colpiti in origine dal pignoramento e da cui è stata incardinata la Esecuzione Immobiliare 183/18 RE.

La particella 331 del Foglio 23 di Viareggio, è un limitato spazio posto lungo la banchina stradale della via di Montramito uso resede destinato a disimpegno e manovra del compendio e sul quale insiste il principale cancello scorrevole in metallo di accesso al compendio. Non essendo stata prevista un'attività di riconfinazione e non essendo stato ricevuto incarico, non è stata svolta un'azione di regolazione dei confini in contraddittorio con i confinanti, sono state semplicemente individuate rispetto alle mappe quello che possono essere le delimitazioni oggi materialmente presenti e null'altro.

Il valore tiene conto delle presenza del opere di delimitazione presenti e della rilevanza attribuibile in quanto unici accessi ai beni colpiti.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 331 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT STER, superficie 255, indirizzo catastale: Comune di Viareggio, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 10/11/1990 D.V.3875/90 (n.537.1/1990)

Coerenze: a nord pubblica viabilità di Montramito, a est beni se coerenza mappa s confine con mappale 464 del foglio 23, a sud beni Comune di Viareggio, a ovest beni mappale 1567 colpiti dalla procedura s.s.a.

vedasi altri corpi cui il presente/i sono collegati in quanto EI 200/23 RE riunita alla EI 183/18-Vedasi note e visure in atti, elaborati grafici prodotti e relazione notarile ventennale

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante

**C** **Ente urbano** a VIAREGGIO Via di Montramito, frazione vedasi altri corpi cui il presente/i sono collegati in quanto EI 200/23 RE riunita alla EI 183/18, quartiere Rif. Foglio 23 Viareggio i mappali 1567, 331 porzione e 1565 bordo banchina stradale via di Montramito sono al conto della ----- della superficie commerciale di **0,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Rif. Foglio 23 Viareggio i mappali 1567, 331 porzione e 1565 bordo banchina stradale via di Montramito sono al conto della -----, in base alla relazione notarile ventennale di cui all'atto di pignoramento immobiliare notificato nell'interesse di ----- (vedasi altri corpi cui il presente/i sono collegati in quanto EI 200/23 RE riunita alla EI 183/18).

Trattasi beni che essendo al conto della soc. risultano su diverso Comune e diverso Foglio di mappa rispetto ai beni colpiti in origine dal pignoramento e da cui è stata incardinata la Esecuzione



Immobiliare 183/18 RE.

La particella 1565 del Foglio 23 di Viareggio, è un limitato spazio interno interposta principalmente fra i beni demaniali, uso resede destinato a disimpegno e manovra del compendio. Non essendo stata prevista un'attività di riconfinazione e non essendo stato ricevuto incarico, non è stata svolta un'azione di regolazione dei confini in contraddittorio con i confinanti, sono state semplicemente individuate rispetto alle mappe quello che possono essere le delimitazioni oggi materialmente presenti e null'altro.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1565 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 30, indirizzo catastale: COMUNE DI VIAREGGIO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 11/08/1998 in atti dal 11/08/1998 (n.3265.1/1998)  
Coerenze: A nord, est e sud beni Comune di Viareggio, a ovest beni rappresentati dal mappale 119 del foglio 23 di Viareggio  
vedasi altri corpi cui il presente/i sono collegati in quanto EI 200/23 RE riunita alla EI 183/18-Vedasi note e visure in atti, elaborati grafici prodotti e relazione notarile ventennale

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia piana, una tessitura prevalente terreno misto ghiaia

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	244,63 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	19,22 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 312.903,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 250.322,40
Data della valutazione:	06/07/2024

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo affitto d'azienda scad./rinnovo annuale, stipulato il 14/11/2014, con scadenza il 14/11/2024, registrato il 24/11/2014 a Viareggio ai nn. 3866 S1T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 18.000 annui oltre IVA-art.4.

Si invita l'aggiudicatario o chi ne abbia interesse, ad esaminare attentamente la presente perizia e tutta la mole documentale allegata, in particolare, ai fini del presente cpv, il citato contratto d'affitto d'azienda datato 14/11/2014 con autentica Notaio Antonio Palladino Rep. n.28824 del 14/11/2014 Registrato a Viareggio in data 24/11/2014 al n.3866 Serie 1T fra locatore e conduttore. Tale contratto ha scadenza annuale come previsto nell'art.3 del medesimo con possibilità di rinnovo annuale e fatta salva disdetta tre mesi prima della scadenza. Tale contratto è già in atti della Custodia Giudiziaria.

Si precisa che il suddetto contratto ha per oggetto ai fini della presente, limitatamente agli aspetti



immobiliari, il mappale 174 sub. 4 del Foglio 29, salvo presenza di occupazione senza titolo di altre porzioni del compendio interne ed esterne ai corpi, come appurato nei sopralluoghi svolti con il Custode Giudiziario e che dovranno essere libere nei modi e nei termini che lo stesso Custode disporrà.

A fronte di giusta autorizzazione del G.E. circa la richiesta di modifica provvisoria del canone di cui all'art.4 del contratto per le invocate difficoltà, è stato rinegoziato temporaneamente come da disposizione nel merito a seguito di istanza del 11/02/2022 al GE, in € 950,00 oltre IVA mensili fatte salve eventuali altre considerazioni nel merito.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In ordine alle particelle al conto degli Enti Pubblici citati nella sezione Elenco formalità e gravami -Disponibilità, si precisa che, visti i pregressi canoni, non sia da escludersi che possano considerarsi possibili ulteriori gravami che potrebbero essere trascritti in futuro o nel corso delle attività di vendita del Delegato che gli stessi Enti Pubblici hanno loro facoltà di introdurre, ciò, anche in relazione alle pregresse comunicazioni degli oneri già comunicati alla ..... posto che le aree di proprietà degli Enti sono individuate nelle "altre limitazioni" e nella documentazione in atti e allegata alla presente. Tali oneri, derivavano dalle *indennità di occupazione* e dai pregressi canoni delle indennità legati all'occupazione da parte della Società suddetta essendo appunto beni di proprietà di Enti Pubblici, quali Demanio dello Stato e Comune di Viareggio nei diversi periodi relative alle particelle impegnate impiegate per disimpegno e accesso, di cui alla documentazione già riversata in Cancelleria. Come risulta da corrispondenza e documentazione ricevuta dagli Enti creditori e titolari dei diritti allegata alla perizia e comunque a suo tempo comunicati alla ..... da parte dei rispettivi Enti. Per utilità ed ulteriore completezza, vengono pertanto allegate in copia le comunicazioni ricevute in aggiornamento dagli Enti creditori contenenti gli importi di competenza dell'intero compendio con importo considerato fino alla data in essi indicati e salvo diversi diritti e ricalcoli per quanto in essi contenuto ai fini dell'assolvimento degli oneri conseguenti che gli interessati sono invitati a prendere in esame. In riferimento alle aree di sedime della dismessa ramificazione del canale demaniale navigabile *Burlamacca*, c.d. "Le sedici" oggetto di rilievi specialistici ed individuata nella documentazione *geologica-topografica* con rappresentazione *Georadar*, si rammenta all'aggiudicatario, che esso potrà, stante quanto precisato nella corrispondenza e prendendo contatti con gli Enti proprietari, avviare eventualmente una proposta di acquisto delle particelle ormai prive di utilità ai fini del suddetto canale dismesso.

A tal proposito, estraendo così come comunicati gli importi dalla corrispondenza allegata e ricevuta dagli Enti preposti e fatti salvi aggiornamenti ed eventuali reciproci diritti e/o eventuali precisazioni da richiedere a cura dell'interessato, si precisa quanto segue:

-Quanto alla posizione Demanio dello Stato -Agenzia del Demanio Direzione Regionale Toscana Umbria - corrispondenza ultima in atti 20/02/24 (oltre precedenti)

- porzione particella 851 fino al 2014 indennità € 982,80;
- porzione particella 171 dal 2018 con aggiornamento fino al 31/12/2024, indennità € 1.560,86
- canone annuo minimo ricognitorio € 247,00/anno
- acquisto come da corrispondenza e contatti con gli Enti.

-Quanto alla posizione Comune di Viareggio - Beni Demaniali e Patrimoniali Servizio Patrimonio -corrispondenza ultima in atti 11/03/24 (oltre precedenti)

- particelle 851 e 852 con indennità dal 2014 al 31/12/2022 è di € 1.763,30;
- canone annuo per il 2023 € 236,06/anno;
- canone annuo € 249,04/anno (salvo eventuale ripartizione pro-quota da verificare);

Nel Foglio 23 Viareggio i mappali 1567, 331 porzione e 1565 bordo banchina stradale via di Montramito sono al conto della ..... , costituiscono anch'essi gli spazi di accesso ai



beni interessati dalla procedura altrimenti interclusi dalla viabilità carrabile e sono colpiti anch'essi da pignoramento come risulta da Cancelleria telematica con procedura incardinata presso il Tribunale di Lucca con il n° 200/23 RE (e riunita per disposizioni del GE alla presente EI n° 183/18 RE), i cui cespiti trovansi descritti come corpi A.B.C dei beni posti in Comune di Viareggio.

Si rammenta altresì all'aggiudicatario, che restano fatti salvi i diritti nascenti dagli atti di provenienza, che non risultano dagli atti catastali e dai contratti di compravendita notarili esaminati nel ventennio ed oltre, livelli, censi ed altri gravami dichiarati comunque in atti pubblici come non esistenti.

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

aree infrapposte ai beni colpiti di proprietà del Demanio dello Stato e del Comune di Viareggio, stipulata il 22/09/2014 a firma di Atto amministrativo AGENZIA DEL DEMANIO ai nn. 1557/2014 di repertorio, trascritta il 10/10/2014 a FIRENZE ai nn. 9275/12381, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da area relitta del canale Burlamacca, area occupata in precedenza da derivazione idraulica del canale c.d. Selice s.s.a. oggi dismessa e descritta nella corrispondenza ricevuta dagli Enti tutt'ora proprietari.

La formalità è riferita solamente a mappale 171 del foglio 29 di Massarosa..

DECRETO DI TRASFERIMENTO AI SENSI DELL'ART.56BIS D.L.69/2013 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI L.98/2013. Per l'occupazione e la regolarizzazione dei canoni, si fa riferimento alle precisazioni inviate dagli Enti proprietari che si allegano alla presente di cui precedente udienza in presenza delle parti e del G.E. INTERESSA ai fini dell'occupazione ed utilizzo, la :

/suo successivo aggiudicatario

aree infrapposte ai beni colpiti di proprietà del Demanio dello Stato e del Comune di Viareggio, stipulata il 25/03/1971 a firma di Ministro Segretario di Stato per i LLPP e Min. Segr. Stato per le Finanze ai nn. 3 di repertorio, registrata il 25/03/1971 a Lucca , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da area relitta del canale Burlamacca, area occupata in precedenza da derivazione idraulica del canale c.d. Selice s.s.a. oggi dismessa e descritta nella corrispondenza ricevuta dagli Enti tutt'ora proprietari.

La formalità è riferita solamente a mappali 851 e 852 del foglio 23 di Viareggio.

Interessa una serie di terreni accorpati in unico atti allegato alla presente ed elencati in nota 5453 del 16/05/1968 redatta dal Provveditorato Regionale alle OO.PP. per la Toscana Ufficio del Genio Civile di Lucca. Per l'occupazione e la regolarizzazione dei canoni, si fa riferimento alle precisazioni inviate dagli Enti proprietari che si allegano alla presente di cui precedente udienza in presenza delle parti e del G.E. INTERESSA ai fini dell'occupazione ed utilizzo, la

/suo successivo aggiudicatario

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/06/2004 a firma di Notaio Villari Marzio ai nn. 40438/6577 di repertorio, iscritta il 01/07/2004 a Lucca ai nn. 12414/2852, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO



\*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da per Atto pubblico Notaio Villari Marzio ipoteca a garanzia di finanziamento del 25/06/2004 .

Importo ipoteca: 500.000.

Importo capitale: 250.000.

Durata ipoteca: 10.

La formalità è riferita solamente a beni nel foglio 23 di Viareggio, mappali 331, 1565, 1567.

Sono presenti altre formalità come da elencate in atti della procedura-Trattasi di Iscrizione ipotecaria

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/12/2007 a firma di Notaio Villari MARZIO ai nn. 48287/9757 di repertorio, iscritta il 20/12/2007 a Lucca ai nn. 26553/6253, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da per Atto pubblico Notaio Villari Marzio, ipoteca a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: € 316.000.

Importo capitale: € 158.000.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a beni in Viareggio Foglio 23 mappali 331,1565,1567.

Sono presenti altre formalità come da elencate in atti della procedura-Trattasi di Iscrizione ipotecaria

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/05/2017 a firma di TRIBUNALE DI LUCCA ai nn. 4521 di repertorio, iscritta il 23/10/2017 a Lucca ai nn. 2484, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza di condanna Tribunale di Lucca.

Importo ipoteca: 20.000.

Importo capitale: 10.168,40.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto di procedura

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/04/2018 a firma di

ai nn. 948/6218 di repertorio, iscritta il 06/04/2018 a Lucca ai nn. 783, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 169.878,30.

Importo capitale: 84.939,15.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto di procedura foglio 29 mappale 174 sub. 4 e 5 al CT foglio 29 mappale 174

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/05/2018 a firma di U.G. Tribunale di Lucca ai nn. 11612 di repertorio, trascritta il 24/07/2018 a Lucca ai nn. 8228, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento Immobiliare notificato dall'U.G. del Tribunale di Lucca in data 31/05/2018.

La formalità è riferita solamente a Beni immobili in Massarosa Via di Montramito n.252, censiti al Catasto Fabbricati nel Foglio 29, dai mappali 174 sub.4 (A/4), sub 5 (A/4), sub. 7 (C/6).

Gli identificativi catastali inerenti il presente lotto sono: Foglio 29 mappale 174 sub.4

pignoramento, stipulata il 25/09/2023 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale ai nn. 3811 di repertorio, trascritta il 20/12/2007 a Lucca ai nn. 17492/13132, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Formalità eseguita da Uff. Giudiziario Tribunale di Lucca.

La formalità è riferita solamente a beni nel foglio 23 di Viareggio, mappali 331, 1565, 1567.

Sono presenti altre formalità come da elencate in atti della procedura-Trattasi di trascrizione di pignoramento

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.



4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 496,04
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Aree di proprietà degli Enti Pubblici occupate dalla -vedasi descrizione, per l'uso dei beni di cui trattasi, devono essere regolate posizioni e versati i canoni come da allegati. Canoni annuali Comune e Demanio  
Ulteriori avvertenze:

Si rende noto all'aggiudicatario per analogia alla presente sezione, che la Pubblica Amministrazione (Comune di Viareggio e Demanio dello Stato) è di fatto interessata per una questione di occupazione e passo necessario all'accesso al compendio e quindi di entrambi i lotti, per la presenza di area relitte della vecchia diramazione del canale demaniale Burlamacca, denominato "Selice" o "Le Sedici", la cui proprietà è ad oggi appunto al conto del Patrimonio-Demanio dello Stato e del Comune di Viareggio, rispetto alla cui area occupata, tali Enti devono appunto avere dalla una somma a titolo di indennità di occupazione pregressa, allegando alla presente l'avviso/conteggi inviati dagli Enti Pubblici per la relativa mancata riscossione, oltre alla necessaria regolarizzazione delle Concessioni d'uso. Le spese annuali dei rispettivi Enti essendo avendo diversa destinazione, vengono indicati per tramite delle lettere in allegato contenenti tutti gli estremi necessari per poter prendere contatto con gli Enti ai fini della regolarizzazione delle posizioni.

Le porzioni di fatto occupate e recintate/non recintate stabilmente ma ricadenti nelle fasce rappresentate dalle seguenti particelle, sono di proprietà di Enti Pubblici tratto dell'ex Alveo del fosso "Le Sedici" loc. Bozze e S.Rocchini e come segue elencate e rappresentate nella relazione ed elaborati già riversati in Cancelleria:

- Foglio 29 Massarosa mappale 171 porzione per una superficie indicata dall'Agenzia Direzione Regionale Toscana Umbria circa mq.140- Tale Ente come meglio precisato nella corrispondenza allegata, data l'occupazione senza regolamentazione dell'area di proprietà da parte della , risulta creditore di un importo di € 1.560,86 per la particella suddetta e di di altro importo di € 982,80 per la particella 851 come in dettaglio nella sezione gravami, fino al trasferimento al Comune di Viareggio, salvo successivi aggiornamenti e più ampi dettagli riversati nella corrispondenza allegata, che prevede oltre alla conseguente regolarizzazione dei canoni, anche mediante la sottoscrizione di regolare contratto di locazione, anche la possibilità di acquisto dell'area.
- Foglio 23 Viareggio mappali 851,852 - porzione senza indicazione superficie come da rappresentazione ricostruzione grafica in atti al conto del Demanio dello Stato fino al 10/10/2014 e trasferiti in carico al Comune di Viareggio per effetti dell'art.56 bis D.L. 69/2013 e ss.mm. Legge n°98/2013 ed eventuali ss.mm.ii. Tale Ente come meglio precisato nella corrispondenza allegata, data l'occupazione senza regolamentazione dell'area di proprietà da parte della risulta creditore di un importo di € 1.763,30 per le particelle suddetta per i beni ricevuti da trasferimento dal Demanio dello Stato, salvo successivi aggiornamenti e più ampi dettagli riversati nella corrispondenza allegata, che prevede oltre alla conseguente regolarizzazione dei canoni, anche mediante la sottoscrizione di regolare contratto di locazione, anche la possibilità di acquisto dell'area.

Maggiori informazioni in materia e la verifica del canone annuo se ovvero esattamente parametrato alla porzione occupata ora indicata provvisoriamente nella sezione "spese ordinarie annue di gestione", potranno essere raccolte presso i competenti Uffici.



La porzione di proprietà esterna alla recinzione dei lotti e costeggiante la viabilità pubblica, ricostruita unicamente mediante la rappresentazione in mappa di quanto risultante dalla mappa catastale, sovrapponendolo con quanto rappresentato in scheda fotogrammetrica e senza una riconfinazione in contraddittorio con i confinanti esclusa dalla presente, può riportare superfici e/o limiti di proprietà non esatti o coerenti sia con il nastro/banchina stradale, che con il filo recinzione esistente e con le delimitazioni con gli altri confinanti.

- F 23 Viareggio mappali 1567, 331 porzione e 1565 bordo banchina stradale via di Montramito

Tutta l'area in cui sono ricompresi i cespiti costituenti il lotto oggetto di esecuzione, è interessata e soggetta a vincolo diretto dell'Ente Parco Borbone e S.Rossore per il Lago di Massaciuccoli, di cui se ne rimanda maggiore dettaglio alla cartografia e norme di vincolo paesaggistico allegata alla presente.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si ricorda all'aggiudicatario e a chi ne abbia interesse, che se in presenza di provenienze per successione ereditarie dovranno essere verificate ed eventualmente trascritte le relative accettazioni tacite di eredità.

Le porzioni di fatto occupate e recintate/non recintate stabilmente ma ricadenti nelle fasce rappresentate dalle seguenti particelle, sono di proprietà di Enti Pubblici tratto dell'ex alveo del fosso "Le Sedici", loc. Bozze e S.Rocchini diramazione al tempo del canale navigabile Burlamacca e come segue elencate e rappresentate nella relazione ed elaborati allegati e comunque già riversati in Cancelleria:

Foglio 29 Massarosa mappale 171 porzione per una superficie indicata dall'Agenzia Direzione Regionale Toscana Umbria circa mq.114 catastali, o quanti siano o ne scaturiranno dai rilievi specifici eventualmente necessari od intrapresi dall'aggiudicatario.

Foglio 23 Viareggio mappali 851,852 - porzione in proiezione delle delimitazioni est- ovest del mappale 174 alla stregua delle suddivisioni ipotizzate fra i due lotti e come da rappresentazione di ricostruzione grafica generale in atti, al conto del Demanio dello Stato fino al 10/10/2014 e trasferiti in carico al Comune di Viareggio per effetti dell'art.56 bis D.L. 69/2013 e ss.mm. Legge n°98/2013 (che ricomprenderebbe in ipotesi a vantaggio o per scelta futura dell'aggiudicatario una superficie di competenza del corpo A di circa mq. 250 catastali o quanti siano o ne scaturiranno dai rilievi specifici per redigere eventuali futuri atti di aggiornamento catastale se richiesti da necessità o intrapresi dall'aggiudicatario).

La porzione di proprietà esterna ed in parte interna alla recinzione dei lotti e costeggiante la viabilità pubblica ricostruita unicamente mediante la rappresentazione in mappa del catasto, sovrapponendolo con quanto rappresentato in scheda fotogrammetrica e senza una riconfinazione esclusa dalla presente, può riportare superfici e/o limiti di proprietà non esatti o coerenti sia con il nastro/banchina stradale, che con il filo recinzione esistente.

Si ribadisce all'aggiudicatario che nel Foglio **23 Viareggio** i mappali: **1567** porzione al conto del dante causa per non sfogate volture, bordo banchina stradale via di Montramito, **331** bordo banchina stradale e **1565** sono al conto della \_\_\_\_\_, costituiscono anch'essi gli spazi di accesso ai beni interessati dalla procedura (ove presenti i cancelli carrabili) altrimenti interclusi ai fini dell'accesso carrabile e che gli stessi, sono colpiti da pignoramento che ha generato la procedura n°200/23 riunita alla presente. Complessivamente l'area interessata a margine del mappale 174 dei due corpi A e B, è di circa mq. 345 catastali o quanti siano o (che viene ricompresa nel lotto unico di competenza dei corpi) o ne scaturiranno dai rilievi specifici derivanti dagli eventuali futuri atti di aggiornamento catastali se richiesti da necessità od intrapresi dall'aggiudicatario.

L'area esterna rappresentata dalla porzione nord del sub. 6 BCNC del mappale 174, circostante ed aggregata solo ai fini estimativi al corpo A ed esso escluso, è di circa mq. 350 o quanti siano o ne scaturiranno dai rilievi specifici per redigere i Tipi di Frazionamento, oltre la porzione di area



demaniale e di quella comunale su descritte e la porzione delle particelle che sono in corso di pignoramento/pignorate e che vanno a costituire il medesimo lotto tramite procedura riunita alla presente.

Le suddette informazioni sono puramente indicative e rese unicamente per mera utilità eventuale dell'aggiudicatario, non sono vincolanti e non rappresentano alcuna formale suddivisione dei beni.

///

Di fatto, le particelle di proprietà degli Enti ma esterne a quella interessata dalla procedura, a causa della loro posizione, vanno necessariamente ad interessare direttamente il compendio che sarebbe altrimenti intercluso dalla pubblica viabilità, ricordando che, date le occupazioni esistenti sia per opere esterne che interne alla proprietà colpita dalla procedura, sulla : gravano delle tasse di occupazione arretrate come da corrispondenza allegata. A seguito dell'aggiudicazione, sentendo gli Enti interessati e versando gli oneri di competenza, potrà essere proposto dall'aggiudicatario agli Enti di proporre di acquistare le aree oggetto di occupazione, oppure, proseguire con la tassa di occupazione e attraversamento da versare annualmente l'indennità a: Demanio dello Stato e Comune di Viareggio.

La parte di superficie della del mappale 103 posta est del mappale 174 ed emersa visibilmente dai rilievi a causa della rototraslazione dei fabbricati sulla mappa, dati i capisaldi/punti fiduciali di riferimento dei Fogli di Mappa fra Massarosa e Viareggio e che ricade all'interno della recinzione di divisione fra il mappale 174 ed il mappale 103, è complessivamente ed approssimativamente di circa mq 240 da verificarsi a cura dell'aggiudicatario con apposita azione di regolazione dei confini in contraddittorio con il confinante. Essa ricomprende anche un piccolo volume tecnico in muratura con doccia esterna realizzato a ridosso del muri di recinzione e un tettoia in metallo sempre posta in prossimità del muro di recinzione. Non è attualmente suddivisa; ogni tipologia di azione o di atto che l'aggiudicatario vorrà considerare non è nella presente considerato, salvo il *pristino stati* che dovrà essere azionato dall'aggiudicatario.

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/05/1996 a firma di Notaio Francesco Rizzo ai nn. 217254/26548 di repertorio, registrato il 11/06/1996 a Viareggio ai nn. 1090, trascritto il 14/06/1996 a Lucca ai nn. 5260/7307.

Il titolo è riferito solamente a -Fabbricato costituito da due u.i. corredato da resede comune circostante, posto in Comune di Massarosa, loc. S.Rocchino alla via di Montramito, censita al Catasto Edilizio Urbano di Massarosa nel Foglio 29, mappale 174 sub.1,2 e appezzamento di terreno posto nel Comune di Viareggio foglio 23 mappale 331 alla via di Montramito, Loc. S.Rocchino di mq.255 via di Montramito, 252.

La società in parola acquista i beni di seguito descritti dalla società

I beni poi catastalmente aggiornati in base a quanto in atti, sono costituiti da: a) Fabbricato per civile abitazione costituito da due unità immobiliari, corredato da resede comune circostante, posto in Comune di Massarosa località "S.Rocchino", alla via di Montramito così composto: -da unità immobiliare ai piani terra e primo composta di cucina, vano scale, tre vani e servizio al piano terra e da due camere al piano primo. Risulta censita al NCEU nel foglio 29 mappale 174 sub.1 (A/4) -da unità immobiliare elevata a solo piano terra ed in precario stato di manutenzione, composta da cucina e tre vani, con piccolo w.c. e forno esterni poco distanti. Risulta censita al NCEU nel foglio 29 mappale 174 sub. 2 (A/4) b) beni in Viareggio, appezzamento di terreno posto nel Comune di Viareggio alla via di Montramito, Loc. S.Rocchino di mq.255 via di Montramito, 252; gli aventi causa ed estremi dei passaggi ante, sono indicati nelle visure allegate alla procedura le quali non riportano gravami di natura livellare. Per le suddette o per altre provenienze riferibili ai più ampi beni colpiti dalla presente procedura, si avvisa fin da ora l'aggiudicatario, il procedente o chiunque ne abbia interesse, che vadano a verificare e nel caso effettuino l'Accettazione Tacita di eredità. Gli



aventi causa ed estremi dei passaggi ante, sono indicati nelle visure allegate.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 05/12/1989 a firma di Notaio Rizzo Francesco ai nn. 180194 di repertorio, trascritto il 28/12/1989 a Lucca ai nn. 13761/19235.

Il titolo è riferito solamente a beni colpiti dalla procedura

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta, con atto stipulato il 16/11/1998 a firma di Notaio Rizzo Francesco ai nn. 226531 di repertorio, trascritto il 03/12/1998 a Lucca ai nn. 11896/16652.

Il titolo è riferito solamente a beni catastalmente rappresentati nel Foglio 23 di Viareggio mappale 1567,1565.

In caso di eventuale provenienza per successione l'aggiudicatario o chi ne abbia interesse, avrà cura di constatare se sia stata trascritta in epoche passate l'accettazione tacita di eredità. I passaggi ante, sono indicati nelle visure allegate alla procedura, le quali non riportano riferimenti a vicoli id natura livellare.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/05/1972 fino al 23/05/1996), con atto stipulato il 20/05/1972 a firma di Not. Giuseppe Galafate-Orlandi ai nn. 17736/199 di repertorio, registrato il 30/05/1972 a Viareggio ai nn. 1181/146, trascritto il 27/05/1972 a Lucca ai nn. 4235/3394.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato colonico ed ogni accessorio e appezzamento di terreno di forma irregolare censiti all'ora vigente Catasto Terreni nel Comune di Massarosa alla pagina 1068, nel Foglio di mappa 29, particelle 1,2,9 e a pagina 1017.

La partita 1068 risultava al conto di \_\_\_\_\_ per non ancora eseguite volture in dipendenza della successione di \_\_\_\_\_ apertasi il 2/10/1969 denuncia n°8 Vol.274 Reg. a Viareggio il 30/01/1970 e di \_\_\_\_\_ per non eseguita voltura in dipendenza delle successioni sopra richiamate, nonché in dipendenza della successione di \_\_\_\_\_ apertasi il 28/06/1967; denuncia n°25 Vol.259 Reg. a Viareggio il 25/09/1967 e denuncia n° 46 Vol.288 Reg. a Viareggio il 9/12/1971. Per le suddette o per altre provenienze riferibili ai più ampi beni colpiti dalla presente procedura, si avvisa fin da ora l'aggiudicatario, il procedente o chiunque ne abbia interesse, che vadano a verificare e nel caso effettuino l'Accettazione Tacita di eredità. Gli aventi causa ed estremi dei passaggi ante, sono indicati nelle visure allegate alla procedura le quali non riportano gravami di natura livellare.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto pubblico (dal 14/12/1985 fino al 16/11/1998), con atto stipulato il 14/12/1985 a firma di Notaio Simi Lamberto ai nn. 10504 di repertorio, registrato il 19/12/1985 ai nn. 6655.

Il titolo è riferito solamente a Beni catastalmente rappresentati nel foglio 23 di Viareggio mappale 1565, suo precedente mappale 119.

\_\_\_\_\_ ne acquisisce i diritti con atto di permuta del 16/11/1998 Notaio Rizzo Francesco rep.226531. Per le suddette o per altre provenienze riferibili ai più ampi beni colpiti dalla presente procedura, si avvisa fin da ora l'aggiudicatario, il procedente o chiunque ne abbia interesse, che vadano a verificare e nel caso effettuino l'Accettazione Tacita di eredità. Gli aventi causa ed estremi dei passaggi ante, sono indicati nelle visure allegate alla procedura le quali non riportano gravami di natura livellare.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/12/1989 fino al 16/11/1998), con atto stipulato il 05/12/1989 a firma di Notaio Rizzo ai nn. 180194 di repertorio, registrato il 22/12/1989 a Viareggio ai nn. 2956, trascritto il 28/12/1989 a Lucca ai nn.



13761/19235.

Il titolo è riferito solamente a beni catastalmente rappresentati nel Foglio 23 di Viareggio mappale 1567 ex 1224,331.

Nel seguito ..... ne acquistò i diritti per permuta mediante atto ai rogiti del Notaio Rizzo Francesco rep.226531 del 16/11/1998; gli aventi causa ed estremi dei passaggi ante, sono indicati nelle visure allegate alla procedura le quali non riportano gravami di natura livellare. Per le suddette o per altre provenienze riferibili ai più ampi beni colpiti dalla presente procedura, si avvisa fin da ora l'aggiudicatario, il procedente o chiunque ne abbia interesse, che vadano a verificare e nel caso effettuino l'Accettazione Tacita di eredità. Gli aventi causa ed estremi dei passaggi ante, sono indicati nelle visure allegate.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si ripropone la nota ai titoli di proprietà, in quanto il compendio colpito dall'integrazione del pignoramento come da autorizzazione del G.E., è a margine fra i due comuni di Massarosa e Viareggio e non reperendo estremi su Massarosa, ne è stata tentata ricerca anche presso l'archivio del Comune di Viareggio ed Enti competenti, ma senza esito o riscontri emersi e ricercati al conto della proprietà e dante causa.

Le porzioni di fatto occupate e recintate/non recintate stabilmente ma ricadenti nelle fasce rappresentate dalle seguenti particelle, sono di proprietà di Enti Pubblici tratto dell'ex Alveo del fosso "Le Sedici" loc. Bozze e S.Rocchini e come segue elencate e rappresentate nella relazione, nelle cartografie, nei voli aerei rappresentati sulle foto reperite e sulle rappresentazioni satellitari con gli elaborati già riversati in Cancelleria:

- Foglio 29 Massarosa mappale **171** porzione per una superficie indicata dall'Agenzia Direzione Regionale Toscana Umbria circa mq.140 catastali o quanti siano o ne scaturiranno dai rilievi specifici per redigere i Tipi di Frazionamento in caso di determinazione del G.E.;
- Foglio 23 Viareggio mappali **851,852** - porzione in proiezione delle delimitazioni est- ovest del mappale 174 alla stregua delle suddivisioni ipotizzate fra i due lotti e come da rappresentazione di ricostruzione grafica generale in atti, al conto del Demanio dello Stato fino al 10/10/2014 e trasferiti in carico al Comune di Viareggio per effetti dell'art.56 bis D.L. 69/2013 e ss.mm. Legge n°98/2013 che ricomprende una superficie di circa mq. 250 catastali o quanti siano o ne scaturiranno dai rilievi specifici per redigere i Tipi di Frazionamento in caso di determinazione del G.E.

La porzione di proprietà esterna alla recinzione dei lotti e costeggiante la viabilità pubblica ricostruita unicamente mediante la rappresentazione in mappa del catasto, sovrapponendolo con quanto rappresentato in scheda fotogrammetrica e senza una riconfinazione esclusa dalla presente, può riportare superfici e/o limiti di proprietà non esatti o coerenti sia con il nastro/banchina stradale, che con il filo recinzione esistente.

- F. **23** Viareggio mappali **1567, 331** porzione e **1565** bordo banchina stradale via di Montramito sono di circa mq. 280 catastali o quanti siano o ne scaturiranno dai rilievi specifici con apposita azione di riconfinazione.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Trattasi di protocollo della ricerca intestata al conto della proprietà **N. 19061**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ricerche senza esito positivo, ripetute in seguito con accesso diretto agli Uffici e colloqui con istruttori per confronto sulla legittimità dei beni e loro accessori, presentata il 02/09/2020 con il n. 19.061 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.



Il titolo è riferito solamente a trattasi della prima richiesta di accesso agli atti, a cui sono seguiti numerosissimi tentativi di reperire sia presso l'Ufficio edilizia, presso il SUAP e l'Ufficio di Piano, oltre che presso altri Enti quali il Demanio delle acque, l'Ente Parco di Massaciuccoli e S.Rossore, il Genio Civile ed altri, per qualsiasi titolo edilizio/giustificativo dello stato presente sui luoghi. .

Le posizioni di archivio hanno interessato sia i titoli edilizi in genere, i Condoni Edilizi, le Autorizzazioni, i pareri anche di altri Enti quali ad esempio Ente Parco Borbone, Demanio delle acque, Autorità Portuale, Genio Civile, Comune di Viareggio, Soprintendenza per i Beni Culturali di Lucca e Massa C., Archivio di Stato, Catasto e archivio precedente, Conservatoria, Fotogrammetria Regionale, I.G.M. , svolgendo le ricerche mediante gli estremi catastali sia attuali che precedenti, mediante l'attuale intestazione della proprietà e mediante i danti causa della stessa reperiti a ritroso come da richieste presentate. Discendono dagli strumenti urbanistici concorrenti, le conseguenti Norme dettate dai Regolamenti Edilizi Regionali, locali e Regolamento Sanzioni ed Oneri come da elenco che segue: in dipendenza del Piano Strutturale adottato, la zona urbanistica è regolata dalle relative NTA del Piano Ente Parco e con normativa del piano Paesaggistico PIT laddove presente. Fatte salve ovviamente le norme urbanistiche e di protezione del paesaggio esistenti, i Regolamenti Edilizi vigenti Regionali 39/R e norme di settore e D.D. di settore del Comune di Massarosa. La doppia conformità che l'aggiudicatario dovrà proporre all'Ufficio, a seguito di ogni verifica e aggiornamento con il medesimo, necessaria per entrare nel dettaglio ed avere conferme circa le indicazioni, che solo di massima, possono essere espresse con la presente perizia, stante ovvero, la necessaria istruttoria e le interpretazioni normative e delle foto aeree e di iter che ne possono conseguire, prevedendo quindi in linea generale, l'osservanza delle norma di strumento urbanistico oggi vigenti sopra riepilogate a cui far riferimento. Esse possono inoltre ricondursi ai limiti imposti eventualmente dalle NTC 2018 e ss.mm.ii., dalle eventuali fragilità ambientali, ai parametri che sarà cura dell'aggiudicatario verificare con l'Ufficio ed il proprio progettista, la norma vigente al momento dell'aggiudicazione; fatto salvo che l'edificio non venga poi classificato diversamente sulla base delle eventuali rettifiche e varianti del P.S. o da eventuali varianti al Piano del Parco che potrebbero intervenire in futuro. Oltre a l'osservanza normativa succintamente richiamata, vi sono i Regolamento Oneri che laddove dovesse essere variata e diversamente interpretata la modalità di calcolo delle sanzioni, che ad oggi, stante le motivazioni fornite, possono solo essere classificate con ampia approssimazione e con i minimi indicati, oltre agli indirizzi degli Uffici preposti che sono interessati da frequenti modifiche. Le verifiche dell'Ufficio, una volta che l'aggiudicatario, a seguito delle proprie valutazioni, produrrà le rispettive pratiche di regolarizzazione secondo le vigenti norme e sulla base dei progetti/rilievi (architettonico, impiantistico, strutturale, sanitario) che saranno individuati dall'aggiudicatario , sia per le opere esistenti che per eventuali adeguamenti se concessi o per incongruenze interne ed esterne osservate che per migliore rappresentazione grafica di ciò che è presente e per i pareri correlati, che sono da eseguirsi per ottenere le modalità ed i precisi costi da applicarsi alle regolarizzazioni che solo gli Uffici competenti potranno individuare e quantificare, i quali, potranno variare all'atto delle presentazione delle pratiche. Ad oggi devono sottostare al DPR 380/01 art. 36 e collegati, alla L.R. 65/2014 v96 loro s.m.i., Legge n° 120/2020 eventuali s.m.i., al R.U. vigente ed al P.S. adottato, oltre che al Regolamento Edilizio comunale e L.R. 39/R/18, al Regolamento delle sanzioni, alle NTC 2018, Regolamento I/R/2022, loro s.m.i., al D.L o 42/2004 per le aree eventualmente soggette a vincolo paesaggistico /costiero, oltre alle norme di indirizzo, norme di settore e agli indirizzi tecnici degli Uffici preposti. Sono altresì da verificare in sede di istruttoria, i requisiti igienico sanitari e gli adeguamenti che le minime opere eseguite dovranno subire salvo diverse soluzioni progettuali a cura dell'aggiudicatario. Si suggerisce e si raccomanda all'aggiudicatario e ad ogni soggetto interessato (procedente, avente diritto, privato, società, creditori s.s.a), di verificare all'atto dell'interessamento ed al Decreto di trasferimento, se l'intricato quadro normativo sia sempre il medesimo, poiché vi è la possibilità come accaduto frequentemente in precedenza, che venga aggiornato e modificata una eventuale norma presa in esame e da cui possa



derivare una variazione dei numerosi elementi che compongono la presente. Come già ricordato, l'aggiudicatario o chi ne abbia interesse, dovrà altresì verificare all'atto di depositare ogni eventuale atto presso le Amministrazioni competenti, quali siano in tale periodo, oltre che le norme vigenti come su richiamate, anche gli indirizzi degli Uffici ed Enti preposti in genere. Restano ovvero fatti salvi ed impregiudicati, l'istruttoria d'Ufficio ed i pareri correlati ed i loro esiti in tale momento attuati, che potranno variare, anche considerevolmente e con ampio margine di tolleranza, quanto indicato e quantificato nella presente solo in via prudenziale e di massima e che ad ora, gli stessi Uffici, sono stati sentiti per aggiornamento in considerazione dell'inquadramento sommario dei minimi per sanzioni.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Regolamento Urbanistico adottato, in forza di delibera Regolamento Urbanistico adottato con delibera CC n. 61 del 16/06/2010, successive varianti e Variante Generale Al Regolamento Urbanistico con delibera CC n. 39 del 02.05.2017, l'immobile ricade in zona Territori Aperti - zona Nord - Ovest Loc. Montramito - Tav. Q.P. 14.3 . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 38 Zona Urbanistica Parco Borbone . Il titolo è riferito solamente al INTERA AREA INTERESSANTE I BENI COLPITI DALLA PROCEDURA RICADENTI sul Comune di Massarosa . Trattasi di zona soggetta a Vincolo paesaggistico rientrante nel Parco Regionale Migliarino, San Rossore, Massaciuccoli PR, Consorzio di Bonifica dell'Ente Parco Borbone. Da informazioni assunte presso i competenti Uffici Pubblici del Comune di Massarosa, l'area interessata non è censita nei centri abitati.

Piano di Gestione del Padule Settentrionale e Lago vigente, in forza di delibera n° 227/20 del 25/10/1999-modificato con Variante al Piano di Gestione del Padule Settentrionale del Lago di Massaciuccoli, limitatamente all'ambito unitario n°9 e approvato dal C.D. del Parco con Del. n°15 del 15/02/2004, l'immobile ricade in zona di recupero urbanistico. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA - AUI3 art. 28 e art. 9 comma 3- San Rocchino . Il titolo è riferito solamente al compendio beni su Comune di Massarosa. E' prevista la presentazione di Progetto Unitario - sono ammessi interventi classificati dalle Norme D1 Su ciò che legittimo fino alla creazione del vincolo sono ammesse manutenzioni straordinarie e ordinarie

Avvio procedimento VAS PS-PO adottato, in forza di delibera Avvio proc. di VAS ai sensi della L.R.10/2010 e smi prot.9935 del 17/04/2024, l'immobile ricade in zona Comune di Massarosa. Norme tecniche di attuazione ed indici: Come descritto da sito istituzionale Comune di Massarosa. Il titolo è riferito solamente al Strumento ancora in corso di iter di approvazione/definizione

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **REGOLARITA' CATASTALE**

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento/sentenza di fallimento, intendendo l'incongruenza riscontrata limitatamente alle seguenti specificità: la porzione della resede urbana occupata dai beni esistenti sulla stessa (-4-volume accessorio per doccia esterno e distaccato e -5-tettoia), che da una sovrapposizione della mappa catastale, alla effettiva posizione dei beni rilevati e colpiti dalla procedura, per effetto di una traslazione del compendio ivi raffigurato, risulta essere ricadente su porzione di terzi rappresentata dal mappale 103 del Foglio 29 di Massarosa e campito in velato verde nell'Allegato "A" depositato. Tale porzione di forma irregolare è posta prevalentemente sul versante sud est del compendio colpito dall'esecuzione.

Il prefabbricato box in lamiera (2) presente sulla resede urbana sub. 6 quale BCNC e censito nel Catasto Fabbricati dall'Agenzia delle Entrate - Territorio come risultante in atti derivante da pratica



LU0183709 del 23/11/2011 c.d. "Fabbricati fantasma", rappresentato dal mappale 174 sub. 7, nello specifico pur essendo esistente dal punto di vista fiscale/catastale, non è legittimato per quanto noto, da alcun accampionamento volontario, da titolo edilizio/condono su conferma del socio/incaricato della società occupante l'immobile che esercita la propria attività all'interno dei beni da prima della registrazione del contratto di affitto d'azienda del 2014, il quale per l'appunto, non contempla descrizioni né del sub.7 costituito nel 2011, né tanto meno l'altra porzione prefabbricata in pannelli (1) utilizzata dalla soc. conduttrice come sala mostra-ufficio-magazzino vendita di oltre 72 mq circa di superficie lorda. Si rimanda alla visione d'insieme nell'elaborato planimetrico prodotto allegata e alla precisazione descritta nel corpo A, al quale tale subalterno è stato aggregato provvisoriamente in quanto bene censito ma da rimettere in pristino a cura dell'aggiudicatario e fatte sempre salve, eventuali e diverse valutazioni normative/adempimenti a cura dell'Ufficio competente.

La medesima irregolarità catastale, benchè invece non accampionata e di non legittimità urbanistica, è da considerarsi anche per gli accessori per veranda (3) sempre realizzati su base cementizia/parte pavimentata, oltre al manufatto esterno in muratura (4) sopra descritto, anche per la tettoia in metallo (5) ed il box prefabbricato (6) posto lungo l'argine del canale demaniale. Gli stessi, da un lato sarebbero dovuti essere introdotti in mappa e accatastati prima, dall'altro, come nel caso del sub.7, dovranno in gran parte essere presumibilmente demoliti. Per i medesimi, nel dettaglio in seguito descritto, si può considerare la rimessa in pristino stati. Tali aspetti verranno poi reintrodotti in fasi successive come deciso/a discrezione del Delegato alla Vendita.

Altri dettagli, sono ricavabili dal repertorio fotografico, dalle riprese aeree e fotogrammetriche, dall'elaborato planimetrico di sovrapposizione stato fatto/cartografico allegato alla presente, dagli allegati di rilievo riversati nella Cancelleria Telematica, visionabili all'atto che l'aggiudicatario effettuerà la visita e descritti nei principali punti in perizia.

#### **REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA**

Ai fini della consistenza desumibile dagli atti di compravendita, degli atti catastali che si sono succeduti, esaminato il contratto di cessione d'azienda citato, visti inoltre con gli Uffici competenti i voli aerei in possesso degli Enti regionali e dell'IGM ed allegati alla presente, sulla base di quanto è stato reso possibile rilevare sui luoghi, considerata anche l'impossibilità di reperire alcun titolo edilizio pertinente gli edifici in genere presenti e costituenti i beni colpiti dalla procedura ricercati presso gli Enti competenti, presso il SUAP del Comune competente (per quanto riguarda l'attività ivi esercitata), si può indicare che le l'unità oggetto del presente lotto catastalmente censite come sopra, le quali costituiscono più ampio compendio a schiera (Corpo A e B oltre aree esterne) siano per gradi, di risalente costruzione. Dalle ricerche effettuate, non è emersa una data precisa di realizzazione dell'attuale consistenza; a tal fine, si suggerisce all'aggiudicatario o di chiunque ne abbia interesse, di valutare il contenuto dei documenti riportati in allegato alla presente.

Con una conformazione seppur di consistenza generale diversa, il corpo A compare già nella ben più antiche mappe del Catasto Borbonico visionate presso l'Archivio di Stato e considerando il consistente lasso di tempo intercorso fra le vecchie mappe ed i voli del 1965, sicuramente, esaminando gli stessi con l'Ufficio Edilizia di Massarosa e per quanto visibile, il compendio nel suo insieme (senza le superfetazioni aggiunte nel seguito), era già preesistente al 1/09/1967 appurando poi, per indicazioni ricavate presso i competenti Uffici, che la stessa area non era censita nella perimetrazione dei centri abitati. Si precisa che non è di competenza dello scrivente e non è noto, se l'area in questione possa contenere nel proprio sottosuolo eventuali trovanti bellici e/o rifiuti speciali/tossici/nocivi.

Nello stato in cui trovasi attualmente, dall'area di fatto antistante al Corpo A sia accede anche al Corpo B attraverso appunto la resede sub.6 BCNC (principalmente a corredo dei due corpi), disposta maggiormente sui tre versanti, ed il quarto è posto a ridosso del limite est della particella 174. In particolare, per la consistenza dovrà essere considerato che benchè storicizzata come attualmente visibile, dai rilievi topografici effettuati, è invece risultato che data la posizione ruotata dei fabbricati, in realtà i corpi essendo traslati, la particella sconfinava su particella della proprietà verso est delimitata da muro di recinzione, il quale alla base appare comunque di vecchia costruzione. In ordine a ciò, si può presumere che trattasi di vecchio errore legato sia ai metodi e strumenti in dotazione al tempo che soprattutto, alla zona che risulta a confine con altro Comune e foglio di mappa e per la cui

situazione, non sono noti se vi siano accordi fra confinanti.

Su tale porzione di resede di forma irregolare si trovano due piccoli corpi accessori non legittimi, il primo, realizzato in muratura e costituito da un accessorio con doccia esterna (4), il secondo da una tettoia in metallo (5) non rappresentati in mappa. Sul margine sud del sub.6 in prossimità della sponda del Canale Demaniale, è presente un prefabbricato uso *bilancia da pesca* (6) per il quale, sulla base delle ricerche effettuate presso gli Enti competenti non risulta possedere alcun titolo per la sua realizzazione, fatti salvi regimi di uso precario che all'epoca potevano eventualmente consentirne la collocazione.

Tali evidenze, sono segnalate all'aggiudicatario per le proprie valutazioni tecnico-legali-urbanistiche del caso e descritte nella presente, nell'allegato repertorio fotografico, nell'elaborato di rilievo topografico e ben visibile sui luoghi oggetto di esecuzione.

Mediante le reiterate ricerche presso gli Enti competenti di titoli edilizi afferenti i beni e loro accessori, estesi anche presso gli Enti sovraordinati, presso il Catasto e l'Archivio di Stato, sono poi stati esaminati con l'Ufficio Edilizia del Comune di Massarosa, gli strumenti urbanistici in vigore e ad oggi adottati salvo successive varianti, il regolamento Edilizio, le cartografie a delimitazione delle aree rientranti nei Centri Abitati; osservando inoltre quanto reperito, nelle varie ispezioni supplementari rese necessarie, presso la fototeca della Regione Toscana e presso l'Istituto Geografico Militare di Firenze chiedendo infine lumi alla Direzione del Demanio, All'Ente Parco Borbone per Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli e ripetendo in alcune sessioni l'esame di ciò che volta volta emergeva, si è potuto concludere, quanto di seguito descritto.

A tal proposito, si intende informare fin da subito il procedente e l'aggiudicatario medesimo e chi ne abbia interesse, che in primo luogo ed in generale, ogni elemento inerente la conformità urbanistica stante la presenza di vincolo vigente della zona Parco (fatte salve modifiche alle NTA), stante l'indirizzo dell'Ufficio SUE di Massarosa, soggiace al parere sull'intero compendio colpito dall'esecuzione. Che in secondo luogo, per talune parti marginali di accessori o pertinenze salvo quelli da rimettere in pristino e per la loro eventuale e residua possibilità di accesso ad una sanatoria, ovvero per alcune minori difformità non valutabili in termini di volume o superficie, restano fatti salvi i pareri degli Enti sovraordinati, le norme e gli indirizzi dell'Ufficio e degli Enti competenti fra i quali l'Ente Parco Borbone Migliarino, San Rossore, Massaciuccoli, o nel caso del D.Lgvo 42/2004 e DPR 31/2017 con il parere vincolante della Soprintendenza B.C. di Lucca e Massa Carrara che saranno in vigore al momento dell'istruttoria delle pratiche necessarie e che la doppia conformità attuale, non prescinde attualmente, da modifiche o diverse interpretazioni sulla base delle NTA del R.U. o di sue varianti e norme di settore che potranno variare anche nel corso della procedura. In terzo luogo, nonostante le ripetute ricerche proseguite, anche presso l'Agenzia Regionale per la Tutela del Territorio-Genio Civile di Lucca, non hanno fatto emergere elementi di sorta di quanto esistente sul posto, salvo poter poi appurare con appositi rilievi strumentali, che il ramo del Canale "Le Sedici" sia nel tratto interessato verosimilmente dismesso ed interrato come meglio descritto dall'Ausiliario Geologo nominato e che i limiti del medesimo e la posizione dei fabbricati ivi presenti siano quelli rappresentati dall'Ausiliario Topografo e Geologo come da relazioni e rilievi già riversate in Cancelleria.

Allo stato attuale, oltre alle strutture prefabbricate (1) poste a nord-est e ad ovest del subalterno 4 (Corpo A) non legittime e ubicate sopra l'era di proprietà demaniale, sono presenti all'interno ed all'esterno di quest'ultimo altre discordanze rispetto alla planimetria catastale in atti come di seguito anticipato:

in particolare, sul fronte ovest vi è un pergolato realizzato in muratura e legno con sottostante pavimentazione in cotto, il quale, rispetto a quanto potuto appurare con gli uffici dell'Ente Parco in via presuntiva, non essendo considerata opera valutabile in termini di superficie e volume potrebbe essere presumibilmente ottenibile una sanatoria a condizione che sia rilasciato il relativo parere sia dell'Ente Parco ed a condizione che il Comune lo consenta ai fini paesaggistici versando le indennità risarcitorie ai sensi dell'art.167 del Codice ed il parere di compatibilità ai fini del vincolo, art.142 salvo altro inquadramento in via definitiva dalle proprie Determinazioni Dirigenziali anche in merito alla stessa indennità risarcitoria dell'Ente Parco (con un minimo edile come riferito dall'Ufficio, di € 520,00 per tipologia).

Resta comunque una valutazione da considerare a cura dell'aggiudicatario nelle più opportune sedi



dei competenti Uffici e da valutarsi in corso di istruttoria mediante quale titolo idoneo sia eventualmente possibile regolarizzarlo fatte salve prescrizioni d'Ufficio a seguito dell'Istruttoria, nel caso, unitamente ad altre superfetazioni presenti non valutabili in termine di volume ma incongrue come materiali (visibili nelle riprese fotografiche); i pavimenti sparsi in posizione retrostante al lotto, di fianco e antistante poste al di sotto dei volumi prefabbricati, dovranno essere oggetto di verifica per le fragilità ambientali, verificando anche l'idoneità delle superfici permeabili con i pareri e con le valutazioni tecniche nel caso necessarie. La zona è in ambito P3 dell'attuale PGRA da osservare in caso di autorizzazioni laddove necessarie e previa valutazione con relazione geologica;

Al piano terra del subalterno 4, pur considerando la minor precisione di rappresentazione fornita in particolare dalla planimetria catastale in atti che risulta limitatamente visibile, si sono potute osservare le seguenti difformità: diversa distribuzione interna in genere, una trasformazione di porta in finestra e un posticcio tamponamento di un vano porta interno per l'utilizzo ad ufficio dell'azienda in locazione in parte eseguiti in cartongesso ed in parte in muratura.

Al piano primo, ricorre la fattispecie della diversa distribuzione interna.

Esternamente si riscontrano accessori (locale servizio/doccia -4- esterna forma irregolare SA circa L.2,38/1,34 ml x P 2,47 ml x h.2,12 Superficie lorda 4,60 mq) e tettoie (1) in aggetto (struttura in metallo con copertura SA circa L.6,40 ml x P. 1,30 ml quale prolungamento della copertura in pannelli coibentati) e altre di dimensioni molto ridotte addossate in maniera disomogenea al muro in bozze di divisione con altra resede avente diverse altezze, più che altro legate come molte delle parti descritte allo svolgimento dell'attività, non legittime e quindi da rimettere in pristino.

Principalmente sia per posizione su area contrassegnata come particella 103 di proprietà di terzi, che per essere in area con vincolo paesaggistico riferibile anche al box in lamiera (c.d. bilancia da pesca) posto lungo il canale rientrante nella particella 174 sub. 6.

La tettoia con struttura in legno collegata al servizio igienico del piano terra, benchè erroneamente non rappresentata nella planimetria catastale, risulterebbe presumibilmente visibile nelle riprese dei voli aerei del 1965 che l'Ufficio Edilizia aveva suggerito di esaminare. Naturalmente, data l'altezza di ripresa e la qualità dell'immagine, come pure l'impossibilità di avere un raffronto planimetrico dell'epoca, non vi può essere, se non discrezionalmente da parte dell'Ufficio, un riscontro sulle misure attuali (che sono circa L. 3,27 ml x P. 1,68 ml x Hg 2,69 m), richiedendo agli stessi Uffici i dovuti pareri.

In analogia, a quanto sopra espresso, si potrebbe riflettere anche sulla copertura dell'odierna volumetria accessoria (3), posta in aderenza al sub.4 versante est dell'edificio comunicante con la cucina, ovverossia fra la suddetta tettoia e il corpo avanzato del sub.5, per la quale, date le dimensioni di quanto esistente e l'altezza della foto aerea, vista la poca visibilità nella foto, si può poco apprezzare tale dimensione e solo ipotizzare la percezione di una preesistenza di una tettoia ma non di una versanda, oltre che apparire di aggetto più limitato rispetto all'odierno, restando comunque da confermarsi a cura degli Enti preposti sulla base di riscontri oggettivi ad onere dell'aggiudicatario. Infatti, si rimanda ai medesimi, una valutazione circa l'esistenza della tettoia a sbalzo posta sul retro, di cui comparirebbe una presunta sagoma chiusa (e sua parziale rimessa in pristino stati salvo valutazioni peggiorative di rimozione completa).

Infatti, se così fosse stata, quanto meno nell'accatastamento originario, mentre si poteva aver commesso un'inesattezza per non aver rappresentato una tettoia a sbalzo, non sarebbe potuta essere stata omessa dal tecnico rilevatore, una volumetria vera e propria collegata per altro internamente all'abitazione (dimensioni SE circa L. 5,71 ml x P. 2,93 ml x Hg 2,16) come oggi presente. Ad ogni modo, è per tali ragioni, ancorché non ravvisabili come legittime, che tutte le difformità osservate sui luoghi dovranno passare al vaglio dei competenti Uffici, per eventuali adeguamenti di eventuali parti di essi e per la rimessa in pristino di altre e che prudenzialmente come altre parti chiuse ed esterne che viene reputato di inserire un potenziale onere di rimessa in pristino a cura dell'aggiudicatario, probabilmente maggiormente verosimile.

Altra opera non riconducibile alla preesistenza al 1967, benchè non valutabili in termini di volume e superficie, appare essere quella su anticipata del pergolato posto sul fronte ovest della facciata del sub.4 e sua pavimentazione in cotto. L'aggiudicatario potrà richiedere di acquisire un parere dagli Enti preposti in quanto allo stato attuale e fatte salve norme che subentrando i corso di procedura ne

possano consentire l'eventuale parere, il quale, non risponde a quelle norme attualmente vigenti e maggiormente restrittive dell'Ente Parco e su indicate. L'opera, per maggior dettaglio, possiede le seguenti dimensioni: impronta a terra interessata circa mq 55,85, ml.16.50 x ml 3.60 di struttura in legno e pilastri in mattoni con una pavimentazione di circa oltre ml 30 x variabili ml 2,50/3,16.

Altri dettagli riscontrabili nel repertorio fotografico e visionabili sui luoghi, come ad esempio la parte più alta del muro di recinzione realizzata in bozze su base molto più risalente verso il quale sono addossate altre opere eseguite invece dalla (la cui porzione si potrebbe presumere realizzata da terzi od in comune, salvo altro diritto che non emerga da qualche atto privato non noto) non risulterebbero in possesso di titoli autorizzativi, quanto meno al conto della

In tal caso, sarà onere dell'aggiudicatario eseguire le più opportune verifiche per constatare in contraddittorio con il confinante la posizione della dividente del confine e quindi nel seguito, apprezzare lo stato dell'opera come oggi visibile dalle foto allegate, ovverossia la sua legittimità sempre che ne emerga la propria competenza per eventuale ricaduta d'effetti; posto che comunque, a chi sia in capo, a seguito di quanto dovesse emergere dai pareri per aree soggette a vincolo paesaggistico-parco, dovrà essere richiesta la preventiva istruttoria ai competenti Uffici.

Tenuto in debito conto dello stato occupato e arredato degli immobili e che non tutti i punti sono raggiungibili, si elencano in sintesi le principali difformità emerse sulle aree di pertinenza nelle fasi di riscontro con le uniche documentazioni in atti ed in possesso, ovverossia le planimetrie catastali e le riprese aeree, sottoposte all'Ufficio negli incontri, fatte salve le frequenti modifiche normative e l'istruttoria d'Ufficio per i vari Enti che potrebbero variarne in maniera consistente gli esiti, sono attualmente riconducibili alle seguenti fattispecie e laddove ritenuto opportuno, enumerati nell'allegato elaborato planimetrico:

1. DIVERSA DISTRIBUZIONE/DIMENSIONAMENTI INTERNI SENZA TITOLO E/O COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI, ART. 136 L.R. 65/2014 V.96- RISPETTO A PLANIMETRIA CAT. IN ATTI, SALVO ERRORI DI RAPPRESENTAZIONE GRAFICA-VERIFICA NECESSITA' IN SEDE DI ISTRUTTORIA DELL'ART.209 ( E 182 L.R. 65/2014 salvo verifica dell'idoneità statica);

2. OPERE E PERTINENZE ESTERNE, MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA PER TETTOIA IN AGGETTO SE NON AVVALORATA DAL PARERE DEGLI UFFICI < MT 2, VERIFICA NECESSITA' DELL'ART.209 E 182 L.R. 65/2014 salvo verifica dell'idoneità statica e requisiti se concorrenti alla distanza salvo istruttoria d'Ufficio e riscontro visivo preesistenza al 1967 con foto aeree in atti, salva altra prova a cura dell'aggiudicatario;

3. REALIZZAZIONE DI VOLUMETRIA IN AMPLIAMENTO (3) circa L.5,71 ml X P.2,93 ml, Hg 2,16 PRESUMIBILMENTE A MODIFICA E TAMPOAMENTO DI TETTOIA PIU' RIDOTTA, DERIVANTE DA REALIZZAZIONE PER GRADI DI OPERE DI CORREDO, realizzazione di superficie accessoria S.A. Salvo istruttoria d'Ufficio DPGR 39/R/2018 L.R. 64/R, DPR 380/01 art.36 ss.mm.ii. che ne possa confermare la preesistenza; da valutare Sanatoria Giurisprudenziale residualmente prevista dall' art. 23 del R.E. Massarosa; fatti salvi i pareri di Enti Sovraordinati per vincolo paesaggistico e visti comunque i limiti sanabilità in genere, in quanto volumetria non identificabile o non percepibile nei voli aerei del 1965. Limite attualmente posto soprattutto dalle NTA dell'Ente Parco che attualmente non prevedono alterazioni rispetto a quanto già esistente ante apposizione del vincolo. Ogni valutazione deve essere svolta facendo salvi i pareri dei competenti Uffici, la loro istruttoria ed i pareri correlati, anche circa la destinazione d'uso e quanto previsto dall' 182 L.R. 65/2014 con verifica dell'idoneità statica;

4.PERGOLATO CON PILASTRI IN MURATURA E ORDITURA IN LEGNO E PAVIMENTAZIONI ESTERNE PRESENTI SULLA RESEDE, non risultano riscontrabili visivamente nel volo del 1965 esaminato con l'Ufficio, ne consegue che stante la norma dell'Ente Parco relativa al Recupero Edilizio ed Urbanistico di cui all'art.9 c.3 per indicazione dell'Ufficio non trattasi di opere non valutabili in termini di volume e superficie, è quindi ritenuto in via preliminare che possano accedere a sanatoria insieme alle parti pavimentate, salvo istruttoria d'Ufficio che potrebbe variarne l'orientamento, verifica dei relativi rapporti permeabili e delle fragilità ambientali e relative valutazioni statiche.

Pergolato con struttura in elevazione in muratura e orditura lignea, alcune utilità per arredo da giardino, camminamenti pavimentati ad opera incerta;



-PERGOLATO E SOTTOSTANTE ZONE PAVIMENTATE Impronta a terra interessata circa mq 55,85;

-MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA GENERALE ESTERNA ED INTERNA.

L' AREA SUB. 6 BCNC E' OCCUPATA DA VOLUMI PREFABBRICATI posizionati come descritto e visibile nel repertorio fotografico, oltre che sull'Allegato "A" della relazione dell'Ausiliario depositata in Cancelleria Telematica.

-\*-Il corpo prefabbricato non legittimo ad uso sala mostra-ufficio vendita-magazzino (1) possiede le seguenti dimensioni indicative: L. 12,15 ml circa x P. 6,00 ml circa, Hg. 2,65 - Hg.2,37 circa, oltre tettoie di forma e consistenza irregolari oltre pavimentazione a diversa sagoma. Le misure sono da considerarsi in genere indicative in quanto posizione forma, fuori squadra, fuori piombo e ostacoli presenti sui fronti possono impedire la verifica e le stesse possono variare da operatore ad operatore ed in funzione dello strumento e modalità di misura.

-\*-Il corpo prefabbricato non legittimo uso magazzino-materiali vendita e scarti (2), possiede le seguenti dimensioni indicative: L.8,57 ml circa x 4,33 ml circa per una Superficie lorda di circa 37,11 mq., Hg. 2,64 m. Hc. 2,80 m c.a. oltre pavimentazione a diversa sagoma non ben visibili.

-\*-Il corpo prefabbricato non legittimo per tettoia uso magazzino scarti (2), possiede le seguenti dimensioni indicative: L.5,00 ml circa x 4,33 ml circa per una Superficie lorda di circa 21,65 mq, oltre pavimentazione a diversa sagoma non ben visibili.

Dall'esame dello stato di fatto accessibile, confrontato con quanto in atti, sui corpi prefabbricati \*\_- verificati come non legittimi, emergono le discordanze riconducibili alla norma di cui al D.P.R. n. 380/01 V24-05-24 ss.mm.ii. e legge regionale vigente, L.R.65/2014 V96, oltre alle N.T.C. del 2008 ss.mm.ii., Regolamento Regionale 1/R/2022 ss.mm.i., DPGR 39R/2018, D.Lgvo 42/2004, laddove ricorra dal DM 1444/68, le norme richiamate dell'Ente Parco Migliarino San Rossore e Massaciuccoli dalle proprie Determinazioni Dirigenziali anche in merito all'indennità risarcitoria (con un minimo editale di € 520,00 per tipologia), e da verificarsi rispetto anche alle distanze dalla costruzioni e dai confini sulla base degli atti catastali e dello stato di fatto presente sui luoghi, ogni norma vigente al momento della presentazione e fatta salva l'Istruttoria d'Ufficio che potrebbe variare anche significativamente l'esito di quanto descritto anche in funzione sia di nuove norme e Regolamenti in quel momento in vigore che per indirizzi d'Ufficio o per quanto intervenuto in seguito ad un istruttoria.

Rispetto ai documenti in atti del Catasto e viste le riprese aeree allegate e potute reperire, seguendo l'enumerazione di cui sopra, in virtù delle norme richiamate, si evidenzia per completezza quanto segue:

i vani interni laddove modificati, dovranno, per destinazione d'uso, soggiacere ai rapporti illuminotecnici ed alle altezze previste dalla normativa igienico sanitaria vigente nel caso oggi rispondenti; nel caso non siano rispettata come osservato, l'unica distribuzione interna in atti, ovverossia quella della planimetria catastale, ed attuata con paretine divisorie. L'aggiudicatario potrà valutare se ripristinare la stessa riportando i vani allo stato ante o presentare, se rispondenti, presumendone la convenienza economica una CILA tardiva art.136 C.6 L.R.65/2014 mediante il deposito di elaborato di rilievo, fatte salve eventuali introduzioni di modifiche per il D.L. 69/24 da convertire in Legge. I diversi ingombri della parte a marciapiede presente a tratti intorno all'immobile, sono da rappresentare ai fini edilizia e se così individuato dall'Ufficio come migliore rappresentazione grafica d'insieme posto che i medesimi devono essere verificati nei corretti rapporti di permeabilità previsti dalla norma in vigore. Per quest'ultimo dettaglio, benché presumibilmente rientrante nei disposti del DPR n° 31/2018, si suggerisce all'aggiudicatario, che sia passato comunque al vaglio dell'Ente Parco Massaciuccoli-Migliarino-S.Rossore, data la particolarità del vincolo e delle NTA dall'Ufficio attuate e vista la discrezionalità dell'Istruttoria d'Ufficio.

Stante lo stato osservato dell'immobile, le modifiche apportate esternamente che in gran parte sono oggetto di rimozione salvo loro eventuale adeguamento sulla base di Istruttoria d'Ufficio che potrebbe determinare un esito anche diverso da quello sommariamente individuato in generale nella presente, per alcune di esse, quali il tamponamento di una porta, piuttosto che il pergolato in muratura e legno oltre che la tettoia con sporgenza < 2 ml, oltre che naturalmente una indispensabile migliore rappresentazione grafica dei beni, potrà essere presentata per modifiche prospettiche una A.C.S./P.C.

od altro titolo equipollente ai sensi della L.R.65/2014 e DPR 380/01 salvo intervenute modifiche normative (e fatto salvo il ripristino dello stato ante), ottenendo ovvero preventivamente i pareri sulle fragilità ambientali necessari, principalmente su vincolo Ente Parco Massaciuccoli-Migliarino-S.Rossore che all'art.9 delle Norme che ne disciplinano gli interventi insieme all'Ambito Unitario di Intervento A.U.I.3 allegate, al comma 3 prevedono, che in attesa dei piani di Gestione, sono possibili le categorie di intervento ivi descritte, nel rispetto del carico urbanistico insediativo e della destinazione d'uso in essere all'entrata in vigore dello strumento, consentendo le limitate opere ivi descritte e comunque previo l'interessamento degli Uffici preposti al vincolo da parte dell'aggiudicatario. Gli estratti normativi sono restituiti in allegato alla presente.

Le altezze interne rappresentate nelle planimetrie catastali in atti, sono a tratti poco visibili, è altresì non raffigurato con estrema precisione grafica anche lo sviluppo planimetrico stesso, quindi taluni errori di proporzione o di altezze alterate per la presenza in alcuni vani di controsoffitti, passeranno al vaglio dei competenti Uffici i quali potranno, per il loro esame sulla conformità, tener conto di quanto prodotto o richiedere maggiori dettagli di rappresentazione grafica oltre a foto dello stato rilevato. Restano quindi fatte salve tutte condizioni e dettagli da verificarsi a cura prima dell'aggiudicatario ed in seguito dell'Ufficio in sede di istruttoria, essendo in possesso di tutti gli elementi grafici, fotografici e documentali prodotti dall'aggiudicatario ai fini dei relativi adempimenti. Dovranno essere altresì svolte, valutazioni in ordine alle verifiche a carattere strutturale anche in considerazione delle NTC vigenti, Regolamento DPGR 1/R/2022 e ss.mm.ii. nei periferici interessati, potrebbero richiedere una certificazione di idoneità statica sempre da valutarsi, laddove sia individuata dall'Ufficio la casistica ad essi inerente, oltre a migliori rappresentazioni grafiche già indicate e da trattare.

Ai fini del presente lotto, vista l'integrazione della procedura esecutiva di cui al pignoramento delle aree esterne sul Comune di Viareggio rispetto a quanto colpito con il primo pignoramento, si suggerisce all'aggiudicatario di interpellare l'Ufficio Suolo Pubblico del Comune di Viareggio presso il Comando della Polizia Municipale, per effettuare le opportune verifiche sugli accessi carrabili ed ottenere di adeguare il passo di accesso che per sommi capi, necessita di verifiche circa la posizione di arretramento dalla linea della viabilità da valutarsi a cura dell'Ufficio sulla base della documentazione che dovrà essere fornita e viste le caratteristiche di quanto esistente, in particolare per il cancello non automatizzato.

A seguito dell'Istruttoria della regolarizzazione del passo carrabile, dato il carattere discrezionale dell'Ufficio ai fini dell'esame della posizione rispetto ai disposti del CDS vigente, si può solo presumere che necessiti un lieve arretramento dal filo strada con aggiunta di automazione a distanza ed eventuale adeguamento di larghezza, nella misura e a seconda di quale dei due cancelli sia sottoposto alle necessarie istruttorie ed in dipendenza dell'uso del medesimo.

Da valutarsi inoltre con l'Ufficio competente, quali siano i pareri poi effettivamente necessari sempre in sede di istruttoria, come possa essere inquadrato diversamente o confermato come indicato sotto il profilo sanzionatorio l'elenco delle difformità riscontrate, giacché se provata l'epoca costruttiva posteriore al 1967, le opere inquadrabili come volumetrie ed SE, dati i seppur preliminari colloqui con gli Uffici, non si presume che possano essere ad oggi legittimate oltre tutto, non essendo emerso neanche un condono edilizio L.47/85 e seguenti od altri pareri al conto dei danti causa della

Fatte salve poi norme future che istituiscano eventuali Condoni Edilizi e diversa sanabilità di talune opere; ad ogni modo la sagoma di tali corpi di fabbrica che costituiscono volume e che secondo gli Uffici devono essere rimessi in pristino con le note sulle verifiche e riscontri oggettivi che restano a cura dell'aggiudicatario fornire sulla base di quanto argomentato, è circa la seguente:

#### **CONSISTENZA RILEVABILE**

- SPAZIO MOSTRA ESPOSIZIONE-UFFICI-MAGAZZINO (1) Superficie lorda circa mq 72,90 e conseguente area pavimentata;
- BOX METALLO E TETTOIA USO MAGAZZINO -2- (mappale 174 sub.7) Superficie lorda circa mq 37,10 + mq 21,50 e conseguente area pavimentata;
- VERANDA ACCESSORIO, TAMPONATA IN MURATURA E FINESTRATURE (3) Superficie lorda circa mq 16,70 e conseguente area pavimentata (salvo tettoia da valutarsi preesistenza);
- VOLUME ACCESSORIO USO DOCCIA E SERVIZI ESTERNO ALLA SAGOMA



DELL'EDIFICIO (4) Superficie lorda circa mq 4,60;

-TETTOIE IN METALLO posticce sul retro ad uso dell'attività (1).

Si avvisa l'aggiudicatario che tali opere come rimessa in pristino stati, sono state individuate in linea di massima con i competenti Uffici, ma che esse sono state rilevate ed evidenziate le principali caratteristiche, per fornire una traccia a chi avesse interesse all'aggiudicazione. Ne consegue, che i riferimenti sommariamente indicati per i costi di ripristino dei luoghi, sono stati indicati solo a titolo prudenziale e non possono essere esattamente circoscritte, senza precise attività di Istruttoria degli Uffici competenti, se necessarie, di visite dei Nuclei Edilizia, emissione di Ordinanze di demolizione, commissione a impresa e tecnico di riferimento per gli sviluppi e prezzi di mercato anche di una discarica, salvo se ammesso e non escludendo di realizzare gli stessi smontaggi in economia a cura dei medesimi aggiudicatari. Per tali ragioni si sottolinea agli aggiudicatari, che non essendo di competenza della presente, eseguire e dirigere progetti di demolizione, commissionare appalti, redigere Piani di Sicurezza, depositare presso gli Enti competenti domande, o altro necessario, che i valori indicati per sanzioni o per rimessa in pristino dei luoghi, possono essere appunto un mero richiamo ad una spesa da decurtare con ampio margine di tolleranza ed incertezza dal valore di stima e non altro.

La misura interna dei vani, non può essere riscontrata, salvo macroscopiche evidenze, in quanto la base di raffronto è una planimetria catastale, oltretutto poco leggibile; pertanto, viene meno la verifica della tolleranza prevista dalla L.R. 65/2014 ss.mm.ii. e visto quanto indicato da Norme regolamentari.

La diversa distribuzione attuata per lo svolgimento dell'attività/dell'uso all'interno degli immobili, è visibile direttamente sui luoghi e sulle riprese fotografiche, richiede una regolarizzazione amministrativa, presentando i titoli in precedenza descritti vista quindi l'Istruttoria, fatta salva un Ordinanza per rimessa in pristino delle opere non conformi, o con l'adeguamento soggette per esempio ai parametri igienico sanitari e le disposizioni degli Uffici competenti con l'Istruttoria delle pratiche.

Ulteriori riferimenti normativi sono i seguenti:

Articoli 209 e 136 L.R. 65/2014 v96 loro s.m.i., fermo quanto stabilito dall'art. 198 s.m.i. per le porzioni interne od esterne

ove eventualmente applicabile e la non applicabilità dell'art. 197. Da quanto emerso dai colloqui, in aggiornamento al reperimento di pratiche in precedenza richieste, riconduce ad un attuale indirizzo, di ammettere l'applicazione dei suddetti

articoli della L.R. 65/2014. Sulla base delle rappresentazioni al tempo indicate nelle planimetrie catastali e stante lo stato dei luoghi, è evidente che si ingenera nei limitati casi sopra descritti, un aumento superiore alla percentuale del 2%\* di cui alla norma vigente (art. 198 e 206 c.4 L.R. n.65/2014) o per la presenza di controsoffitti in alcuni ambienti ma rientrante nelle altezze min. secondo i requisiti minimi previsti dalle norme igienico sanitarie e previste dalle rispettive NTA suddette, rispetto alla maggiore altezza prevista nella planimetria catastale ultima in atti.

(\*) Sono fatte salve, laddove applicabili, le emanande norme di sanatoria di cui al DL n.69/2024 c.d. "Salva Casa" di recente promulgazione di seguito citato e che sarà oggetto di modifiche e presunti emendamenti al momento non di definitiva chiarezza e definizione e fatta salva la sua definizione con conversione in Legge.

- Si indica come nozione e come massima, che l'Ufficio SUE per indirizzi attuali per casi analoghi e sempre fatta salva ed impregiudicata la necessaria istruttoria, irroga se ritenuto, a fronte dell'esame di ogni aspetto attinente all'eventuale

difficoltà sul bene, una sanzione minima di € 1.000,00 per ciascuna casistica (opere interne e modifiche prospettiche ad esempio), oltre ai costi professionali per i casi ne deriveranno, ai diritti di istruttoria in tale momento in vigore.

Vanno inoltre considerati a cura dell'aggiudicatario (forfettariamente già compresi nella valutazione dei beni), in quanto allo stato non valutabili senza le istruttorie necessarie e dato che trattasi di smontaggio a terra di prefabbricati nella prevalenza dei casi, i costi professionali per alcune pratiche edilizie, eventuali saggi, indagini, sanzioni, smontaggi, attività professionali e quant'altro per pratiche di sanatoria sia di eventuale parere sul vincolo paesaggistico, strutturale, che presso il SUE del Comune competente, con eventuali soluzioni di adeguamento da valutarsi in sede di esame



istruttoria e pratiche correlate per eventuali pareri ulteriori, indagini e prove eventualmente ritenute necessarie dallo strutturista per le demolizioni in aderenza.

///

Date le opere osservate, l'istruttoria d'Ufficio potrà determinare un adeguamento forse per uno di essi o, più ragionevolmente come annunciato, la rimessa in pristino o prescrizioni od eventuali adeguamenti, possano far emergere la necessità, di redigere quali allegati e se richiesta, l'Attestazione di Agibilità d'uso ai sensi della norma vigente art. 149 e s.m.i. L.R. 65/2014 per l'abitazione/i, da corredarsi di ogni dichiarazione di conformità non consegnata dalle parti, Autorizzazione amministrativa allo scarico per i reflui domestici e di tutte le certificazioni di rito richieste.

In relazione alla presenza di ogni dettaglio visionabile nell'eseguire i sopralluoghi e con il supporto delle riprese fotografiche, dato che l'area è soggetta a vincolo Ente Parco, nel depositare le domande di regolarizzazione, viene suggerito agli aggiudicatari di redigere una elaborato di dettaglio che rappresenti fedelmente i luoghi, ivi comprese le

superfettazioni presenti e già visibili nella documentazione fotografica, che verificati tutti i requisiti potranno essere assoggettate ad un versamento della sanzione minima con un minimo di € 1.000,00 per ogni tipologia riunita discrezionalmente dall'Ufficio e per epoca di abuso (esempio dove ammessi marciapiedi, recinzioni a maglia sciolta, camminamenti, cancello, arredi da giardino o da definirsi, salvo essere richiesti adeguamenti o poste limitazioni eventuali da parte degli Uffici competenti.

(Solo per mera completezza descrittiva, sin indica che una sanatoria, nel caso di applicabilità dell'art.209 per talune opere ad esempio le modifiche esterne ai prospetti e accessori se così inquadrabili e salvo altre porzioni ed alle sue condizioni ivi esposte, si può solo ipotizzare l'assoggettamento alla sanzione prevista dal medesimo articolo, come disposto dall'Ufficio competente ed indicativamente riconducibile alla somma da determinarsi). Come alternativa residuale e per talune parti, potrebbero essere richiesti adeguamenti a seguito delle verifiche di rito previste dall'art. 182 o altri collegati le cui sanzioni e procedure, sono previste dal Tit. VII della L.R. 65/2014 e Tit. IV del D.P.R. 380/01 s.m.i. se applicabili da competente comune. Pur non essendo in questa fase non determinabile con valutazione da effettuarsi da parte dell'Ufficio circa il caso specifico essendo incompleti i lavori previsti dall'ultimo titolo autorizzativo, potrebbe

dover inoltre versare ai sensi dell'art. 203, la sanzione prevista per la mancanza di aggiornamento catastale del bene.

Nell'aggiornamento della L.R. n° 65/14 v96, l'art. 206 c.4 è abrogato e si riconduce di fatto all'art.198 – Tolleranze di

costruzione dove si prevede: "ai fini dell'applicazione della disciplina di cui al presente articolo, non si ha parziale difformità dal titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali". Intervenedo poi il D.L. n.69/2024 resta poi da valutare quali modifiche verranno in seguito apportate con conversioni in legge e modifiche al T.U.

Oltre che ai pareri degli Enti preposti alla tutela dei vincoli vigenti ed alle dichiarazioni e attestazioni, relativi alla sicurezza, agli impianti in genere, alle strutture ed altro eventualmente necessarie in ordine alle norme in vigore, laddove richieste dagli enti preposti ed in sede di istruttoria.

///

Pur restando sempre più residuale, l'aggiudicatario, verificati i riferimenti normativi più avanti illustrati, relativi alle c.d. ragioni di credito, potrebbe accedere ad un condono edilizio, ovvero riaprendo i termini di legge laddove vi siano i presupposti, richiedendo in tale ipotesi, una C.E.S. che andrebbe nel caso in specie, a legittimare anche lo stato oggi rilevato. Quanto sopra, fatti salvi e impregiudicati i pareri derivanti dall'istruttoria d'ufficio, enti sovra ordinati e/o deroghe di settore specifiche, oltre che eventuali modifiche normative, in vigore al momento che l'aggiudicatario e gli interessati, depositerà/deposeranno con specifica istanza, se ritenuto da essi opportuno, la richiesta di regolarizzazione di alcuni dei punti suddetti, mediante pratica che potrà essere ai sensi dell'art. 209 della L.R.65/2014 ss.mm.ii. ad esso correlati, o altri procedimenti richiamati e da individuarsi a cura dell'Ufficio, ai fini delle difformità emerse, oltre che per una migliore rappresentazione grafica generale. A seguito di detta istruttoria, le suddette opere così individuate, potranno essere configurate anche con diverse tipologia di difformità o se ritenuto



necessario, come anticipato, potrà essere ordinata la rimessa in pristino dei luoghi o l'adeguamento.

///

I beni osservati dallo scrivente, secondo quanto fatto cenno nei precedenti punti, potrebbero essere sanati, sanzionati, rimessi in pristino o sanati con adeguamento, a seconda delle decisioni nel merito e dell'applicazione della specifica tipologia di abuso da parte dell'Ufficio/i preposto/i, così come indicherà lo/gli stesso/i e a seconda delle diverse categorie dei principali procedimenti da individuarsi in sede esame pratica, che si possono così succintamente riepilogare con adempimenti a carico dell'aggiudicatario:

-Secondo gli aggiornamenti ed i disposti dell'Amministrazione Pubblica, Accertamento di Conformità in Sanatoria o parziale difformità dal Permesso di Costruire ai sensi e con l'applicazione dell'art.209-206 BIS nel caso o dell'art. 206 o richiamati in essi loro ss.mm.ii., Legge Regionale 10 novembre 2014 n°65 vigente e DPR 380/01 loro ss.mm.ii. e ACP per le difformità a carattere paesaggistico se ammesse, a seconda delle fattispecie di opere richiamate od individuate dall'Ufficio, quest'ultimo, potrà ricevere la suddetta pratica a seconda delle tipologie di abuso per esse da questo definite, per difformità esterne ed altri difformità minori come da repertorio fotografico o per semplice e migliore rappresentazione grafica in funzione delle opere sopra descritte, versando i relativi diritti di settore.

In generale, sia nel caso di attivazione di procedura di regolazzazione con Accertamento di Conformità in Sanatoria, ai sensi dell'art.209, oltre ad acquisire l'Autorizzazione Paesaggistica in sanatoria ed altri pareri dagli Enti preposti se emersi in fase di istruttoria, il richiedente/i dovrà/dovranno prendere atto, che per tramite dell'Ufficio Tecnico comunale, o preliminarmente, se previsto, dovrà essere trasmessa come sopra anticipato, la pratica all'Ufficio del Genio Civile competente (Ufficio Regionale di Tutela del Territorio), da valutarsi in esame istruttoria con relativa idoneità. Nel caso ordinario, la procedura seguirà l'iter previsto dall'art. 182 della L.R. 65/2014, quale "deposito in sanatoria", il quale, compoterà l'iter di trasmissione presso la Procura della Repubblica competente con l'avvio della procedura da essa stabilita.

Prendendo altresì atto, come detto, che le talune opere contro muro di volumetrie realizzate non potranno essere sanabili, sia per le distanze in taluni casi da CC, che per la loro insistenza su parti comuni, che per le rispettive proprietà strutturali non adeguate presumibilmente ad una certificazione di idoneità statica da valutarsi a cura di strutturista, salvo non emergano atti/accordi tali ai fini delle distanze non reperiti, dimostrazione documentale, che siano preesistenti all'emanazione delle norme di settore specifiche e che al tempo, salvo verifica degli Uffici competenti, fossero liberamente eseguibili.

///

-Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate di cui sopra, se ricorrono i giusti presupposti, potrà essere presentata dall'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, Domanda di Sanatoria ai sensi dell'art. 40 comma 6 Legge 25.02.1985 n° 47 e successive modifiche e integrazioni, i cui termini sono stati riaperti dalla Legge n.724/94 e dalla Legge n. 326/2003 come evidenziato nella Circolare n. 2.699 del 7 dicembre 2005 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. Fatte salve eventuali variabili dovute all'entrata in vigore di nuove leggi che disciplinino diversamente la materia. Và precisato comunque, che le opere realizzate in difformità e/o in assenza di titolo edilizio regolarmente rilasciato, senza la dovuta sussistenza delle c.d. Ragioni di Credito individuate nei termini previsti, non potrebbero essere sanate mediante la procedura in esame.

///

#### CONCLUSIONI:

Si ribadisce all'aggiudicatario ed ai terzi interessati, che le considerazioni sulla tipologia di abuso, potranno essere quantificate e precisate solo in sede d'istruttoria, facendo quindi salvo l'eventuale raggruppamento fra di esse, ovvero fra le tipologie di abuso e relativi diritti; per la quantificazione delle eventuali indennità risarcitorie con relative modalità di calcolo dettate dalle recenti revisioni normative, oneri urbanizzazione e/o costo di costruzione, che riterrà l'Ufficio eventualmente di applicare, una volta accertato e prodotto quanto necessario dall'aggiudicatario, oltre che l'individuazione delle pratiche da presentarsi a cura del medesimo. Sarà cura dell'aggiudicatario far fronte ai costi relativi alle sanzioni/diritti e demolizioni che si



- renderanno necessarie a quel momento, nella misura richiesta in funzione dell'istruttoria legata alla procedura di regolarizzazione e relativi pareri connessi, richiesti dall'Ufficio Edilizia del Comune e/o Enti competenti, posto che ogni importo indicato a tal fine nella presente debba ritenersi presuntivo e di massima, per le ragioni addotte.

Ne consegue, che le misure e le somme indicate, visti i numerosi pareri ed Enti, le modifiche normative, il carattere perlustrativo reso possibile, non possono essere indicate in questa sede se non sul piano meramente descrittivo e se non sommariamente, con i minimi derivanti dall'applicazione nell'iter di diversi regimi sanzionatori o di regolarizzazione delle difformità.

Ai fini dell'istruttoria stessa, come già ricordato, rimarrà da valutarsi la necessità dell'esame delle pratiche da parte degli altri Uffici eventualmente competenti e comunque sovraordinati. Stante le difformità rilevate, l'eventuale necessità di adeguamenti descritti in appresso per alcune delle opere previste, nel caso riguardino eventualmente la dimostrazione di adattabilità secondo il D.M. 236/89 e D.P.G.R. 29/07/2009 n° 41/R ed eventuali ss.mm.ii., con il relativo dimensionamento dei vani, per le persone con impedita o ridotta capacità motoria, sarà cura dell'aggiudicatario, nel caso ricorra la necessità, di provvedere a sua cura e spese, alla verifica ed alla eventuale presentazione di idonea documentazione comprovante l'adattabilità delle parti interessate dall'analisi suddetta e rappresentate poi sul progetto di adeguamento stesso che dovrà essere redatto. Oltre a quanto da valutarsi in sede di istruttoria con l'art.36 DPR 380/01 s.m.i. con Legge n.120/2020 ed eventuali s.m.i. del DPR 75/R e l'allestimento delle conseguenti pratiche necessarie anche per gli adeguamenti da valutarsi.

Voglia l'aggiudicatario, compiute le necessarie verifiche, salvo sia riconosciuta la distribuzione come previgente, redigere se necessaria, richiesta preventiva di deroga sanitaria ai fini del DM 1975, se riscontrata la mancanza dei rapporti illuminotecnici necessari per il vano/vani eventualmente sprovvisti. In alternativa od in combinato disposto con l'eventuale deroga, potranno essere mantenute con determinati adeguamenti da prevedere progettualmente laddove ne ricorra la fattispecie.

Eventuali opere ricadenti nel DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 9 luglio 2009, n. 36/R e s.m.i. o per quelle interessate dalle casistiche nel seguito verificate, dal DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 12 febbraio 2019, n. 8/R salvo Circolari applicative e modifiche di indirizzo degli Uffici ad oggi non nota, oltre a Regolamento 1/R/2022, dovranno essere verificate in fase di rilievo e/o verifica/collaudato di quelle esistenti.

Come già ricordato, oltre alle molte Norme e Regolamenti di settore più specifici, andrà in conclusione verificato a cura dell'aggiudicatario, secondo gli spunti sopra proposti, se al momento della redazione della pratica, l'intricato e complesso quadro normativo come ricaduta sulla consistenza delle difformità descritte, sarà il medesimo, ivi compreso l'ultimo DL n.69/24 emanato in G.U. in data 29/05/2024 c.d. "Salva Casa" da convertirsi in Legge e sul quale sono in corso/verranno apportate modifiche ed integrazioni in virtù di emendamenti in corso di allestimento dai competenti organi, sarà poi compito degli Uffici e dell'aggiudicatario poterne valutare i riflessi sulle medesime difformità rilevate e descritte, secondo quanto risulterà in futuro, oggi non di competenza dello scrivente, con le eventuali verifiche ed adeguamenti, che ne deriveranno.

Ciò anche secondo quanto risulterà, oggi non di competenza dello scrivente, dalle verifiche ed adeguamenti, in ordine alle strutture ed impianti.

## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in dipendenza da quelle osservate e richiamate dalle norme di settore indicate nella sezione urbanistica (normativa di riferimento: si richiamano le norme di settore indicate nella sezione urbanistica)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: non noti

Questa situazione è riferita solamente a variano le conformità come desumibile nella sezione urbanistica da bassa ad alta

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa rappresentazione in mappa di manufatti o prefabbricati in genere da rappresentare nella giusta consistenza, adempimenti per attività catastali oltre che per aggiornamento della mappa anche per il deposito di accampionamento per variazione delle u.i. (normativa di riferimento: DL 78/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Mediante assolvimento degli atti catastali di aggiornamento sia al catasto terreni che urbano, presentazione di TM a demolizione e redazione di relazione descrittiva e quanto altro suggerito in relazione presentata dall'Ausiliario topografo, con denuncia di variazione per le unità immobiliari che risultano non conformi allo stato osservato

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi  
Questa situazione è riferita solamente a Ad entrambi i corpi, oltre al sub. 7 aggregato provvisoriamente al Corpo A in quanto fabbricato censito ma da demolire a cura dell'aggiudicatario, oltre a BCNC sub. 6 da aggiornare.

Vedasi descrizione conformità catastale e note

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: pergolato in muratura e legno con pavimentazione perimetrale/antistanti ai corpi e camminamenti, che in base alle norme dell'Ente Parco art.9 comma 3 allo stato attuale si ha l'indirizzo che segue: compatibilità con sanatoria salvo istruttoria Uffici competenti e versamento indennità risarcitoria di cui all'art.167 del D.L.gvo 42/2004 e D.D. 487/2004, fatta salva l'istruttoria d'Ufficio e la verifica delle fragilità ambientali ed i rapporti di permeabilità dei suoli. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 ss.mm.ii. art.36, L.R.65/2014 v.96 ss.mm.ii. NTA RU adottato Comune di Massarosa, norme regolamentari NTA art.9 vincolo Ente Parco e Paesaggistico)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: incerti in funzione dell'istruttoria d'Ufficio da richiedere dall'aggiudicatario

Questa situazione è riferita solamente a opere non valutabili in termini di volume .

Presente orditura in legno, 4 pilastri e circostante area pavimentata, gazebo e camminamento. Diversi eventuali esiti alle informazioni preliminari ricevute dai competenti enti, potranno emergere solo nel caso di specifiche richieste di pareri a cura dell'aggiudicatario ed a seguito delle istruttorie che ne calcoleranno, nel caso, anche gli oneri conseguenti.

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione senza il preventivo titolo edilizio e pareri correlati, di pertinenze prefabbricate attualmente destinate a uffici e magazzini dell'attività in affitto d'azienda, come da descrizione nelle note ed in considerazione dei rilievi topografici eseguiti e riversati in atti e come da allegati e descrizione nella presente. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 ss.mm.ii. art.36, L.R.65/2014 v.96 ss.mm.ii. NTA RU adottato Comune di Massarosa, norme regolamentari Comune di Viareggio eventuale adeguamento di un passo carraio, NTA art.9 vincolo Ente Parco e Paesaggistico)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione della parti non legittimate da titolo autorizzativo e comunque in base alle informazioni assunte presso il competente Comune e mediante tutte le ricerche effettuate negli Archivi e viste le riprese aeree in atti, è stato ritenuto da un confronto con gli Uffici che siano state realizzate dopo il 1/09/1967.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: Rimozione da attuarsi nei tempi e nelle modalità a cura degli aggiudicatari e secondo prescr. Enti  
Questa situazione è riferita solamente a corpo prefabbricato con base pavimentata uso uffici, mostra e magazzino.

Superficie impronta a terra dei principali elementi circa mq 72,90, presenti su area di proprietà Demanio dello Stato e Comune di Viareggio, struttura utilizzata per l'attività e composta da elementi da smontare in sicurezza, da area da ripulire conferendo in discarica la risulta/smontaggio o reimpiego altrove dei materiali/parte di essi in base alle disponibilità dell'agg. o quanto nel caso, prescritto dagli Enti preposti in quanto interpellati dallo stesso aggiudicatario.

**CRITICITA': BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di diversa distribuzione interna all'abitazione (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 ss.mm.ii. art.36, L.R.65/2014 v.96 ss.mm.ii. NTA RU adottato Comune di Massarosa, norme regolamentari Comune di Viareggio per l'adeguamento di un passo carraio, NTA vincolo Ente Parco)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito di ACS, CILA c.d. tardiva se valutata dall'Ufficio od altro titolo equipollente, da valutarsi in sede di istruttoria nel caso di più elementi rilevati da raggrupparvi. Elemento questo da verificare in tale sede poiché, oltre all'espressione nel merito da parte dell'Ufficio, si renderà necessario anche valutarne la correlazione con altre parti da regolarizzare, allorquando aggiudicati entrambi i corpi. Le difformità presenti nei rispettivi lotti, sentito l'Ufficio in sede di istruttoria, potrebbero più agevolmente essere descritti in una unica pratica a seconda di unica aggiudicazione o di parere concorde sulla riunione delle intese degli aggiudicatari e con benessere dell'Ufficio, posto che l'esistenza e la provenienza di tutti i beni interessati dalla procedura è la medesima e che alcun titolo autorizzativo è mai stato presentato o presentato singolarmente.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: incerti

Questa situazione è riferita solamente a Bene immobile rappresentato nel Foglio 29 di Massarosa mappale 174 sub.4.

Diversi esiti alle informazioni preliminari ricevute dai competenti enti, potranno emergere solo nel caso di specifiche richieste di pareri a cura dell'aggiudicatario ed a seguito delle istruttorie che ne calcoleranno, nel caso, anche gli oneri conseguenti. Pratica di ACS o Sanatoria Giurisprudenziale/CILA tardiva per gli adeguamenti/demolizioni salvo altra tipologia alternativa corredata di pareri, elaborati grafici dello stato rilevato, relazione e tutti gli allegati in tale momento descritti.

**CRITICITA': ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: box e tettoia in legno, come da descrizione nelle note ed in considerazione dei rilievi topografici eseguiti e riversati in atti e come da allegati e descrizione nella presente. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 ss.mm.ii. art.36, L.R.65/2014 v.96 ss.mm.ii. NTA RU adottato Comune di Massarosa, norme regolamentari Comune di Viareggio eventuale adeguamento di un passo carraio, NTA art.9 vincolo Ente Parco e Paesaggistico)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione della parti non legittimate da titolo autorizzativo e comunque in base alle informazioni assunte presso il competente Comune e mediante tutte le ricerche effettuate negli Archivi e viste le riprese aeree in atti, è stato ritenuto da un confronto con gli Uffici che siano state realizzate dopo il 1/09/1967.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: Rimozione a cura degli aggiudicatari e secondo ev. prescr. Enti

Questa situazione è riferita solamente a corpo in muratura e pertinenza abitazione corpo A, oltre a piccoli accessori in muratura per servizi (posto su area di terzi cui al mappale 103), tettoia metallica e box prefabbricato posto lungo argine canale Burlamacca., .

T.M. a demolizione del sub. 7 Smontaggio/demolizione dei box se disposto dagli Enti competenti, una volta che l'aggiudicatario provvederà ad acquisire aggiornamenti in materia presso i competenti Uffici. Si indica pertanto un importo di massima superficie/impronta a terra dei principali elementi



circa mq 37 + 21 come da rilievi in atti composta da elementi da smontare in sicurezza, area da ripulire conferendo in discarica e/o reimpiego, collocando altrove i prefabbricati per utilità dell'aggiudicatario. Diversi ed eventuali esiti alle informazioni preliminari ricevute dai competenti enti, potranno emergere solo nel caso di specifiche richieste di pareri a cura dell'aggiudicatario ed a seguito delle istruttorie che ne calcoleranno, nel caso, anche gli oneri conseguenti.

**CRITICITÀ: ALTA**

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Tamponatura e prolungamento di tettoia presumibilmente presente nelle foto aeree del 1965. La oggettiva presenza ante 1967 deve essere dimostrata dall'aggiudicatario, in quanto i voli reperiti non consentono in questa fase, di appurare con certezza sia quello che potrebbe apparire essere un tettoia, che soprattutto, il tamponamento della stessa e suo prolungamento con trasformazione in pertinenza uso veranda mista legno/muratura e vetri posta sul versante nord. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 ss.mm.ii. art.36, L.R.65/2014 v.96 ss.mm.ii. NTA RU adottato Comune di Massarosa, norme regolamentari Comune di Viareggio eventuale adeguamento di un passo carraio, NTA art.9 vincolo Ente Parco e Paesaggistico)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione della parti non legittimate da titolo autorizzativo e comunque in base alle informazioni assunte presso il competente Comune e mediante tutte le ricerche effettuate negli Archivi e viste le riprese aeree in atti, è stato ritenuto da un confronto con gli Uffici che siano state realizzate dopo il 1/09/1967.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: Se dimostrabile preesistenza o rimozione a cura degli aggiudicatari e secondo ev. prescr. Enti

Questa situazione è riferita solamente a corpo con orditura in legno e tamponamento in muratura e vetro quale veranda accessoria e collegata con abitazione corpo A, oltre a piccoli accessori in muratura per servizi (posto su area di terzi cui al mappale 103), tettoia metallica e box prefabbricato posto lungo argine canale Burlamacca.,.

In caso di mancata dimostrabilità della preesistenza e comunque, facendo salva l'istruttoria dei competenti Uffici, l'aggiudicatario dovrà rimettere in pristino quanto esistente nelle modalità eventualmente dettate o derivanti dalle specifiche prove. Elementi da smontare in sicurezza, area da ripulire conferendo in discarica e/o collocando altrove i prefabbricati per utilità dell'aggiudicatario. Diversi ed eventuali esiti alle informazioni preliminari ricevute dai competenti enti, potranno emergere solo nel caso di specifiche richieste di pareri a cura dell'aggiudicatario ed a seguito delle istruttorie che ne calcoleranno, nel caso, anche gli oneri conseguenti.

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: pergolato in muratura e legno con pavimentazione perimetrale/antistanti ai corpi e camminamenti, che in base alle norme dell'Ente Parco art.9 comma 3 allo stato attuale si ha l'indirizzo che segue: compatibilità con sanatoria salvo istruttoria Uffici competenti e versamento indennità risarcitoria di cui all'art.167 del D.Lgvo 42/2004 e D.D. 487/2004, fatta salva l'istruttoria d'Ufficio e la verifica delle fragilità ambientali ed i rapporti di permeabilità dei suoli. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 ss.mm.ii. art.36, L.R.65/2014 v.96 ss.mm.ii. NTA RU adottato Comune di Massarosa, norme regolamentari NTA art.9 vincolo Ente Parco e Paesaggistico)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: incerti in funzione dell'istruttoria d'Ufficio da richiedere dall'aggiudicatario

Questa situazione è riferita solamente a opere non valutabili in termini di volume .

Presente orditura in legno, 4 pilastri e circostante area pavimentata, gazebo e camminamento. Diversi eventuali esiti alle informazioni preliminari ricevute dai competenti enti, potranno emergere solo nel caso di specifiche richieste di pareri a cura dell'aggiudicatario ed a seguito delle istruttorie che ne calcoleranno, nel caso, anche gli oneri conseguenti.

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**



L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

#### CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: DM n° 37/2008 - L.46/90 e ss.mm.ii. )

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifiche tecnico-impiantistiche e rilascio di dichiarazione di rispondenza salvo siano presenti ma non consegnate, le dichiarazioni di conformità impiantistiche

L'immobile risulta .Tempi necessari per la regolarizzazione: impianti da verificare a cura dell'aggiudicatario

Questa situazione è riferita solamente a beni di cui al presente lotto.

Necessità da valutarsi di verifiche tecnico-impiantistiche

BENI IN MASSAROSA VIA DI MONTRAMITO 1983/A S.S.A EX 252, FRAZIONE  
PIANO DI MOMMIO, QUARTIERE LOC. S.ROCCHINO

## VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera laterale** a MASSAROSA Via di Montramito 1983/A s.s.a ex 252, frazione Piano di Mommio, quartiere Loc. S.Rocchino, della superficie commerciale di **161,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile-corpo **A** a destinazione abitativa facente parte di più ampio complesso con proprie pertinenze colpito dalla procedura n° 183/2018 e n° 200/2023 riunite, realizzato in muratura con gronda in legno, da quanto osservabile sui luoghi e desumibile dai limitati documenti in atti, risulta essere stato semplicemente in piccola parte riadattato con limitate opere interne ad uso uffici e vani complementari ad uso di quanto oggetto del contratto di affitto d'azienda in atti ed è a schiera con altra immobile abitativo costituente il Corpo B. A ridosso del cespite e su parte delle aree che fungono anche da disimpegno e manovra, sono stati eseguiti interventi aventi diversa tipologia e utilizzo, i quali, stante l'assoggettamento dell'area in cui ricade il compendio immobiliare, a vincolo paesaggistico dell'Ente Parco Borbone, dovranno essere rimessi in pristino a cura e spese dell'aggiudicatario.

- Lo spazio esterno delimitato da una recinzione accessibile da due cancelli posti sulle particelle di proprietà ma non oggetto della presente procedura, è naturalmente suddiviso in proiezione del limite fisico fra i due subalterni e rappresentato da una rete, un cancellino pedonale e un cancello carrabile.

Lo spazio esterno della porzione più naturalmente prospiciente al presente Corpo **A** (sub.4) e costituita da spazi a ghiaia e spazi pavimentati o semplicemente con massiciata cementizia o con pavimentazione in cotto e parte in simil gres. I limiti perimetrali dell'area esterna comune anche al Corpo **B**, non è certo se rappresentino fedelmente su tutti i vertici i confini e, premesso che non è stata prevista un'azione di regolazione di confini in accordo con i confinanti, si può semmai aggiungere che macroscopicamente sul versante est è difformi fra quanto rappresentato sulla mappa e quanto rilevato direttamente sul posto per ragioni legate unicamente all'identificazione della posizione e presenza dell'area del canale di proprietà pubblica, appunto, sul tratto del versante est del lotto. Tale area, attribuibile alla particella confinante mapp.103, è di circa mq 240 e presenta forma triangolare; sulla predetta area, insistono un accessorio in muratura uso lavanderia ed una tettoia in

metallo uso ricovero animali non urbanisticamente legittime.

Su parte dell'area comune BCNC (sub.6) e su quelle di proprietà del Comune di Viareggio e del Demanio dello Stato, insistono alcune volumetrie prefabbricate in prevalenza chiuse e coperte realizzate in pannelli sandwich, altre in lamiera prefabbricata, altre in muratura ed altre in legno come visibili nelle riprese fotografiche, poste tutte su massetto cementizio a tratti pavimentato o comunque rivestito.

La parte di immobile originaria in muratura, sulla base della documentazione in atti del catasto e della fototeca da Geoscopio, oltre che dalle riprese restituite dall'IGM mediante i voli aerei, per quanto desumibile e osservabile, risulta piuttosto risalente nel tempo. Stante i dati raccolti nelle denunce di accampionamento e visto l'impianto risulterebbe già esistente al 1940; possiede le caratteristiche tipologiche di edificio abitativo quale vecchia casa colonica, sulla quale sono state attuate alcune modeste modifiche per adattarla su parte del piano terra ad uffici dell'attività ivi svolta.

Il corpo di fabbrica, è posto in aderenza all'altro Corpo (B) posto a sud e rappresentato dal sub.5 del medesimo mappale; possiede muratura intonacata al civile, solai e gronde in legno, pergolato in legno poggiante su pilastri in muratura (del quale non sono emersi titoli giustificativi che lo possano legittimare anche ai fini paesaggistici), dotata di infissi misti legno alluminio/PVC con persiane e zanzariere, portoncino di ingresso, pavimentazioni in materiali tradizionali. In riferimento al tipo di impianti non è stato consegnata alcuna certificazione e/o progetto dei medesimi e si può solo indicare per quanto potuto semplicemente osservare sui luoghi, che a servizio dei beni vi è un serbatoio interrato si suppone di GPL posto sul versante nord del lotto con gruppo frigo esterno posti sulle porzioni non colpite dalla procedura, un impianto di riscaldamento per le zone utilizzate come uffici, gruppi ventilconvettori tipo Fancoil a radiatori e caldaie murali. E' inoltre presente un caminetto con canna fumaria inox che però risulta essere posto nella porzione destinata attualmente a veranda che ad oggi, dovrà essere rimessa in pristino, salvo ovvero l'esito di una istruttoria di tutti gli Uffici competenti e pareri sovraordinati.

E' presente l'impianto elettrico in tutti gli ambienti, il quale, apparentemente sembra essere di recente integrazione dotato di quadristica aggiornata ma di cui non sono note certificazioni o sue caratteristiche non prodotte dalla parte.

La superficie commerciale SEL di circa 147,40 mq, oltre alla resede omogeneizzata censita come BCNC da atti catastali verrà provvisoriamente attribuita solo ai fini dell'impostazione estimativa, in quota per ciascun corpo e distinta nel complessivo calcolo solo ai fini del valore proporzionato al singolo Corpo ma precisando che essa non è frazionata.

Si informa l'aggiudicatario sin da ora, che la consistenza di quanto oggetto della presente, deriva, sia dalle disposizioni e pattuizioni tratte dall'atto pubblico di provenienza e suoi precedenti titoli, oltre che da quanto in parte messo in atto dal proprietario ed oggi esistente, considerate quindi le porzioni da rimettere in pristino e le parti occupate e da regolarizzare per effetto degli atti trasmessi dai competenti Enti pubblici citati nell'apposito cpv .

Si accede all'unità immobiliare, censita come civile abitazione, mediante l'accesso dalla resede comune a cui a sua volta, si accede di fatto dalla pubblica via attraverso aree, colpite da pignoramento e solo in seguito, interessate da procedura espropriativa n°200/23 RE riunita alla EI n° 183/18 RE e sempre al conto della oltre che attraverso le particelle come detto, di proprietà di Enti pubblici (Demanio dello Stato e Comune di Viareggio) di cui devono essere rgolarizzate le rispettive posizioni amministrative.

L'unità immobiliare è disposta su due livelli, un piano terra per ingresso, vano scale, cucina, soggiorno, altro ingresso con due vani oltre a terzo vano a disposizione degli uffici dell'attività, un bagno in unico locale. Al piano primo, vano scale, da due camere, uno studio e un servizio, oltre soffitta raggiungibile mediante botola. Le altezze, nonostante alcune parti controsoffittate sono adeguate ai minimi previsti dal regolamento d'igiene e le superfici finestrate sono sommariamente rapportate ai vani ma comunque di vecchia costruzione, salvo poche modifiche alle aperture da dettagliare nel depositare a cura dell'aggiudicatario le relative pratiche di regolarizzazione di natura urbanistica con i necessari allegati e parametri igienico-sanitari, le corrispondenti autorizzazioni paesaggistiche, le concessioni d'uso delle parti demaniali, di scarico ed amministrative in genere.

Si precisa che da quanto raffigurato nella planimetria in atti del Catasto, la disposizione planimetrica risulta lievemente variata per l'aggiunta di pareti divisorie, il tamponamento di porte e la modifica di

una porta in finestra del piano terra. Da quanto osservato durante i sopralluoghi, data la conformazione viaria di collegamento fra l'interno versiliese e il litorale, risulta piuttosto comoda data la vicinanza a Viareggio, ma altrettanto intenso risulta essere il traffico veicolare. Essenzialmente, la zona, l'arretramento degli edifici e, nel complesso, l'ottimo spazio esterno a disposizione, consente di avere alcune comodità sia nel parcheggio che nell'uso degli spazi esterni e loro eventuali adattamenti, per la destinazione d'uso in atti catastali, salvo altre verifiche di fattibilità tecnico-normativa e come per tutto il compendio, a seguito delle istruttorie degli Uffici competenti e delle eventuali ed indispensabili verifiche in ambito urbanistico/progettuale a cura dell'aggiudicatario.

Il compendio ed in particolare il presente Corpo, risulta raggiungibile con più tipologie di mezzi sia per la frequentazione che per interventi di adeguamento, ivi comprese eventuali modifiche parziali dell'area di accesso esterna (posizione poi perfezionata nell'ambito della procedura con l'estensione del pignoramento dei beni appunto su Viareggio) al terreno-resede dell'abitazione da verificarsi a cura dell'aggiudicatario interessandosi nello specifico presso l'Ufficio Suolo Pubblico-Traffico presso il Comando dei VVUU e con eventuali deroghe se ritenute necessarie.

Al fini della presente e per le scarse informazioni ricevute relative ai beni, valgono le disposizioni ed i diritti tutti, come scaturenti e/o descritti nelle provenienze dei beni descritti nell'apposita sezione ed allegato nell'apposito fascicolo, osservando che oltre alle limitazioni date dalle aree di proprietà demaniali, in atti del catasto non vi sono annotate altre limitazioni per censi, livelli od altre configurabili in tale sede.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra-primi, ha un'altezza interna di da m. 2,70 a m.2,77 con controsoffitto. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 174 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 7, consistenza 145 mq, rendita 231,37 Euro, indirizzo catastale: via di Montramito, 252 - Comune di Massarosa, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Var. del 09/11/2015- inserimento in visura dati di superficie. VAR.TOPONOMASTICA del 11/01/2013 prot. n. LU0005825 in atti dal 11/01/2013 VAR. TOPONOMASTICA (n.2783.1/2013).VAR. del 29/10/1998 in atti dal 29/10/1998 FRAZIONAMENTO (A02915.1/1998).

Coerenze: A nord beni rappresentati dal mappale 171 del Foglio 29 del Comune di Massarosa al conto del Demanio dello Stato, a est beni rappresentati dal mappale 103 medesimo foglio, a sud nel complesso beni costituenti il Canale Burlamacca, a ovest beni rappresentati dal mappale 652.

Si fa presente all'aggiudicatario e a terzi eventualmente interessati, che la rappresentazione della consistenza in atti della resede pertinenziale urbana a corredo dei corpi fabbricati urbani, rappresentata nel Foglio 29 dal mappale 174 sub.6 e costituita mediante T.M. n°3677 del 06/08/1998 non coincide fedelmente con quanto presente sui luoghi. Si invitano quindi le parti, di prendere attentamente visione degli allegati, di quanto redatto dagli Ausiliari nominati e dettagliato e di quanto descritto nella presente condiviso fra i due lotti e corpi.

- foglio 29 particella 174 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 55 mq, rendita 215,88 Euro, indirizzo catastale: VIA DI MONTRAMITO ex 252 Massarosa, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VAR. TOPONOMASTICA del 01/03/2013 protocollo n.LU0040675 in atti dal 01/03/2013 VARIAZIONE (n.23075/1/2013). ALTRE del 23/11/2011 n.LU0183709 in atti dal 23/11/2011 (n.5589.1/2011)Pubbl. Albo Pretorio comunale concl.02/07/12 Prot.n.LU0032973 del 2012

Coerenze: Su ogni lato beni originanti la presente procedura esecutiva

Subalterno provvisoriamente aggregato al presente corpo in quanto essendo da rimettere i pristino, non appare propriamente stimabile. Rendita presunta attribuita ai sensi dell'art.19 comma 10 del DL 78/2010. Si precisa che i corpi di fabbrica costituenti il sub. 7 sono stati realizzati, insieme ad altro corpo di fabbrica presente sulla resede, senza i necessari titoli edilizi, poi confermato in sede di sopralluogo. In particolare, i vari box di lamiera, sono stati interessati dall'attribuzione di rendita e di classamento diretta dell'Ufficio del Territorio

- dell'Agenzia delle Entrate di Lucca, in adempimento della normativa dei c.d. Fabbricati fantasma; è inoltre presente l'adiacente tettoia in legno visibile nelle riprese fotografiche. E' altresì necessario che l'aggiudicatario prenda in esame che il presente subalterno è aggregato al corpo principale unicamente per evitare valori in negativo e per semplicità posto che non essendo legittimo, visti i vincoli presenti sull'area, in considerazione sia dell'epoca recente di costruzione che di quanto indicato preventivamente dall'Ufficio Edilizia, lo stesso non potrà essere sanato prevedendo pertanto la rimessa in pristino dei luoghi. Il presente subalterno oggetto di pignoramento, viene descritto unicamente in quanto oggetto di pignoramento poiché censito autonomamente dall'Agenzia delle Entrate Servizi catastali essendo soggetto alla normativa del c.d. "fabbricati fantasma"; dovrà inoltre seguire un T.M. a demolizione a fronte della medesima da eseguirsi a cura dell'aggiudicatario e non potrà quindi essere oggetto di stima.
  - foglio 29 particella 174 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe BCNC, indirizzo catastale: VIA DI MONTRAMITO , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione geometrica del 14/09/1998 in atti dal 14/09/1998 Atto in deroga (n.3677.1/1998). Prec. Varizione d'Ufficio del 23/11/2011 Pratica n. LU0183708 in atti dal 23/11/2011 (n.1800.1/2011)  
Coerenze: confina con beni Demanio dello Stato a nord, con beni da più lati, beni rappresentati dal mappale 103 a est, beni demanio marittimo Canale Burlamacca a sud, beni mappale 652 a ovest.  
Il presente BCNC a comune dei sub. 4 e 5 viene descritto per completezza su entrambi i corpi.
- \* L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Viareggio e costa versiliese, Lucca, Pisa). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Versilia storica e centri storici minori, litorale versiliese, centro storico Lucca città, Pisa .

#### SERVIZI

farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3 km	entro	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 4 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------------	-------------	---------------------



esposizione:	molto medio	★★★★★★★★★★
luminosità:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
panoramicità:	moderati	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	molto medio	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	molto medio	★★★★★★★★★★
servizi:	molto medio	★★★★★★★★★★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è preesistente al 1965 e da alcuni voli e documentazioni presentate per aggiornamento e accatastamento, visti i dati raccolti, era già esistente all'impianto del Catasto e da quanto osservabile, pur senza alcuna datazione, sono state eseguiti degli interventi di manutenzione e diversa distribuzione interna in epoca recente originata da un intervento di manutenzione straordinaria e non è in atti alcuna agibilità, alcuna certificazione.

Dato come preesistente in atto pubblico alla data del 1/09/1967, visti gli atti di provenienza, come anticipato e da quanto desumibile dalle fattezze e da quanto asserito negli atti catastali all'accamionamento, la data indicata era il 1940. Per quanto individuabili presso l'archivio, riscontrabile delle mappe di CastoRE-Archivio di Stato, è presumibile che il fabbricato al suo impianto con propria diversa rappresentazione, sia di epoca ben più risalente.

L'attuale conformazione, differisce rispetto alla planimetria principalmente per poche modifiche distributive ed invece soprattutto, per la presenza di una veranda poi chiusa posta sul versante est, oltre che a un cirpo accessorio a servizio e una tettoia, che in prevalenza andranno rimessi in pristino, salvo parziali adeguamenti da valutarsi in sede di Istruttoria da parte dei competenti Uffici.

#### DESCRIZIONE DELLO STATO MANUTENTIVO E CARATTERISTICHE DEI PRINCIPALI LOCALI

L'unità immobiliare costituente il Corpo A ed interessata dalla presente procedura, è posta all'estremo versante nord-est del lotto e dispone di un buon spazio antistante verso il fronte ovest pur considerando l'attuale contesto dato l'impiego misto per l'attività svolta mediante l'affitto d'azienda in atti.

Il versante dell'abitazione ha spazature prospettiche, intervallate da porte e finestre tipiche di fabbricati di tipologia colonica, pressochè regolarmente intervallate. Gli accessi sui fronti principali, sono dotati di pavimentazione sulla quale insiste un pergolato con colonne in muratura e travi correnti in legno sprovvisto di autorizzazione paesaggistica ai fini dell'Ente Parco e di altra natura edilizia. La resede pertinenziale è solo in minima parte pavimentata in maniera mista, più che altro intorno e sotto le strutture in materiali prefabbricati realizzate sulla resede stessa e su porzioni delle aree di proprietà pubblica come risulta da rilievo topografico eseguito dall'Ausiliario nominato.

Le superfici ai fini della stima, sono già omogeneizzate (per la stima si terrà conto dei valori al mq parametrati alla destinazione d'uso) mentre di seguito, per completezza di informazione vengono riportate sia a carattere lordo che netto; l'altezza dei vani del piano terra è circa in media c.a m. 2.70 a seconda dei vani, dei vani al piano primo c.a m. 2,71/2,77. Per utilità dell'aggiudicatario, si indica che il piano terra si sviluppa su di una superficie utile di circa mq 69, il piano primo di circa mq 33, circa mq 350 rilevabili e non verificati non essendo prevista un azione di regolazione di confini in contraddittorio con i confinanti. Come nota valevole anche per il Corpo B, la resede non deve considerarsi attribuita al Corpo in descrizione, ma trattasi di mera ripartizione, unicamente necessaria per completezza descrittiva e per attribuzione di valore della stessa in una certa misura proporzionale fra i due Corpi A e B; inoltre, tale resede fruibile come spazio a verde, di manovra e parcheggio di cui alla descrizione, non ha perfetta corrispondenza con la superficie derivante dalla visura catastale allegata. La SEL è di circa mq. 147 per l'abitazione oltre resede. I solai, da quanto osservabile, sono costituiti da orditura con struttura in legno e scempiato in cotto, controsoffittati a zone. Non sono stati integrati dalla parte eseguita o reperiti, documentazioni tali, che possano integrare particolari o se vi siano altri diritti e gravami, oltre a quelli di cui agli atti di provenienza e quelli indicati negli atti catastali, nelle lettere ed avvisi degli Enti o in atti.

Si invita l'aggiudicatario a prendere atto dello stato di fatto presente sui luoghi ed in particolare,



quanto riferibile ai documenti integralmente riversati in Cancelleria Telematica, ivi comprese descrizioni elaborate nella presente relazione, che inducono lo scrivente a precisare anche, che l'immobile per civile abitazione, stante le modifiche in parte attuate mediate alcun titolo edilizio, non possiede allo stato, la relativa conformità catastale, impiantistica, agibilità non reperita e conformità urbanistica a causa anche delle opere da adeguare/rimettere in pristino che seguiranno da istruttoria degli Uffici competenti e su richiesta dell'aggiudicatario, atte all'eliminazione delle superfetazioni aggiunte dalla società nel corso del tempo, siano esse prevalentemente con strutture prefabbricate che mediante tamponamenti in infissi e copertura in soalio ligneo e manto in cotto.

///

In considerazione della non linearità, forma e fuori piombo delle pareti di antica costruzione presenti, è necessario evidenziare all'aggiudicatario, che le rilevazioni effettuate e quindi i conseguenti risultati del parametro di stima, potranno riportare misure non coincidenti a seconda dei punti di misura, causa ciò, anche la presenza di arredi od ostacoli e punti di misura non completamente raggiungibili; influiscono in tali risultati, anche i diversi sistemi di misurazione, che possono generare differenze nei risultati derivanti dal rilievo metrico e da operatore ad operatore.

Lo spazio antistante al fronte di ingresso, con destinazione di Bene Comune non Censibile ma di fatto costituente la resede urbana, è gravato senza formale e circostanziata disciplina, di passo per accessi e utenze preesistenti, dal passo con cancello di accesso al Corpo B, oltre che da tutti i vincoli degli Enti Sovraordinati e dalla permanenza, salvo l'acquisto eventuale dell'area da parte dell'aggiudicatario, delle particelle di proprietà del Comune di Viareggio e del Demanio dello Stato con utilizzo da regolarizzare. A tal proposito si segnala e si ricorda all'aggiudicatario di verificare attentamente gli allegati forniti in allegato e trasmessi dagli Enti competenti e proprietari sulle aree contrassegnate negli elaborati cartografici e di rilievo redatti dall'Ausiliario topografo come da incarico autorizzato dal G.E.

#### STATO DI MANUTENZIONE GENERALE TIPOLOGIA IMPIANTI

Per comodità dell'aggiudicatario e ad integrazione della descrizione richiesta del bene di cui sopra, riferendo quindi quanto osservato durante le operazioni peritali e come già anticipato, si può indicare la finitura e lo stato di manutenzione generale resa visibile dallo stato deo luoghi dei principali elementi, come di seguito:

Gli infissi sono presenti misti in alluminio e finitura legno, con sistemi di oscuramento prevalentemente costituiti da persiane di forma tradizionale, i pavimenti sono in parte in cotto, in parte in gres o similari, in colori chiari, montati come visibile sul repertorio fotografico, gli intonaci interni laddove realizzati sono al civile, come la facciata esterna. Per i vani porta, sono presenti portoncini in alluminio finitura lucida, la gronda è in travicelli in legno e pianellato in cotto. Si nota che è sono presenti taluni impianti, rimanendo però essi senza attuale certificazione come pure dell'impianto gas o altro presente ai sensi delle allora vigenti normative. L'impianto di riscaldamento è presente come visibile e descritto nella precedente sezione del tipo a fas metano/GPL mentre alcuna notizia può dettagliare quale sia il sistema di scarico reflui pur essendo presente. Sarà poi cura dell'aggiudicatario verificare l'adeguatezza e funzionamento, di qualsiasi impianto tecnologico visibile o celato o intrapreso.

Per i materiali di costruzione impiegati, oltre a ciò che esistente delle parti di impianto in genere valevole per entrambi i corpi, con riguardo al contenimento energetico e alla normativa acustica e della sicurezza negli edifici, sarà necessaria apposita verifica da parte dell'aggiudicatario in quanto non previsto nelle attività dello scrivente e comunque, fra gli scarni documenti reperiti non sono presenti nessuna Certificazioni degli impianti, ma è presente allegata al contratto di affitto d'azienda una Attestazione di Prestazione Energetica e che non è emersa la dichiarazione di agibilità rilasciata dal competente Ufficio.

L'immobile di cui trattasi, come indicato in atto di provenienza, deriva da un fabbricato preesistente al 1967, le cui opere, al tempo realizzate, hanno condotto il bene nello stato in cui trovasi attualmente, per quanto riguarda alcuni degli impianti riconducibili presumibilmente al 2005 (secondo l'attestato di Prestazione Energetica).

Per utilità dell'aggiudicatario si aggiunge quanto segue: non ha precisato se l'abitazione sia allacciata interamente a tutte le reti pubbliche per le varie utenze e se per l'unità sia previsto quale tipo di allaccio acqua quindi non ben qualificati e localizzati dal proprietario. Si invita



comunque l'aggiudicatario a confermare l'esistenza di quanto sopra, presso i competenti enti gestori.

**DESCRIZIONE DELLE FINITURE NEI PRINCIPALI LOCALI**

Ø Vani ad abitazione, con vano di ingresso al piano terra e soggiorno, pranzo-cottura e al piano primo: questi vani sono dotati di pavimentazione in gres o similare, scale in pietra e rivestimenti in ceramica, pareti intonacate ed imbiancate con parti affette da muffe presumibilmente per perdite di cui non è nota la risoluzione e con orditura principale e secondaria in legno e pianellato di cotto e porzione di vano scale controsoffittata.

Ø Vani utilizzati come uffici: questi vani sono dotati di pavimentazione in gres o similare e rivestimenti in ceramica, pareti intonacate ed imbiancate con parti affette da muffe con orditura principale e secondaria in legno e pianellato di cotto e porzione di vano scale controsoffittata.

Ø Veranda presente ma comunque non propriamente legittima o da rimettere in pristino: sono dotati di pavimentazione in gres o similare, con caminetto e solaio in legno a falda inclinata e parete finestrata laterale.

Le aperture sono in genere dotate di infissi e persiane.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si sviluppa su due piani fuori terra.

Salvo accessori già descritti nel corpo B, benchè ricadenti come impronta sul BCNC e accampionati dal Catasto come nel caso del sub.7, non possono essere considerati ai fini descrittivi del valore, in quanto sia gli uffici/mostra (1), che i magazzini (2), le tettoie, il pergolato e pavimentazioni, il volume di servizio (4) posto su area ricompesa nel mappale 103 di terzi, la tettoia in metallo (5), la bilancia (6), la veranda (3), non possiedono la necessaria autorizzazione, stante l'area a vincolo del Parco non risultano in gran parte ad oggi sanabili come riferito dall'Ente Parco a seguito di confronto anche con l'Ufficio SUE del Comune di Massarosa, sono pertanto illegittimi per quanto non sanabile e da rimettere in pristino ad onere dell'aggiudicatario previo interessamento presso i competenti Uffici ed eventuale istruttoria se ritenuta necessaria dal medesimo.

**CLASSE ENERGETICA:**



[91.428 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 09-2014 registrata in data 08/07/2014

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
civile abitazione in casa colonica su due piani oltre area pertinenziale esterna	146,94	x	100 %	=	146,94
resede BCNC di fatto antistante al corpo A, esclusa porzione occupata da viab. accesso e parti oggetto di successivo pignoramento e altre soggette ad indennità di occupazione 10%+ quota fino al quint. SEL abitazione	146,94	x	10 %	=	14,69
<b>Totale:</b>	<b>293,88</b>				<b>161,63</b>

**ACCESSORI:**



**altro terreno**, composto da resede in ghiaia, misto verde per passo e parcheggio, identificato con il numero sub.6 BCNC.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 174 sub. 6 (catasto fabbricati), classe BCNC, indirizzo catastale: VIA DI MONTRAMITO, piano: T

descrizione	consistenza		indice		commerciale
esede urbana censita anche al Catasto Terreni per una sup. catastale approssimativa ad uso comune dei due Corpi in procedura detratta la sup occupata dai beni stessi e detratta una sup. proporzionale agli stessi	283,00	x	2 %	=	5,66
<b>Totale:</b>	<b>283,00</b>				<b>5,66</b>

### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo; Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/12/2022

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare operante in zona versilia

Descrizione: Casa in colonica libera da due lati in modesta parte da riammodernare, disposta su due piani con pertinenza per garage e forno e piccola resede

Indirizzo: Montramito

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie: 25

Prezzo: 220.000,00 pari a 1.257,14 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/10/2023

Fonte di informazione: atto pubblico

Descrizione: appartamento per civile abitazione piano primo -porzione, con soggiorno,cucina,dis.,bagno, ripostiglio e resede su due lati in posizione ben più svantaggiata rispetto a quello oggetto di stima

Indirizzo: via di Montramito n.130 Comune di Viareggio

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie: 26

Prezzo: 190.000,00 pari a 1.570,25 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Data contratto/rilevazione: 27/07/2023  
Fonte di informazione: su base statistica fornita da Borsino Immobiliare  
Descrizione: Tipologia villetta a schiera di tipo economico  
Indirizzo: Massarosa, Piano di Mommio  
Superfici principali e secondarie: 147  
Superfici accessorie: 20  
Prezzo: 261.000,00 pari a 1.562,87 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Data contratto/rilevazione: 20/07/2023  
Fonte di informazione: borsino immobiliare  
Descrizione: civile abitazione- villino case semi indipendenti  
Indirizzo: Zona Montramito, Comune Massarosa  
Superfici principali e secondarie: 147  
Superfici accessorie: 14  
Prezzo: 248.000,00 pari a 1.540,37 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Data contratto/rilevazione: 25/06/2024  
Fonte di informazione: borsa dati statistici immobiliari Comune di Massarosa  
Descrizione: immobile semi indipendente con area a disposizione a comune con altro cespite in buon stato di conservazioni su due piani fuori terra  
Indirizzo: Via di Montramito, Massarosa  
Superfici principali e secondarie: 147  
Superfici accessorie: 430  
Prezzo: 234.800,00 pari a 406,93 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 20/07/2023  
Fonte di informazione: OMI zona D2  
Descrizione: abitazioni civili - per analogia a villini  
Indirizzo: Periferica/STIAVA - PIAN DEL QUERCIONE - LUCIANO - MONTIGNANO - M  
IGLIANELLO,GUALDO,MONTRAMITO,SAN ROCCHINO,  
Superfici principali e secondarie: 147  
Superfici accessorie: 14  
Prezzo: 289.000,00 pari a 1.795,03 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:



vendita di immobili analoghi nella zona spostata dal lago di Massaciuccoli verso Viareggio

Domanda: buona

Offerta: limitata

Tempo di rivendita o di assorbimento: incerto

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.450,00

precedenti trattative e divisioni di immobile analoghi nelle frazioni limitrofe alla località ove ubicati i beni colpiti (08/05/2024)

Domanda: presente limitatamente ad attività produttive/commerciali

Offerta: esigua

Tempo di rivendita o di assorbimento: incerto

Valore minimo: 1.450,00

Valore massimo: 1.650,00

Note: I beni potrebbero risultare maggiormente appetibili con una loro indipendenza e con la possibilità di destinazioni con somministrazione e ricettive specialmente per il cespite B che rimane più defilato rispetto alla viabilità pubblica avente traffico piuttosto intenso.

OMI - zona D2 (31/05/2024)

Domanda: moderata

Offerta: scarsa

Tempo di rivendita o di assorbimento: incerto

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.100,00

Note: Viene presa come analogia il villino in quanto sono le caratteristiche costruttive più simili ma non per la consistenza ed il tessuto insediativo

OMI - zona D2 (20/07/2023)

Domanda: moderata

Offerta: scarsa

Tempo di rivendita o di assorbimento: incerto

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 2.250,00

Note: zona D2-Periferica/STIAVA - PIAN DEL QUERCIONE - LUCIANO - MONTIGNANO - M IGLIANELLO,GUALDO,MONTRAMITO,SAN ROCCHINO

trattative in corso su beni in frazioni/zone non limitrofe (07/06/2024)

Domanda: nella zona buona

Offerta: inesistente

Tempo di rivendita o di assorbimento: incerto

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: compresi oneri per ripristini e costi in genere

trattative su immobili non limitrofi nell'ambito del medesimo Comune (11/04/2024)

Domanda: discreta

Offerta: scarsa

Tempo di rivendita o di assorbimento: incerto

Valore minimo: 1.350,00

Valore massimo: 1.450,00

immobili in corso di trattativa nelle frazioni limitrofe in direzione Viareggio (23/05/2024)

Domanda: buona

Offerta: limitata

Tempo di rivendita o di assorbimento: incerto

Valore minimo: 1.450,00

Valore massimo: 1.750,00



trattative su beni simili ma in zona Pian di Mommio e limitrofe (04/06/2024)

Domanda: interessante

Offerta: non presente

Tempo di rivendita o di assorbimento: non noto

Valore minimo: 1.550,00

Valore massimo: 1.670,00

pubblicità su beni simili in aree frazioni limitrofe (30/03/2023)

Domanda: limitata

Offerta: non presente

Tempo di rivendita o di assorbimento: incerto

Valore minimo: 1.450,00

Valore massimo: 1.550,00

precedenti stime su frazioni prossime al comune di Viareggio, Massarosa (18/06/2024)

Domanda: buona

Offerta: poco presente

Tempo di rivendita o di assorbimento: incerto

Valore minimo: 1.360,00

Valore massimo: 1.500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### VALUTAZIONE DEL BENE

Lotto unico **corpo A**:

u.i. disposta su due piani ad uso abitativo in parte utilizzati come uffici, dotata di attigua resede censita catastalmente come BCNC sub.6 a comune attualmente in Catasto unitamente all'area attribuita al Corpo B in modo individuale e descritta anche nel lmedesimo corpo in quota parte. L'unità immobiliare in muratura è parte di più ampio edificio di tipo colonico posto in aderenza con altro lotto (misto muratura/legno), ed ubicato nella zona produttiva e commerciale di Montramito a confine con il Comune di Viareggio e con accesso attraverso tale resede, a cui si accede attraverso l'uso di aree di proprietà di Enti pubblici e soggette a canone annuo e attraverso particelle sempre di proprietà della oggetto di pignoramento con procedura riunita alla presente e confinanti con la pubblica viabilità, il tutto più compiutamente descritto come da descrizione in atto pubblico di provenienza.

Dalle considerazioni fatte, il valore emerso dalle indagini di mercato, tenendo anche conto dello stato di conservazione manutenzione ordinario, è il seguente:

data la zona commerciale che non possiede un alto numero di scambi immobiliari, laddove reperiti valori non ritenuti idealmente allineati alle condizioni del bene in esame, o fin troppo marginali e con diverse caratteristiche, stante appunto le condizioni circa la posizione per certi aspetti apprezzabile ed il contesto in cui è inserito, osservando inoltre che vi sia stato un lieve aumento su base statistica dei prezzi OMI unitari nella zona D2. Nella determinazione del valore, è già stato quindi prudenzialmente tenuto conto delle caratteristiche e particolarità della zona, della necessità di rimessa in pristino stati gli elementi descritti e della presenza di opere per le quali necessiteranno pratiche di regolarizzazione e fatta salva la parziale rimessa in pristino e/o l'adeguamento benché non valutabili in termini di sup./volume quali superfetazioni esterne, tettoie in legno, pavimentazioni etc. Oltre che considerare nell'apposito corpo in quanto individuata catastalmente in modo autonomo nella percentuale prevista dal DPR n.138/98 la resede contigua quale utilità e disponibilità essenziale dell'abitazione.

- Lotto unico corpo A - valore stimato ricavando il prezzo al metro quadrato di sup. commerciale lorda di circa mq. 146,94 per l'abitazione e circa il 10% per la resede (fino al quintuplo della SEL omogeneizzata) mq 14,69 per la resede nella porzione di circa mq 350 fronteggiante nella quale lato ovest, vi transiterà comunque per l'accesso, l'altra u.i. corpo B. Oltre all'impiego per l'occupazione delle porzioni di aree demaniali e comunali che soggiacciono al canone annuale riportato in complessivo nell' allegata comunicazione a cui l'aggiudicatario dovrà soggiacere.



Per beni ricompresi in quella microzona e dato il limitato numero di scambi commerciali, data anche la posizione produttiva e di transito in zona soggetta a vincolo Parco di Migliarino e Massaciuccoli facilmente raggiungibile in quanto posta lungo la via di Montramito e per certi aspetti l'apprezzabilità della tipologia, prese quindi ad esempio anche le microzone limitrofe causa mancanza di dati, le quali potrebbero variare anche significativamente il valore atteso, pur nell'ambito del comune di appartenenza, si riferisce un valore prudenziale prossimo a circa €. 1400,00/mq per l'unità abitativa di circa 161,63 mq omogeneizzati, oltre resede con sup. catastale di mq 283 per circa € 28/mq come sotto parametrata (spazio accessibile a seguito del pignoramento delle particelle e del pagamento delle indennità di occupazione agli Enti interessati e come da descrizione contratto pubblico).

- Si fa presente all'aggiudicatario e agli interessati, che i valori di stima dei cespiti sopra riportati è già comprensivo delle rispettive quote di proprietà sulle parti comuni come da CC vigente e diritti come da titolo di provenienza.

Si precisa all'aggiudicatario ed al precedente, che i valori di stima tengono già in parte conto di talune condizioni dello stato e delle difformità parziali esistenti e descritte ed in cui essi si trovano, anche in relazione alle minori opere esterne od interne presenti, ed ad integrazione delle predette, nel seguito vengono integrati alcuni valori largamente di massima che potranno essere confermati, solo a seguito di istruttoria d'Ufficio e di redazione di progetto. Sono fatti salvi fattori progettuali non noti per una futura riqualificazione e le relative fragilità ambientali e di natura idraulica.

La sup. commerciale utilizzata per consuetudine, è stata calcolata tenendo conto del metodo dicalcolo richiesto dal DPR 138/98 e/o dalla L.R. 64/R/2013 personalizzandone eventualmente sulla base delle necessità, determinati criteri di determinazione e calcolo di elementi di stima, ad esempio, per lo spessore delle murature non raggiungibili o altri dettagli che vadano a determinare una SEL indirettamente individuata. Laddove si verificano determinati presupposti, la misurazione potrebbe differire leggermente dal reale risultato, anche in base ad eventuali diversi criteri di misurazione, o per i fuori squadra o di altri elementi non parametrabili.

///

(Si rammenta all'aggiudicatario e agli interessati, che gli adempimenti, oneri ed eventuali opere a carico dello stesso/i, ai fini della regolarizzazione, sono stati in parte già forfettariamente considerati nella stima visti i limiti presenti, precisando che saranno comunque sottoposti ad istruttoria di pratiche di regolarizzazione e di verifica, od in parte per migliore rappresentazione grafica, previo esame degli Enti sovraordinati e competenti; fornendo nell'apposito cpv di verifica della conformità, se possibile, unicamente un'indicazione di massima, nei casi di specie individuati a cura dell'ufficio, od indicati quanto meno, nei valori espressi nella misura, come detto solo a seguito dell'istruttoria della pratica/che ritenute necessarie, potranno essi essere così confermati in base agli indirizzi ed alle normative in tal momento vigenti).

///

Per comodità si riepilogano comunque i principali dati anche in funzione dei valori ricavati dagli abbattimenti derivanti dalle superfici convenzionali e/o dai valori all'uopo individuati per l'u.i.catastralmente rappresentata nei cpv che precedono, già tenuto conto nei valori espressi, dello stato in cui trovasi i beni :

Lotto UNICO corpo A con esemplificazione provvisoriamente separata per resede e diritti su parti ed utilità esclusive e comuni ed accessori diretti già omogeneizzati nei valori adeguati in relazione ai singoli elementi di stima così distinti:

- VANI di abitazione compresi accessori diretti: c.a mq 146,94 x € 1.400,00 = € 205.716,00
- RESEDE pertinenziale, destinata a giardino e parcheggio, accesso e disimpegno: 10% c.a. (fino al quintuplo), prudenzialmente mq 14,69 (di mq 350) x € 1400,00 = € 20.566,00
- RESEDE pertinenziale porzione eccedente al 10%, destinata a giardino, accesso e disimpegno: c.a. mq 283 x € 28 = € 7.924,00

Valore di stima già detratti forfettariamente alcuni deprezzamenti per lo stato osservato, per alcuni degli aspetti potuti annotare che corrisponde a = € 234.206,00 (euro duecentotrentaquattromiladuecentosei virgola centesimi 00) decurtata già l'area/e di terzi e considerati gli adempimenti in genere.

*Nota: i costi delle operazioni di rimessa in pristino delle parti prefabbricate e accessori annessi osservabili nel repertorio fotografico, sono già stati preventivamente considerati in parte nel valore*



di stima abbattuto come previsto e non quantificabili se non nel seguito delle attività dell'aggiudicatario il quale potrà, a seguito delle proprie dotazioni di capacità, mezzi ed a seguito delle determinazioni eventualmente richieste agli Uffici competenti, individuare le soluzioni ad egli più convenienti per limitare i costi per la loro rimessa in pristino, l'eventuale reimpiego dei prefabbricati, del materiale, loro rivendita o conferimento in discarica di parte o tutto quanto smantellato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	161,63	x	1.400,00	=	<b>226.282,00</b>
Valore superficie accessori:	5,66	x	1.400,00	=	<b>7.924,00</b>
					<b>234.206,00</b>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Smontaggi parte Uffici-mostra e magazzini, onere già considerato nella peculiarità della vendita forzata e nel valore	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 234.206,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 234.206,00</b>

BENI IN MASSAROSA VIA DI MONTRAMITO 1983/A S.S.A EX 252, FRAZIONE  
PIANO DI MOMMIO, QUARTIERE LOC. S.ROCCHINO

**DESTINAZIONE CATASTALE CIVILE ABITAZIONE**

DI CUI AL PUNTO B

**destinazione catastale civile abitazione** a MASSAROSA Via di Montramito 1983/A s.s.a ex 252, frazione Piano di Mommio, quartiere Loc. S.Rocchino, della superficie commerciale di **76,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile, da quanto osservabile sui luoghi e desumibile dai limitati documenti in atti, risulta essere in parte agibile ma in legno ed in parte inagibile misto muratura e legno con orditura in legno, disposto su di un unico piano, dotato di ampia resede e accessorio uso ripostiglio e forno esterno, con accesso dalla viabilità pubblica attraverso le particelle di proprietà di Enti pubblici e soggette a canone di occupazione annuale e previo pignoramento avvenuto con riunione della procedura n° 200/23 alla presente, delle particelle lungo la viabilità sempre al conto della ed in quanto ricadenti sul Comune di Viareggio, descritte nella rispettiva località. Con limitate finiture e parte di impianti, con infissi e schermature dei medesimi in cattivo stato di manutenzione, oltre a quelle porzioni osservabili sul posto non agibili.

Sostanzialmente trattasi di immobile appetibile per la posizione, ma non per lo stato manutentivo, ed in quanto non diversamente collocabile se non fosse di epoca antecedente al 1/09/1967 essendo in zona Parco con affaccio sul canale navigabile attualmente denominato "Burlamacca" ex canale Le Sedici. E' presente anche un box c.d. bilancia per la pesca del quale non è noto se e possa essere considerato rientrante nelle opere legittime, per cui, dello stesso (fatti salvi eventuali diversi esiti per una regolarizzazione da richiedere a cura dell'aggiudicatario) se ne indica la rimessa in pristino; al



momento dei sopralluoghi risulta non accessibile al suo interno ma tendenzialmente smontabile con maggior facilità e posto in linea al canale e destinato all'impiego lungo il corso d'acqua. La resede di pertinenza autonomamente censita al Catasto Urbano come sub. 6 BCNC di fatto è interamente a servizio dei due corpi; il terzo subalterno (sub.7), benchè pignorato come identificativo catastale, non essendo legittimo provvisto di alcun titolo edilizio fornito e/o reperito, è di fatto non trasferibile e dovrà essere rimesso in pristino a cura ed onere dell'aggiudicatario (in analogia all'altro corpo del lotto 1-unico). Essa è disposta prevalentemente su tre lati uso ingresso e perimetrata da muro in cemento e rete metallica a seconda degli allineamenti, in piccola parte pavimentata ed in gran parte a verde ed alberata, dalla quale di fatto e da tempo remoto, si accede mediante dal canale stesso.

Quest'ultima, è inoltre occupata da una tettoia, da una porzione pavimentata e parte della medesima resede come sviluppato negli allegati già depositati redatti dall'ausiliario topografo che si richiamano, la quale ricade nella particella 103 confinante e sul medesimo foglio di mappa; situazione questa che deve essere prese in esame dall'aggiudicatario per le proprie determinazioni in quanto non legittimato da alcun diritto reale trascritto e non rappresentata in mappa e non formalmente legittimo.

Trattasi di vecchia casa di corredo a colonica, costituita da struttura mista e posta in aderenza a quella principale di costruzione più risalente, ubicata a margine del Comune di Massarosa e fra la via di Montramito ed il Canale Burlamacca in zona Parco e con tipologie delle costruzioni di tipo produttivo e commerciale, via di Montramito c.n. 1252 s.s.a., della superficie commerciale di circa 64 mq considerando le parti instabili non rilevabili in maniera diretta, oltre ad ampia resede urbana descritta alla quale si accede all'unità immobiliare dall'altra porzione descritta; oltre ad accessorio di circa mq 9,50 per rispostiglio e forno, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Si informa l'aggiudicatario sin da ora, che la consistenza di quanto oggetto della presente, in quanto non rilevabile in parte, deriva da un rilievo non esatto e parzialmente esterno nei punti avvicinabili e da informazioni tratte dall'atto pubblico di provenienza e suoi precedenti titoli, oltre da quanto in parte messo in atto dal proprietario o sui danti causa.

Si accede all'unità immobiliare, censita come civile abitazione mediante l'accesso dalla resede censita come BCNC, dalla quale si accede dalla pubblica via mediante le particelle anzi descritte e cancelli in parte colpite da secondo pignoramento alla ed in parte di proprietà di Enti pubblici come da documentazione in atti. L'unità immobiliare è disposta su un livello, un vano usi vari un vano giorno, oltre a una ex cucina e altro vano che si suppone fosse la camera ma non accessibile con altezze per quanto potuto misurare adeguate e superfici finestrate non verificabili. Si precisa che da quanto raffigurato nella planimetria in atti del Catasto, risulta non dettagliato e per quanto descritto e visibile quindi non si presentano attualmente raggiungibili in sicurezza.

Sulla resede dell'abitazione, comunque piuttosto ampia in dimensione e spazi di manovra, in proporzione all'abitazione sono presenti alcuni accessori per i quali, stante la precarietà dovrà essere defuito con i competenti Uffici se siano o meno legittimabili o ritenuti liberi. AI fini della presente e per le scarse informazioni per tutti i corpi della presente e relativi beni, valgono le disposizioni ed i diritti tutti, come scaturenti e/o descritti nelle provenienze dei beni, riferendosi in ultimo all'atto Notaio Rizzo di Viareggio (LU), Rep. n. 217254/26548 del 23/05/1996 Reg. a Viareggio L'11/06/1996 al n. 1090 trascritto a Lucca il 14/06/1996 al n. 5260 di formalità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.87-2.91. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 174 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 105,87 Euro, indirizzo catastale: Via di Montramito n.252, Massarosa, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione TOPONOMASTICA del 11/01/2013 protocollo n. LU0005826 in atti dal 11/01/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.2787.1/2013)  
Coerenze: l'unità immobiliare di cui trattasi, confina a nord con beni costituiti dal sub. 4 del mappale 174 (lotto 1), a est, sud ed ovest con BCNC sub.6 area di pertinenza dei lotti (a sua volta la stessa confina a est con beni catastalmente rappresentati dal mappale 103 del Foglio 29 di Massarosa, a sud con Canale denominato Burlamacca, a ovest con beni rappresentati dal mappale 652 del foglio 29 e a nord ovest con beni rappresentati con il mappale 171 al conto



del Demanio dello Stato) e con il mappale 652, s.s.a.

Trattasi di fabbricato e corpo accessorio costituito da forno, di vecchia costruzione. Il corpo principale in parte è realizzato in legno ed in parte in muratura, porzione del medesimo è da considerarsi pericolante e non di sicuro accesso.

- foglio 29 particella 174 sub. 6 (catasto fabbricati), classe BCNC, indirizzo catastale: VIA DI MONTRAMITO , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione geometrica del 14/09/1998 in atti dal 14/09/1998 Atto in deroga (n.3677.1/1998). Prec. Variazione d'Ufficio del 23/11/2011 Pratica n. LU0183708 in atti dal 23/11/2011 (n.1800.1/2011)

Coerenze: confina con beni Demanio dello Stato a nord, con beni da più lati, beni rappresentati dal mappale 103 a est, beni demanio marittimo Canale Burlamacca a sud, beni mappale 652 a ovest.

Il presente BCNC a comune dei sub. 4 e 5 viene descritto per completezza su entrambi i corpi.

- L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Viareggio e costa versiliese, Lucca, Pisa). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Versilia storica e centri storici minori, litorale versiliese, centro storico Lucca città, Pisa .

#### SERVIZI

farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 4 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	positivo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



L'unità immobiliare, sulla base della leggibilità della documentazione reperita dei voli aerei rispetto alla cartografia più risalente e vista la conservazione e tipologia del medesimo, è già preesistente al 1965; presumibilmente, da quanto desumibile dai dati raccolti nei primi accertamenti della proprietà immobiliare urbana Mod. 1N prot. n° 2920 30/12/93 al conto dell'allora proprietà I.S.S. Industria Sabbie Selezionate srl, era già esistente all'impianto del Catasto benchè non vi siano stati poi tempestivi aggiornamenti della mappa d'impianto se non nella successiva cronistoria in visura e, da quanto osservabile, pur senza alcuna certa datazione, sono state eseguiti pochi interventi di manutenzione.

Il manufatto è visibilmente datato da quello che risulterebbe dai documenti di accertamento di unità urbana, tant'è che è nella parte retrostante non agibile e rialzata in trama muraria costituita da mattoncini di cotto ed orditura lignea, non è in atti del competente comune e degli Enti preposti come da ricerche esperite alcuna agibilità, titolo edilizio od alcuna certificazione.

Pur considerando le scarse notizie ma dato ovvero come preesistente in atto pubblico alla data del 1/09/1967, da quanto desumibile dalle fattezze e da quanto asserito negli atti catastali individuati presso l'archivio delle mappe di CastoRE-Archivio di Stato, il fabbricato di impianto è presumibile che sia di epoca ben più risalente sebbene con altra consistenza, ma considerando il lunghissimo lasso temporale trascorso ad oggi dalle mappe storiche in Archivio di Stato (seconda metà del XIX sec.), dato l'ampio lasso temporale trascorso fra le suddette mappe e quelle di aggiornamento successive (la cui lustrazione si è di fatto protratta per molti anni), risulta ben difficile datare qualsiasi immobile non dotato di una storia autorizzativa recente.

L'area interessata, in quanto non censita come verificato mediante la cartografia in atti del Comune, è comunque esterna alla rilevazione dei centri abitati comunali. L'attuale conformazione, non differisce, se non per una migliore rappresentazione grafica, data anche la scarsa qualità grafica delle planimetrie in atti, oltre che a un resede pavimentata, dalla consistenza rappresentata nel primo accastamento delineabile con quanto seppur con limitata leggibilità con quanto risulta dalla fototeca di Geoscopio nei voli del 1965 e suoi precedenti per quanto leggibili.

Altri dettagli per utilità esistenti o adeguamenti su di esse come per esempio per le parti pavimentate, potranno essere più approfonditamente valutate su istanza dell'aggiudicatario, in sede di Istruttoria da parte dei competenti Uffici che potranno più approfonditamente esaminare il quadro complessivo esposto nella presente con i limiti posti da quanto in possesso.

#### DESCRIZIONE DELLO STATO MANUTENTIVO E CARATTERISTICHE DEI PRINCIPALI LOCALI

La presente unità immobiliare costituente il corpo B del lotto 1 (unico) ed interessata dalla presente procedura, è posta all'estremo versante sud del lotto e dispone anche se indiviso, di un ampio spazio esterno pur considerando il contesto di parco vincolato posto in zona produttiva in cui trovasi.

Il versante dell'unità immobiliare censita come abitazione ha spazature prospettiche, intervallate da porte e finestre su porzione edificio in legno e muratura in aderenza a schiera al corpo A nella presente descritto. Gli accessi sui fronti principali, sono dotati di pavimentazione sulla quale insiste una tenda; la resede pertinenziale è solo in minima parte pavimentata in maniera mista, più che altro intorno e sotto le strutture in materiali prefabbricati realizzate sulla resede stessa e su porzioni delle aree più rivolte a ovest. Le superfici ai fini della stima, sono già omogeneizzate (per la stima si terrà conto dei valori al mq parametrati alla destinazione d'uso) mentre di seguito, per completezza di informazione vengono riportate sia a carattere lordo che netto; l'altezza dei vani del piano terra è circa in media c.a è oltre 2,87 a seconda dei vani. Per utilità dell'aggiudicatario, si indica che l'unità disposta al piano terra, si sviluppa su di una superficie utile approssimata di circa mq 59,50 oltre mq. 8,5 per accessorio (circa mq 670 di resede prospiciente a verde spazio manovra e parcheggio di cui alla descrizione in caso di successivo utilizzo in via riservata). SEL di circa mq. 64 per l'abitazione oltre m. 9.5 per accessorio oltre resede.

I solai, da quanto osservabile, sono costituiti da orditura con struttura in legno e scempiato in cotto, controsoffittati a zone. Non sono stati integrati dalla parte eseguita o reperiti, documentazioni tali, che possano integrare particolari o se vi siano altri diritti e gravami, oltre a quelli di cui agli atti di provenienza e quelli indicati negli atti catastali, nelle lettere ed avvisi degli Enti o in atti.

Si invita l'aggiudicatario a prendere atto dello stato di fatto presente sui luoghi ed in particolare,



quanto riferibile ai documenti integralmente riversati in Cancelleria Telematica, ivi comprese descrizioni elaborate nella presente relazione, che inducono lo scrivente a precisare anche, che l'area immediatamente esterna all'immobile per civile abitazione, stante le modifiche per la pavimentazioni in parte attuate mediante alcun titolo edilizio e delle quali se ne osserva l'aspetto tutto sommato recente ma non la loro parziale ed originale ampiezza, non possiede allo stato, la relativa conformità impiantistica, agibilità per le pavimentazioni esterne a causa anche delle opere da adeguare/rimettere in pristino che seguiranno da istruttoria degli Uffici competenti ed Ente Parco su richiesta dell'aggiudicatario.

///

In considerazione della non linearità, forma e fuori piombo delle pareti di antica costruzione presenti, è necessario evidenziare all'aggiudicatario, che le rilevazioni effettuate e quindi i conseguenti risultati del parametro di stima, potranno riportare misure non coincidenti con gli atti in ultimo reperiti, causa ciò, anche la presenza di arredi od ostacoli e punti di misura non completamente raggiungibili; influiscono in tali risultati, anche i diversi sistemi di misurazione, che possono generare differenze nei risultati derivanti dal rilievo metrico e da operatore ad operatore.

Lo spazio antistante al fronte di ingresso, con destinazione di Bene Comune non Censibile (mapp. 174 sub.6) ma di fatto costituente la resede urbana, è gravato da reciprocità di diritto senza formale e circostanziata disciplina, di passo per accessi dalla e per la via pubblica, per utenze preesistenti non suddivise, dall'accesso alla sponda del canale Burlamacca, oltre che da tutti i vincoli degli Enti Sovraordinati-Ente Parco Migliarino S.Rossore e dalla permanenza di Concessione di uso/attraversamento, salvo l'acquisto eventuale dell'area da parte dell'aggiudicatario, delle particelle di proprietà del Comune di Viareggio e del Demanio dello Stato come descritte in atti della Cancelleria e nella presente richiamate.

#### STATO DI MANUTENZIONE GENERALE TIPOLOGIA IMPIANTI

Per comodità dell'aggiudicatario e ad integrazione della descrizione richiesta del bene di cui sopra, riferendo quindi quanto osservato durante le operazioni peritali e come già anticipato, si può indicare la finitura e lo stato di manutenzione generale, dei principali elementi, come di seguito:

Gli infissi sono presenti con finitura legno di vecchia fattura, con sistemi di oscuramento prevalentemente costituiti da persiane di forma e colore tradizionale, i pavimenti sono in tavolato di legno per quanto visibile, in colori chiari, presenti come visibile sul repertorio fotografico, gli intonaci interni laddove realizzati sono al civile, come la facciata esterna. Per i vani porta, sono presenti portonicini in legno, la gronda è in travicelli in legno e pianellato ligneo.

Si nota che è sono presenti taluni impianti basilari, rimanendo però essi senza attuale certificazione o altro presente ai sensi delle allora vigenti normative. L'impianto di riscaldamento non è presente come visibile, mentre alcuna notizia può dettagliare quale sia il sistema di scarico reflui. Sarà poi cura dell'aggiudicatario verificare l'adeguatezza e funzionamento, di qualsiasi impianto tecnologico visibile o celato dallo stato precario di parte del fabbricato od eventualmente intrapreso.

Per i materiali di costruzione impiegati, oltre a ciò che esistente delle parti di impianto in genere, con riguardo al contenimento energetico e alla normativa acustica e della sicurezza negli edifici, sarà necessaria apposita verifica da parte dell'aggiudicatario in quanto non previsto nelle attività dello scrivente e comunque, fra i documenti reperiti non sono presenti alcune Certificazioni degli impianti, ma è presente allegata al contratto di affitto d'azienda una Attestazione di Prestazione Energetica e che non è emersa la dichiarazione di agibilità se mai rilasciata dal competente Ufficio.

L'immobile di cui trattasi, come indicato in atto di provenienza, deriva da un fabbricato preesistente al 1967, nello stato in cui trovasi attualmente e presumibilmente, data la natura della costruzione, realizzato in più fasi.

Per utilità dell'aggiudicatario si aggiunge quanto segue: non ha precisato se l'abitazione sia allacciata individualmente o predisposta interamente a tutte le reti pubbliche per le varie utenze e se per l'unità sia previsto quale tipo di allaccio acqua quindi non ben qualificati e localizzati dal proprietario. Quanto esistente con riferimento ad utenze è comunque collegato all'adiacente unità immobiliare Corpo A; si invita comunque l'aggiudicatario a confermare l'esistenza di quanto sopra, presso i competenti enti gestori.

#### DESCRIZIONE DELLE FINITURE NEI PRINCIPALI LOCALI

Ø Vani ad abitazione, con vano di ingresso al piano terra e soggiorno, cucina vani non accessibili:



questi vani sono dotati di pavimentazione in legno, pareti in parte in legno e soffitti sempre in legno come controsoffitto;

Ø Vani accessori per forno e ripostiglio: sono dotati di pavimentazione in cotto o similare, in muratura intonacata con solaio in legno a falda inclinata.

Le aperture sono dotate di infissi e persiane prevalentemente in legno.

L'unità immobiliare e sua pertinenza oggetto di valutazione si sviluppa su un piano fuori terra.

In posizione non in aderenza con il presente **corpo B** e posti nell'area esterna comune, che nel versante est è in modesta parte ricadente sulla particella confinante nel Foglio 29 mapp. 103, sono altresì presenti, una tettoia in metallo ed un box uso bilancia per pesca presumibilmente da rimettere in pristino in quanto, a fronte delle ricerche esperite presso gli Enti competenti non possiedono alcuna legittimità o risalenza storica e non sono preseti in atti degli Enti preposti comunicazioni, autorizzazioni od altri atti di assenso e legittimanti, salvo sia nel seguito valutato per intervenuti pareri e modifiche normative la liceità dei medesimi quali opere liberamente eseguibili, anche sotto il profilo paesaggistico e demaniale.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: 2 ante realizzato in metallo. da verificare a cura dell'aggiudicatario dei due corpi l'adeguatezza e sanabilità con o senza adeguamenti

molto buono ★★★★★★★★★★

*infissi esterni*: di vecchia costruzione realizzati in legno e alluminio per alcuni elementi

ottimo ★★★★★★★★★★

*pareti esterne*: costruite in legno misto muratura in mattoni pieni con coibentazione in non visibile

molto buono ★★★★★★★★★★

*manto di copertura*: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in inesistente. E' presente un controsoffitto ma date le caratteristiche e manutenzione si ritiene non siano presenti coibentazioni di sorta

ottimo ★★★★★★★★★★

*pavimentazione interna*: realizzata in per la porzione visibile in legno

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

*protezioni infissi esterni*: persiane realizzate in legno

ottimo ★★★★★★★★★★

*pavimentazione esterna*: realizzata in massiciata in cemento e camminamenti in cemento. da verificare a cura dell'aggiudicatario dei due corpi l'adeguatezza e sanabilità con o senza adeguamenti

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

*strutture verticali*: costruite in parte in muratura e parte in legno

ottimo ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

- Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
porzione finale di colonica in muratura e legno elevata ad un solo	64,00	x	100 %	=	64,00



piano e parzialmente non rilevabile, misura stimata					
accessorio in muratura ad un solo piano fuori terra con ripostiglio e forno	9,50	x	50 %	=	4,75
porzione di resede Lotto 2 in piccola parte pavimentata e la restante a verde con alberi ad alto fusto, accesso da viabilità comunale di Montramito e accesso al canale navigabile Burlamacca	73,50	x	10 %	=	7,35
<b>Totale:</b>	<b>147,00</b>				<b>76,10</b>

#### ACCESSORI:

**terreno residenziale**, composto da resede in parte recintata su Comune di Massarosa, identificato con il numero BCNC.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 174 (catasto fabbricati), classe Ente Urbano, consistenza 1126 mq, indirizzo catastale: Via di Montramito snc, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di aggiornamento catastale come da visure in atti  
Coerenze: Area di pertinenza comune ai corpi A e B del lotto unico di ampie dimensioni come da visure in atti già descritta anche nei corpi medesimi  
Al Catasto Urbano è censito come bene comune non censibile di ampia superficie a corredo delle due unità immobiliari e corpi accessori, con accesso carrabile da due cancelli, dotata di affaccio su canale c.d. Burlamacca, in gran parte recintata in materiali misti

La suddetta superficie è la resede in buona parte destinata a giardino antistante al corpo B, recintata ma sempre a comune con il corpo A. La stessa superficie catastale desunta dalla visura in atti e detratta della proporzionale incidenza di una sola volta del 10% della SEL dei Corpi stimata, rimane quantificata una sola volta e detratta da esso e commisurata al 2% sulla base della superficie prudenzialmente e semplicemente considerata assoggettabile per dislocazione al presente corpo. Da questa porzione, come per analogia dall'altra porzione semplicemente agoggettabile all'altro Corpo A, non è considerata la porzione di forma irregolare e posta sul versante est del mappale 174, velata sotto colore verde nell'allegato del rilievo topografico eseguito dall'Ausiliario topografo, in quanto come da esso già descritto nella relazione allegata e riversata in atti, ricade sui beni di terzi del vicino mappale 103.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
resede urbana censita anche al Catasto Terreni per una sup. non riconfinata ad uso comune dei due Corpi in procedura detratta la sup occupata dai beni stessi e detratta una sup. proporzionale agli stessi	678,00	x	2 %	=	13,56
<b>Totale:</b>	<b>678,00</b>				<b>13,56</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 17/01/2023  
Fonte di informazione: atto pubblico  
Descrizione: fabbricato per civile abitazione ad un piano fuori terra a schiera con altri  
Indirizzo: Via di Montramito n.273, Viareggio  
Superfici principali e secondarie: 116  
Superfici accessorie: 13  
Prezzo: 70.000,00 pari a 542,64 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Data contratto/rilevazione: 14/12/2022  
Fonte di informazione: Valutazione statistica risultante dalle indagini  
Descrizione: Immobile in più ampio fabbricato da ristrutturare su un piano 1, con un posto auto e giardino esclusivo  
Indirizzo: Massarosa Bozzano  
Superfici principali e secondarie: 71  
Superfici accessorie: 62  
Prezzo: 267.000,00 pari a 2.007,52 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Data contratto/rilevazione: 20/07/2023  
Fonte di informazione: Valutazione statistica risultante dalla ricerche sui principali motori di ricerca Immobiliari  
Descrizione: immobile semi-indipendente da ristrutturare posto in zona Massarosa, loc. Montramito, su unico piano, con un accessorio e ampio giardino  
Indirizzo: Sassaia per analogia a zona San Rocchino  
Superfici principali e secondarie: 64  
Superfici accessorie: 10  
Prezzo: 99.000,00 pari a 1.337,84 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Data contratto/rilevazione: 20/07/2023  
Fonte di informazione: borsino immobiliare



Descrizione: civile abitazione- villino case semi indipendenti

Indirizzo: Zona Montramito, Comune Massarosa

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie: 12

Prezzo: 105.000,00 pari a 1.381,58 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/12/2023

Fonte di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari

Descrizione: Abitazione di tipo economico-residenziale

Indirizzo: D2 Microzona 4 Loc. San Rocchino, Via di Montramito

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 117.800,00 pari a 1.550,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/07/2023

Fonte di informazione: OMI zona D2

Descrizione: abitazioni civili - per analogia a villini

Indirizzo: Periferica/STIAVA - PIAN DEL QUERCIONE - LUCIANO - MONTIGNANO - M  
IGLIANELLO,GUALDO,MONTRAMITO,SAN ROCCHINO,

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie: 12

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.052,63 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare operante sulla piazza versiliese (29/09/2023)

Domanda: moderata

Offerta: moderata

Tempo di rivendita o di assorbimento: incerto

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 850,00

Note: L'apprezzabilità dei valori date le caratteristiche proprie dell'edificio posto in aderenza e senza accesso indipendente è molto variabile

Agenzia operante sulla piazza immobiliare della versilia più prossima a Viareggio e nell'entroterra-versilia storica (29/12/2022)

Domanda: elevata

Offerta: nella zona non presente edificio con spazio esterno ampio con affaccio sul canale navigabile

Tempo di rivendita o di assorbimento: non eccessivo

Valore minimo: 1.070,00

Valore massimo: 1.220,00

Note: Considerando lo stato di fatto manutentivo esistente e non considerando le varie concessioni ed adempimenti necessari per regolarizzare catastalmente e sui diritti di passo demaniali l'unità semi indipendente

Tecnico operante sulla zona di Massarosa e Viareggio (20/04/2023)

Domanda: prudente



Offerta: non è presente prima di adesso

Tempo di rivendita o di assorbimento: incerto

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 900,00

Note: Non possono essere considerate a detrarre le spese per adeguamenti, adempimenti concessori, diritti e servizi, regolarizzazione dei confini catastali e di fatto esistenti, in quanto occorrerebbe un incarico specifico, il progetto di riqualificazione una riconfinazione ed i calcoli effettivi della quota spettante di tali costi al cespite di cui trattasi.

precedenti trattative e divisioni di immobile analoghi nelle frazioni limitrofe alla località ove ubicati i beni colpiti (08/05/2024)

Domanda: presente limitatamente ad attività produttive/commerciali

Offerta: esigua

Tempo di rivendita o di assorbimento: incerto

Valore minimo: 920,00

Valore massimo: 1.100,00

- Note: I beni potrebbero risultare maggiormente appetibili con una loro indipendenza e con la possibilità di destinazioni con somministrazione e ricettive specialmente per il cespite B che rimane più defilato rispetto alla viabilità pubblica avente traffico piuttosto intenso.

OMI - zona D2 (31/05/2024)

Domanda: buona

Offerta: scarsa

Tempo di rivendita o di assorbimento: incerto

Valore minimo: 1.350,00

Valore massimo: 1.950,00

Note: Viene presa come analogia l'unità economica in quanto sono le caratteristiche costruttive più simili ma non per lo stato di conservazione, caratteristiche e dato il tessuto insediativo

OMI - zona D2 (20/07/2023)

Domanda: sufficiente

Offerta: scarsa

Tempo di rivendita o di assorbimento: incerto

Valore minimo: 1.350,00

Valore massimo: 2.000,00

Note: zona D2-Periferica/STIAVA - PIAN DEL QUERCIONE - LUCIANO - MONTIGNANO - M IGLIANELLO,GUALDO,MONTRAMITO,SAN ROCCHINO

precedenti scritture private di compravendita/trattative

Domanda: sufficiente

Offerta: scarsa

- Tempo di rivendita o di assorbimento: non noto

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.100,00

stime di immobili ubicati nelle frazioni limitrofe su Massarosa direzione Viareggio (09/05/2024)

Domanda: limitata

Offerta: limitata

Tempo di rivendita o di assorbimento: non presente

Valore minimo: 870,00

Valore massimo: 1.000,00

trattative immobili da ristrutturare in frazioni limitrofe a quella di interesse (29/05/2024)

Domanda: buona

Offerta: non nota

Tempo di rivendita o di assorbimento: non noto

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.200,00

precedenti stime sulla zona limitrofa alla fascia Massarosa-Viareggio (18/06/2024)



- Domanda: interessante  
Offerta: limitata  
Tempo di rivendita o di assorbimento: non noto  
Valore minimo: 970,00  
Valore massimo: 1.170,00  
valutazioni su immobili da ristrutturare con ampia area a verde e parcheggio come volumetria di ricostruzione aree frazioni limitrofe (04/06/2024)
- Domanda: sufficiente  
Offerta: da valutare  
Tempo di rivendita o di assorbimento: non noto  
Valore minimo: 850,00  
Valore massimo: 980,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**VALUTAZIONE DEL BENE**

**Lotto unico corpo B:**

u.i. disposta su un unico piano catastalmente censita come abitazione, attualmente non interamente agibile, dotata di attigua resede comune delimitata perimetralmente da recinzione e dotata di cancello carrabile e censita catastalmente come BCNC sub.6 a comune attualmente in Catasto unitamente all'area attribuita al Corpo A ed in esso descritta salvo una sola quota del 10% parametrata con la SEL dell'unità e suo accessorio ed attribuibile prudenzialmente in uso ma non in via esclusiva. L'unità immobiliare in muratura mista legno è parte di più ampio compendio, è posta in aderenza ad edificio di tipo colonico denominato Corpo A, oltre ad altra resede quale accesso dalla pubblica abiabilità colpita da secondo pignoramento.

Il compendio immobiliare, è ubicato nella zona produttiva e commerciale di Montramito a confinante con il Comune di Viareggio e con accesso attraverso tale resede, a cui si accede attraverso l'uso di aree di proprietà di Enti pubblici e soggette a canone annuo e attraverso particelle sempre di proprietà della ma allo stato attuale in fase di pignoramento e confinanti con la pubblica viabilità, il tutto più compiutamente descritto come da descrizione in atto pubblico di provenienza.

Dalle considerazioni fatte, il valore emerso dalle indagini di mercato svolte presso gli operatori commerciale del settore e dei professionisti operanti nella zona versiliese, visti i maggiori portali di ricerca dei volumi di compravendita e delle tipologie abitative che nella zona in cui ricadono i cespiti oggetto di stima, non risultano presenti e frequenti se non in aree completamente dissimili, tenendo inoltre anche conto dello stato di degrado, conservazione manutenzione ordinario, è il seguente:

data la zona commerciale che non possiede di per sè un alto numero di scambi immobiliari del genere abitativo, laddove reperiti valori non ritenuti idealmente allineati alle condizioni del bene in esame, o fin troppo marginali e diversi come destinazione d'uso (stante appunto le condizioni circa la posizione per certi aspetti apprezzabile ed il contesto in cui è inserito, oltre al vincolo paesaggistico dell'Ente Parco Borbone), si può indicare che nella determinazione del valore, è già stato quindi prudenzialmente tenuto conto, delle caratteristiche e particolarità della zona e della presenza di opere per le quali, dato il tipo di vincolo paesaggistico, non viene ritenuta dagli Uffici la legittima permanenza delle stesse. Benché, in parte, esse, non siano valutabili in termini di sup./volume quali superfetazioni esterne.

Come rappresentate nel repertorio fotografico, in generale tettoie in legno, tende, pavimentazioni, muri di recinzione etc. potranno essere eventualmente regolarizzabili con i limiti imposti dai competenti uffici e fatta salva la rimessa in pristino se disposta. Oltre che considerare nell'apposito corpo in quanto individuata catastalmente in modo autonomo nella percentuale prevista dal DPR n.138/98 la resede contigua quale utilità e disponibilità essenziale dell'abitazione. Si nota la rivalutazione statistica in aumento seppur lieve, dei valori presi in considerazione nell'anno precedente all'ultimo di rilevazione; perlopiù gli operatori commerciali del settore, apprezzano gli spazi abbondanti, la posizione piuttosto singolare, la vicinanza al canale navigabile e al litorale, arretrata in parte dalla viabilità, la volumetria seppur ridotta (che però può essere riqualficata su di un lotto di ampie dimensioni) e fatte salve le fragilità ambientali che dovranno essere verificate



dall'aggiudicatario. Di contro, strutturalmente non possiede alcuna qualità e necessita in prevalenza quindi, di interventi radicali.

- Lotto unico corpo B - valore stimato ricavando il prezzo al metro quadrato di sup. commerciale lorda di circa mq. 64 per l'abitazione, oltre circa 9.50 mq per l'accessorio e circa il 10% per la resede fino al quintuplo della SEL omogeneizzata mq 7.35 per la resede nella porzione attribuibile, oltre a porzione eccedente per mq 678 trattata prudenzialmente come assoggettabile in quota parte a questo corpo, benchè debba essere considerata allo stato come la restante, come resede comune con altra u.i. Corpo A. Ivi compreso l'impiego condiviso per l'occupazione delle porzioni di aree demaniali e comunali che soggiacciono al canone annuale riportato in complessivo nell' allegata comunicazione e da versarsi a cura dell'aggiudicatario.

Tale metodo di attribuzione non deve considerarsi un' assegnazione; trattasi unicamente di una mera indicazione provvisoria di rappresentazione non altrimenti configurabile giacché non risulta applicabile nella presente, una configurazione di stima come bene a sé stante, non essendo corpo a sé di fatto indiviso e salvo diversa attribuzione che vorrà attribuirgli l'aggiudicatario in un secondo momento, precisando che sulla base delle udienze tenutesi, delle determinazioni assunte dai creditori e dalla disposizione del G.E. non sono stati creati due lotti separati.

Per beni ricompresi in quella microzona e dato il limitato numero di scambi commerciali, data anche la posizione produttiva e di transito in zona soggetta a vincolo Parco di Migliarino e Massaciuccoli facilmente raggiungibile in quanto posta lungo la via di Montramito e per certi aspetti l'apprezzabilità della tipologia e collocazione ancorchè siano aspetti soggettivi; comunque, da esaminare la dotazione di ampio spazio esterno, la versatilità dell'uso grazie a questa ampiezza con i dovuti studi di fattibilità, in considerazione della vicinanza al litorale versiliese ed al canale demaniale Burlamacca, la necessità di ristrutturazione del bene e vista la comparazione con beni di altra natura ed in altra zona spesso non rapportabili al presente corpo. Prese come detto ad esempio anche le microzone limitrofe causa mancanza effettiva di beni comparabili e dei relativi dati, effettuate le dovute indagini di mercato presso gli operatori commerciali operanti nella più vasta area fino al litorale e nelle frazioni più limitrofe del Comune di Massarosa, con valori che, si precisa, potrebbero variare anche significativamente rispetto al valore atteso, pur nell'ambito dell'attuale stato di degrado, di conservazione e destinazione con interventi da eseguirvi utilizzando l'odierna consistenza, in virtù della localizzazione e propria vocazione, si riferisce un valore di circa €. 800,00/mq per l'unità abitativa, di circa 400,00/mq per l'accessorio, € 80,00/mq per l'area di servizio poi attribuibile nei limiti del 10% fino alla sommatoria delle superfici come calcolate, poi omogeneizzate, oltre resede con sup. catastale di mq 678 per circa € 16,00/mq come sotto parametrata come superficie omogeneizzata e tenuto conto della maggior dimensione della stessa.

Sono conteggiati con diversi Corpi sui beni in Viareggio, le particelle interessate dalla procedura EI 200/23 RE riunita alla EI 183/18 RE, che sono state pignorate in seguito e che sono costituite dagli spazi di accesso dalla viabilità pubblica che consentono al presente corpo B ed al Corpo A di non essere "fondo intercluso"; oltre alle particelle di proprietà degli Enti interessati (Demanio dello Stato e Comune di Viareggio) che sono allo stato, utilizzate come occupazione e transito e che per le quali, dovranno essere versati gli oneri concessori di indennità di occupazione agli Enti interessati come risulta dalle richieste allegate alla presente perizia con aggiornamenti dei canoni pregressi ed i successivi adempimenti per i quali l'aggiudicatario dovrà conformarsi sia che essi stipuli concessione demaniale, che richieda l'eventuale acquisto delle aree agli Enti medesimi.

Si fa presente all'aggiudicatario e agli interessati, che i valori di stima dei cespiti sopra riportati è già comprensivo delle rispettive quote di comproprietà sulle parti comuni come da CC vigente e diritti come da titolo di provenienza.

Si precisa altresì all'aggiudicatario ed al procedente e chi ne abbia interesse, che i valori di stima tengono già in parte conto di talune condizioni dello stato e delle difformità parziali esistenti e descritte ed in cui essi si trovano; anche in relazione alle opere esterne od interne presenti, nel seguito, vengono integrati alcuni valori che potranno influire l' istruttoria d'Ufficio e di redazione di progetti nelle varie declinazioni che caso per caso si renderanno necessari. Tengono altresì conto degli apprezzamenti positivi espressi dalle agenzie immobiliari operanti sulla piazza, individuano la tipologia, posizione e consistenza degli spazi e delle parti esterne come un vantaggio sulla commerciabilità dei beni, data anche la loro singolare posizione, nonostante il degrado della



volumetria presente. Sono fatti salvi fattori progettuali non noti per una futura riqualificazione e le relative fragilità ambientali e di natura idraulica.

La sup. commerciale utilizzata per consuetudine, è stata calcolata tenendo conto del metodo di calcolo richiesto dal DPR 138/98 e/o dalla L.R. 64/R/2013 personalizzandone eventualmente sulla base delle necessità, determinati criteri di determinazione e calcolo di elementi di stima, ad esempio, per lo spessore delle murature non raggiungibili o altri dettagli che vadano a determinare una SEL indirettamente individuata. Laddove si verificano determinati presupposti, la misurazione potrebbe differire leggermente dal reale risultato, anche in base ad eventuali diversi criteri di misurazione, o per i fuori squadra o di altri elementi non parametrabili.

///

(Si fa presente all'aggiudicatario e agli interessati, che gli adempimenti, oneri ed eventuali opere a carico dello stesso/i, ai fini della regolarizzazione, non sono stati quantificati analiticamente e con i limiti imposti e che sono comunque sottoposti ad istruttoria di pratiche di regolarizzazione, previo esame degli Enti sovraordinati e competenti; fornendo nell'apposito cpv di verifica della conformità, unicamente un'indicazione di massima rispetto alle leggi e Regolamenti vigenti in costante mutazione e aggiornamento. Nei casi di specie, individuati a cura dell'ufficio, indicati quanto meno, nella misura minima, nei valori espressi, come detto solo a seguito dell'istruttoria della pratica/che ritenute necessarie, potranno essi essere confermati in base agli indirizzi ed alle normative in tal momento vigenti e comunque considerati nella valutazione).

///

Per comodità si riepilogano comunque i principali dati anche in funzione dei valori ricavati dagli abbattimenti derivanti dalle superfici convenzionali e/o dai valori all'uopo individuati per l'u.i.catastalmente rappresentata nei cpv che precedono, già tenuto conto nei valori espressi, dello stato in cui trovano i beni :

Lotto UNICO **corpo B** con esemplificazione provvisoriamente separata per resede e diritti su parti ed utilità esclusive e comuni ed accessori diretti già omogeneizzati nei valori adeguati in relazione ai singoli elementi di stima così distinti per controllo:

- VANI di abitazione compresi accessori diretti: c.a mq 64 x € 800,00 = € 51.200,00
- ACCESSORI DIRETTI: c.a mq 9.50 per la ripostiglio e forno in legno x € 400,00 = € 3.800,00  
sommano € 55.000,00
- RESEDE pertinenziale, destinata a giardino, accesso e disimpegno: c.a. mq 73,50 x € 80,00 = € 5.880,00
- RESEDE pertinenziale porzione eccedente al 10%, destinata a giardino, accesso e disimpegno: c.a. mq 678 x € 16 = € 10.848,00

Valore di stima già detratte forfettariamente alcuni deprezzamenti per lo stato osservato, per alcuni degli aspetti potuti annotare che corrisponde a = €. 71.728,00 (euro settantunomilasettecentoventotto virgola centesimi 00) decurtata già l'area/e di terzi e considerati gli adeguamenti .

*Nota: i costi della rimessa in pristino delle parti prefabbricate e accessori annessi osservabili nel repertorio fotografico, sono già stati preventivamente considerati in parte nel valore di stima abbattuto come previsto e non quantificabili se non nel seguito delle attività dell'aggiudicatario il quale potrà, a seguito delle proprie dotazioni di capacità, mezzi ed a seguito delle determinazioni eventualmente richieste agli Uffici competenti, individuare le soluzioni ad egli più convenienti per limitare i costi per la loro rimessa in pristino, l'eventuale reimpiego dei prefabbricati, del materiale, loro rivendita o conferimento in discarica di parte o tutto quanto smantellato.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	76,10	x	800,00	=	<b>60.880,00</b>
Valore superficie accessori:	13,56	x	800,00	=	<b>10.848,00</b>
					<b>71.728,00</b>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



descrizione	importo
Smontaggi tettoia e box etc, onere già considerato nella peculiarità della vendita forzata e nel valore	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** €. 71.728,00

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** €. 71.728,00

BENI IN VIAREGGIO VIA DI MONTRAMITO, FRAZIONE VEDASI ALTRI CORPI CUI IL PRESENTE/I SONO COLLEGATI IN QUANTO EI 200/23 RE RIUNITA ALLA EI 183/18, QUARTIERE RIF. FOGLIO 23 VIAREGGIO I MAPPALI 1567, 331 PORZIONE E 1565 BORDO BANCHINA STRADALE VIA DI MONTRAMITO SONO AL CONTO DELLA

## RESEDE POSTO LUNGO VIABILITÀ

DI CUI AL PUNTO A

**resede posto lungo viabilità** a VIAREGGIO Via di Montramito, frazione vedasi altri corpi cui il presente/i sono collegati in quanto EI 200/23 RE riunita alla EI 183/18, quartiere Rif. Foglio 23 Viareggio i mappali 1567, 331 porzione e 1565 bordo banchina stradale via di Montramito sono al conto della , della superficie commerciale di **1,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Rif. Foglio 23 Viareggio i mappali 1567, 331 porzione e 1565 bordo banchina stradale via di Montramito sono al conto della , in base alla relazione notarile ventennale di cui all'atto di pignoramento immobiliare notificato nell'interesse di .(vedasi altri corpi cui il presente/i sono collegati in quanto EI 200/23 RE riunita alla EI 183/18).

Trattasi beni che essendo al conto della soc. risultano su diverso Comune e diverso Foglio di mappa rispetto ai beni colpiti in origine dal pignoramento e da cui è stata incardinata la Esecuzione Immobiliare 183/18 RE.

La particella 1567 del Foglio 23 di Viareggio, è un limitato spazio posto lungo la banchina stradale della via di Montramito uso resede destinato a disimpegno e manovra del compendio e sul quale insiste un cancello in metallo di possibile accesso al compendio. Non essendo stata prevista un'attività di riconfinazione e non essendo stato ricevuto incarico, non è stata svolta un'azione di regolazione dei confini in contraddittorio con i confinanti, sono state semplicemente individuate rispetto alle mappe quello che possono essere le delimitazioni oggi materialmente presenti e null'altro.

Il valore tiene conto delle presenza del opere di delimitazione presenti e della rilevanza attribuibile in quanto unici accessi ai beni colpiti.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1567 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT STER, superficie 60, indirizzo catastale: Comune di Viareggio, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento del 11/08/1998 in atti dal 11/08/1998 (n.3265.2/1998)  
Coerenze: A nord viabilità pubblica di Montramito, a est beni , a sud beni Comune di Viareggio a ovest beni rappresentati dalla particella 1566 del foglio 23 s.s.a.  
vedasi altri corpi cui il presente/i sono collegati in quanto EI 200/23 RE riunita alla EI



183/18-Vedasi note e visure in atti, elaborati grafici prodotti e relazione notarile ventennale

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia piana, una tessitura prevalente uso passo e resede urbana, i seguenti sistemi irrigui: -----, le seguenti sistemazioni agrarie: -----, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: -----, arboree: -----, di selvicoltura: -----

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Viareggio, Lucca, Pisa ). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: vedasi altri corpi cui il presente/i sono collegati in quanto EI 200/23 RE riunita alla EI 183/18.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

indiviso: ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

metri scanso: ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Data la semplicità del bene e visto che sostanzialmente trattasi di piccolo terreno pianeggiante posto lungo strada dove è presente un cancello carrabile in metallo e tratto di recinzione, necessario per accedere al compendio altrimenti intercluso e comunque fronteggiante quest'ultimo, si ritiene sufficiente fare riferimento ad idoneo repertorio fotografico, alle visure ipocatastali, alle mappe ed alla cartografia dell'Ausiliario topografo già riversata in atti in precedenza.

Al fini urbanistici si richiamano le note generali di cui ai Corpi A e B principali, in particolare, in relazione ai passi carrabili, ai cancelli e recinzione, con adempimenti e verifiche urbanistiche e presso la Polizia Municipale-Suolo Pubblico.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area di ingresso colpita da EI 200/23					
sup. omogeneizzata in estensione a stima area corpi principali	60,00	x	2 %	=	1,20
<b>Totale:</b>	<b>60,00</b>				<b>1,20</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di bene di fatto complementare a quelli oggetto dell'originaria procedura e costituente il



lotto sul posto osservabile, è stato ritenuto opportuno che questa particella, come pure le altre due colpite dalla procedura n°200/23 RE, rientrino nel metodo di valutazione e dell'apprezzamento valutativo di cui alla resede a servizio dei cespiti principali, proprio perchè per l'accesso ai medesimi si transita effettivamente su gran parte di tali particelle comunque considerabili essenzialmente pertinenti al compendio immobiliare. Si intende quindi riferire, che il parametro valutativo sarà quello direttamente derivato dalla resede pertinenziale, quale porzione eccedente il 10%, destinata a giardino, accesso e disimpegno come quantità aggiuntiva a quella provvisoriamente e sommariamente attribuita a ciascun corpo principale, ancorché non frazionata, alla stregua ovvero del sub. 6 BCNC:

- RESEDE pertinenziale porzione eccedente la quota calcolata al 2% sulla proporzionale quota in via provvisoria attribuibile all'area antistante ai singoli corpi principali nella proporzionale misura e destinata a giardino, accesso e disimpegno: c.a. mq 60 (di 60mq) x € 20,20 = € 1.212,00

(euro milleduecentododici virgola centesimi 00)

Valore di stima con parametro riferito a corpo principale più adiacente e già detratti forfettariamente alcuni deprezzamenti per lo stato osservato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,20 x 1.010,00 = 1.212,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.212,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.212,00

BENI IN VIAREGGIO VIA DI MONTRAMITO, FRAZIONE VEDASI ALTRI CORPI CUI IL PRESENTE/I SONO COLLEGATI IN QUANTO EI 200/23 RE RIUNITA ALLA EI 183/18, QUARTIERE RIF. FOGLIO 23 VIAREGGIO I MAPPALI 1567, 331 PORZIONE E 1565 BORDO BANCHINA STRADALE VIA DI MONTRAMITO SONO AL CONTO DELLA

**RESEDE POSTO LUNGO VIABILITÀ CON CANCELLO DI ING.**

DI CUI AL PUNTO B

resede posto lungo viabilità con cancello di ing. a VIAREGGIO Via di Montramito, frazione vedasi altri corpi cui il presente/i sono collegati in quanto EI 200/23 RE riunita alla EI 183/18, quartiere Rif. Foglio 23 Viareggio i mappali 1567, 331 porzione e 1565 bordo banchina stradale via di Montramito sono al conto della della superficie commerciale di 5,10 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Rif. Foglio 23 Viareggio i mappali 1567, 331 porzione e 1565 bordo banchina stradale via di Montramito sono al conto della , in base alla relazione notarile ventennale di cui all'atto di pignoramento immobiliare notificato nell'interesse di (vedasi altri corpi cui il presente/i sono collegati in quanto EI 200/23 RE riunita alla EI 183/18).

Trattasi beni che essendo al conto della soc. risultano su diverso Comune e diverso Foglio di mappa rispetto ai beni colpiti in origine dal pignoramento e da cui è stata incardinata la Esecuzione Immobiliare 183/18 RE.

La particella 331 del Foglio 23 di Viareggio, è un limitato spazio posto lungo la banchina stradale



della via di Montramito uso resede destinato a disimpegno e manovra del compendio e sul quale insiste il principale cancello scorrevole in metallo di accesso al compendio. Non essendo stata prevista un'attività di riconfinazione e non essendo stato ricevuto incarico, non è stata svolta un'azione di regolazione dei confini in contraddittorio con i confinanti, sono state semplicemente individuate rispetto alle mappe quello che possono essere le delimitazioni oggi materialmente presenti e null'altro.

Il valore tiene conto delle presenza del opere di delimitazione presenti e della rilevanza attribuibile in quanto unici accessi ai beni colpiti.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 331 (catasto terreni), qualità/classe INCOLT STER, superficie 255, indirizzo catastale: Comune di Viareggio, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 10/11/1990 D.V.3875/90 (n.537.1/1990)

Coerenze: a nord pubblica viabilità di Montramito, a est beni se coerenza mappa s confine con mappale 464 del foglio 23, a sud beni Comune di Viareggio, a ovest beni mappale 1567 colpiti dalla procedura s.s.a.

vedasi altri corpi cui il presente/i sono collegati in quanto EI 200/23 RE riunita alla EI 183/18-Vedasi note e visure in atti, elaborati grafici prodotti e relazione notarile ventennale

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Viareggio, Lucca, Pisa ). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: vedasi altri corpi cui il presente/i sono collegati in quanto EI 200/23 RE riunita alla EI 183/18.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

qualità: ★★★★★★★★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Data la semplicità del bene e visto che sostanzialmente trattasi di piccolo terreno pianeggiante posto lungo strada dove è presente un cancello carrabile in metallo e tratto di recinzione, necessario per accedere al compendio altrimenti intercluso e comunque fronteggiante quest'ultimo, si ritiene sufficiente fare riferimento ad idoneo repertorio fotografico, alle visure ipocatastali, alle mappe ed alla cartografia dell'Ausiliario topografo già riversata in atti in precedenza.

Ai fini urbanistici si richiamano le note generali di cui ai Corpi A e B principali, in particolare, in relazione ai passi carrabili, ai cancelli e recinzione, con adempimenti e verifiche urbanistiche e presso la Polizia Municipale-Suolo Pubblico.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



resede con soprastante cancello automatico, sup. omogeneizzata in estensione a stima area corpi principali	255,00	x	2 %	=	5,10
<b>Totale:</b>	<b>255,00</b>				<b>5,10</b>

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di bene di fatto complementare a quelli oggetto dell'originaria procedura e costituente il lotto sul posto osservabile, è stato ritenuto opportuno che questa particella, come pure le altre due colpite dalla procedura n°200/23 RE, rientrino nel metodo di valutazione e dell'apprezzamento valutativo attribuito alla resede a servizio dei cespiti principali, proprio perchè per l'accesso ai medesimi si transita effettivamente su gran parte di tali particelle comunque considerabili essenzialmente pertinenti al compendio immobiliare. Si intende quindi riferire, che il parametro valutativo sarà quello direttamente derivato dalla resede pertinente, quale porzione eccedente il 10%, destinata a giardino, accesso e disimpegno come quantità aggiuntiva a quella provvisoriamente e sommariamente attribuita a ciascun corpo principale, ancorché non frazionata, alla stregua ovvero del sub. 6 BCNC:

- RESEDE pertinente porzione eccedente la quota calcolata al 2% sulla proporzionale quota in via provvisoria attribuibile all'area antistante ai singoli corpi principali nella proporzionale misura e destinata a giardino, accesso e disimpegno: c.a. mq 255 (di 255mq catastali) x € 20,20 = € 5.151,00. (euro cinquemilacentocinquantuno virgola centesimi 00)

Valore di stima con parametro riferito a corpo principale più adiacente e già detratti forfettariamente alcuni deprezzamenti per lo stato osservato.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5,10 x 1.010,00 = 5.151,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 5.151,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.151,00**

BENI IN VIAREGGIO VIA DI MONTRAMITO, FRAZIONE VEDASI ALTRI CORPI CUI IL PRESENTE/I SONO COLLEGATI IN QUANTO EI 200/23 RE RIUNITA ALLA EI 183/18, QUARTIERE RIF. FOGLIO 23 VIAREGGIO I MAPPALI 1567. 331 PORZIONE E 1565 BORDO BANCHINA STRADALE VIA DI MONTRAMITO SONO AL CONTO DELLA

**ENTE URBANO**



DI CUI AL PUNTO C

**Ente urbano** a VIAREGGIO Via di Montramito, frazione vedasi altri corpi cui il presente/i sono collegati in quanto EI 200/23 RE riunita alla EI 183/18, quartiere Rif. Foglio 23 Viareggio i mappali 1567, 331 porzione e 1565 bordo banchina stradale via di Montramito sono al conto della , della superficie commerciale di **0,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Rif. Foglio 23 Viareggio i mappali 1567, 331 porzione e 1565 bordo banchina stradale via di Montramito sono al conto della , in base alla relazione notarile ventennale di cui all'atto di pignoramento immobiliare notificato nell'interesse di vedasi altri corpi cui il presente/i sono collegati in quanto EI 200/23 RE riunita alla EI 183/18).

Trattasi beni che essendo al conto della soc. risultano su diverso Comune e diverso Foglio di mappa rispetto ai beni colpiti in origine dal pignoramento e da cui è stata incardinata la Esecuzione Immobiliare 183/18 RE.

La particella 1565 del Foglio 23 di Viareggio, è un limitato spazio interno interposta principalmente fra i beni demaniali, uso resede destinato a disimpegno e manovra del compendio. Non essendo stata prevista un'attività di riconfinazione e non essendo stato ricevuto incarico, non è stata svolta un'azione di regolazione dei confini in contraddittorio con i confinanti, sono state semplicemente individuate rispetto alle mappe quello che possono essere le delimitazioni oggi materialmente presenti e null'altro.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1565 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 30, indirizzo catastale: COMUNE DI VIAREGGIO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 11/08/1998 in atti dal 11/08/1998 (n.3265.1/1998)  
Coerenze: A nord, est e sud beni Comune di Viareggio, a ovest beni rappresentati dal mappale 119 del foglio 23 di Viareggio  
vedasi altri corpi cui il presente/i sono collegati in quanto EI 200/23 RE riunita alla EI 183/18-Vedasi note e visure in atti, elaborati grafici prodotti e relazione notarile ventennale

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia piana, una tessitura prevalente terreno misto ghiaia

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Viareggio, Lucca, Pisa ). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: vedasi altri corpi cui il presente/i sono collegati in quanto EI 200/23 RE riunita alla EI 183/18.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

(media): ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

(media): ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Data la semplicità del bene e visto che sostanzialmente trattasi di piccolo terreno pianeggiante posto lungo strada dove è presente un cancello carrabile in metallo e tratto di recinzione, necessario per accedere al compendio altrimenti intercluso e comunque fronteggiante quest'ultimo, si ritiene sufficiente fare riferimento ad idoneo repertorio fotografico, alle visure ipocatastali, alle mappe ed



alla cartografia dell'Ausiliario topografo già riversata in atti in precedenza.

Al fini urbanistici si richiamano le note generali di cui ai Corpi A e B principali, in particolare, in relazione ai passi carrabili, ai cancelli e recinzione, con adempimenti e verifiche urbanistiche e presso la Polizia Municipale-Suolo Pubblico.-

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
resede interposta nell'area antistante a corpo A, sup. omogeneizzata in estensione a stima area corpi principali	30,00	x	2 %	=	0,60
<b>Totale:</b>	<b>30,00</b>				<b>0,60</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Trattandosi di bene di fatto complementare a quelli oggetto dell'originaria procedura e costituente il lotto sul posto osservabile, è stato ritenuto opportuno che questa particella, come pure le altre due colpite dalla procedura n°200/23 RE, rientrino nel metodo di valutazione ed apprezzamento di stima, attribuito alla resede a servizio dei cespiti principali, proprio perchè per l'accesso ai medesimi si transita effettivamente su gran parte di tali particelle comunque considerabili essenzialmente pertinenti al compendio immobiliare. Si intende quindi riferire, che il parametro valutativo sarà quello direttamente derivato dalla resede pertinenziale, quale porzione eccedente il 10%, destinata a giardino, accesso e disimpegno come quantità aggiuntiva a quella provvisoriamente e sommariamente attribuita a ciascun corpo principale, ancorché non frazionata, alla stregua ovvero del sub. 6 BCNC:

- RESEDE pertinenziale porzione eccedente la quota calcolata al 2% sulla proporzionale quota in via provvisoria attribuibile all'area antistante ai singoli corpi principali nella proporzionale misura e destinata a giardino, accesso e disimpegno: c.a. mq 30 (di 30mq catastali) x € 20,20 = € 606,00.

(Euro seicentosei virgola centesimi 00)

Valore di stima con parametro riferito a corpo principale più adiacente e già detratti forfettariamente alcuni deprezzamenti per lo stato osservato.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 0,60 x 1.010,00 = **606,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 606,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 606,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il tipo di stima eseguita è quella comparativa monoparametrica personalizzata, con valore per unità di superficie lorda SEL secondo criterio di riferimento OMI.

- Per integrazione, verifica ed aggiornamento, sono stati interpellati gli operatori commerciali sul territorio per quanto possibile per le vendite di beni simili, ma che più che altro presenti in altre fasce di zona, che sono state effettuate prevalentemente ad unità di superficie e talvolta a corpo e compresi i diritti su eventuali parti comuni e anditi aventi singole caratteristiche, valutando nello specifico, distintamente corpi accessori, pertinenze ad esse collegate o parti comuni di particolare estensione.

Per il valore individuato, viene tenuto ovviamente conto delle caratteristiche ed eventuali ulteriori pertinenze, tenendo quindi presente, anche se via sia l'esclusività delle stesse e la cosa comune come disciplinata dal C.C. vigente.

Tenendo inoltre in debito, conto se esistenti, delle eventuali dotazioni e accessori direttamente collegati ai corpi principali, la dotazione se esistente di più di un servizio igienico ed il grado di finitura dei vani, l'esposizione ed ogni altra caratteristica estimativa, descritta nei rispettivi capoversi. Altri aspetti evidenziati, aventi carattere urbanistico che trovasi descritti nella presente, pur non essendo quantificabili se non in sede di istruttoria d'Ufficio, posto che vi sono opere/porzioni prefabbricate eseguite/installate senza i necessari titoli edilizi e pareri che potrebbero dover essere adeguate o, necessariamente rimesse in pristino, sono già stati prudenzialmente e parzialmente considerati già nella formulazione dei valori ai fini della valutazione economica dei cespiti.

Per una più corretta valutazione del bene, è stato inoltre tenuto conto, delle caratteristiche proprie tramite i dati desumibili dagli atti, come l'età della costruzione, i materiali di costruzione se visibili, lo stato e qualità dei manutenzione, in certi casi carenti, oltre che delle caratteristiche interessanti la zona in cui è ubicato il bene, la loro appetibilità sulla base delle ricerche esperite presso operatori commerciali del settore immobiliare e professionisti operanti nella zona; tenendo presente il contesto, l'eventuale panoramicità, la vicinanza o meno alle infrastrutture ed al centro, le dotazioni in genere, la presenza di servizi pubblici, etc.

Una volta individuata la tipologia e zona di mercato a cui far corrispondere le unità immobiliari oggetto di stima, si è proceduto ad una individuazione del prezzo medio di vendita più vicino per tali beni, mediante una precedente comparazione con il valore di vendita di beni simili se esistenti, ubicati in zone sufficientemente analoghe ma non esattamente limitrofe; esistenti su Viareggio ma con caratteristiche disomogenee rispetto alla tipologia necessaria, effettuandone preventivamente, le relative considerazioni, la media dei valori se possibile. Visti inoltre i dati proposti dall'osservatorio valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate Servizio Territorio e del Borsino Immobiliare che solo talvolta ed in parte rispecchiano in tale zona, i valori minimi espressi, effettuati quindi i relativi correttivi e deduzioni per l'individuazione con criteri prudenziali dei valori commerciali; sfruttando inoltre, gli scambi commerciali/le trattative di conoscenza degli operatori del settore.

E' parere dello scrivente, che in questo specifico caso, l'osservatorio valori immobiliari, rispecchi in tale zona come detto, l'apprezzamento della tendenza dei valori in maniera marginale, stante l'anomalia tipologica dei cespiti rispetto al tessuto produttivo e di servizi che insistono sull'area più ampia della zona; in taluni casi, l'attuale destinazione d'uso, potrebbero anche far emergere una maggiore appetibilità di mercato se conformata adeguatamente l'area sul piano progettuale e con i necessari correttivi, posto che comunque ad oggi, NTA non consentono di variare quanto esistente al momento dell'istituzione del vincolo di cui al Piano Territoriale. Sulla base delle interviste rivolte alle agenzie operanti sulla zona, che a seconda del periodo economico, seppur in minor misura rispetto agli elementi positivi, la tipologia di edifici abitativi ma con una buona superficie esterna da gestire rispetto ad altri in altre zone che sono direttamente sulla strada, mancando una certa pertinenzialità dell'area attualmente a comune dei due corpi, possa risentire della criticità del mercato immobiliare in cui si opera, seppur riflettendo ad oggi una minor sofferenza rispetto agli anni trascorsi ed una richiesta di beni nella zona interessata. Si precisa inoltre, che la descrizione richiamata dall'Osservatorio spesso non rispecchia esattamente la tipologia dei beni e loro pertinenze e può essere solo in parte corrispondente a quella in esame, posto che non vi è indicazione di



quotazioni di unità come quella in esame.

Ciò nonostante, anche se prendiamo per pura analogia le destinazioni abitative, anche se con un divario ben inferiore di contrattazione in tale zona di Massarosa, solitamente si ritengono maggiormente attendibili, le indagini di mercato svolte mediamente presso gli operatori commerciali del settore (che però non forniscono ampi dati di recenti compravendite avvenute e dato il mercato poco dinamico della precisa zona in caso di vendita di immobili abitativi aventi simili caratteristiche). Sono stati raccolti i dati mediante elementi precedentemente a conoscenza dello scrivente ed i parametri informativi del settore valutazioni, con valori omogeneizzati a unità di superficie lorda, ricercando anche su altre aree immobili simili, senza però ottenere riscontri in quanto trattasi in prevalenza di immobili dissimili o trasferiti per successione.

Tenendo anche in debito conto seppur parzialmente e già previsto nella formulazione dei valori, che il lotto, deve essere anche in parte rimesso in pristino per la presenza di corpi prefabbricati non legittimi e di pertinenze come descritte, oltre che per lo stato osservato in quanto trattasi di un fabbricato di vecchia costruzione a cui sono stati inseriti in parte manutenzione, elementi di adeguamento o modifica e che, alcune limitate opere di finitura sono in parte adattate ad usi più commerciali/terziario che abitativi senza quindi l'integrale e completo utilizzo degli elementi tipologici dei beni. Se pur non incidente sull'altezza minima interna che rimane uguale o superiore alla minima da regolamento edilizio e salvo migliore rappresentazione grafica di quanto in atti, sono presenti in alcuni vani delle controsoffittature per le quali l'aggiudicatario potrà valutarne la loro persistenza in loco; considerato inoltre lo stato di assenza di manutenzione.

A proposito del valore, come sopra accennato anche per l'OMI, si ritiene prudente in via generale considerare che proprio per il particolare periodo economico in essere, che pur con diverse sfaccettature e valenza si va a riflettere in tutte le città ma meno marcatamente in genere in prossimità del litorale versiliese, rispetto al quale la presente zona è a margine, il valore in appresso indicato con i limiti posti, potrà subire nell'arco di un breve o lungo periodo non prevedibile, delle flessioni comunque non prevedibili, e che quindi, salvo taluni sporadici casi di interesse diretto per i più disparati motivi, per quello specifico bene (es. il vicino è interessato per espandere la propria proprietà, etc.) che potrebbero mantenerlo tale, o eccezionalmente aumentarlo, dovranno essere considerate dall'aggiudicatario, dal precedente o da chi vi abbia interesse, possibili variazioni anche non trascurabili nelle rispettive aspettative.

Ai fini della presente procedura esecutiva viene ricavato il valore della piena proprietà del bene esaminato così come descritto nelle sezioni dei corpi A e B considerata l'apprezzabile estensione della resede e che, nel valore espresso, viene considerato che parte della superficie a margine con i beni costituiti dal mappale 103 ricade appunto su proprietà di terzi.

*Nota: si precisa che, l'attribuzione del valore di quota parte dell'area di BCNC eccedente il 10% della SEL dei fabbricati (il 2% della superficie eccedente), nella metodica di calcolo ai fini della stima unitamente alla predetta percentuale, viene solo provvisoriamente attribuita ai medesimi fabbricati unicamente per potervi attribuire un valore, stante l'ampiezza della resede, che altrimenti sarebbe sproporzionata se inclusa semplicemente nel valore dell'unità immobiliare. Il criterio utilizzato ai sensi della normativa, è impiegato unicamente per poter formare un totale della valutazione e non per attribuire a ciascun corpo una propria resede, essendo appunto "unico lotto".*

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Viareggio, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Massarosa - Viareggio - Genio e Demanio competente per il territorio, Soprintendenza per i Beni Culturali, Ente Parco, Autorità Portuale, agenzie: Operanti sulla zona di Massarosa e Viareggio, osservatori del mercato immobiliare zona Massarosa e Viareggio, ed inoltre: Tecnici e operatori commerciali operanti sulla piazza del litorale ed entroterra versiliese

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;



- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera laterale	161,63	5,66	234.206,00	234.206,00
B	destinazione catastale civile abitazione	76,10	13,56	71.728,00	71.728,00
A	resede posto lungo viabilità	1,20	0,00	1.212,00	1.212,00
B	resede posto lungo viabilità con cancello di ing.	5,10	0,00	5.151,00	5.151,00
C	Ente urbano	0,60	0,00	606,00	606,00
				<b>312.903,00 €</b>	<b>312.903,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Nota: si rammenta all'aggiudicatario ed a chiunque ne abbia interesse, che la conformazione e dotazione del compendio, come indicato in udienza, suggeriva una comoda creazione di due lotti, ma che è stato poi deciso di non attuare le operazioni che si sarebbero rese necessarie per conformarli adeguatamente, stabilendo in conclusione di procedere con unico lotto costituito da più corpi.

Viene quindi depennata la sintesi di descrizione del giudizio di divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 312.903,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€ 62.580,60**



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 250.322,40

data 06/07/2024

il tecnico incaricato  
GEOM. FABIO MASINI C.T.U.

