



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

187/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

DEBITORE:

GIUDICE:
Dr.ssa Antonia Libera Oliva

CUSTODE:
I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/02/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Geom. Marco Benucci

CF:BNCMRC59A09E715P
con studio in LUCCA (LU) Piazza San Frediano, 7
telefono: 0583491369
fax: 0583491369
email: marcobenuccilucca@gmail.com
PEC: marco.benucci@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 187/2022

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A a VIAREGGIO Via Migliarina interno, quartiere Migliarina, della superficie commerciale di **21.372,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Vasto appezzamento di terreno, costituito da tre distinte particelle catastali, della complessiva superficie catastale di mq. 21.372 il tutto posto in Comune di Viareggio, località Migliarina, interno alla Via Migliarina, a ovest del “ Fosso La Parabola” e della Autostrada.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1172 (catasto terreni), qualita/classe orto irriguo Classe 1[^], superficie 15016, deduzione D33; A1, reddito agrario 542,86 €, reddito dominicale 1.457,19 €, intestato a _____, derivante da frazionamento del 19.03.2007 in atti dal 19.03.2007, pratica LU0061464 (n.61464.1/2007). Deriva dall'originaria particella 66 di originari mq. 16.695
Coerenze: All'intero compendio immobiliare confinano: a nord beni _____ beni (particelle 761, 967, 970, 1175), a est beni I _____ (particella 1226, 1175, 1177), a sud beni Sevignani, (particelle 1216, 1236, 1233, 1214), a ovest beni _____ (particelle 176) salvo se altri o come meglio di fatto.
- foglio 16 particella 1174 (catasto terreni), qualita/classe orto irriguo Classe 1[^], superficie 5350, deduzione D33; A1, reddito agrario 193,41 €, reddito dominicale 519,18 €, intestato a _____, derivante da frazionamento del 19.03.2007 in atti dal 19.03.2007, pratica LU0061464 (n.61464.1/2007). Deriva dall'originaria particella 896 di originari mq. 7.750 che a sua volta derivava dalla particella 66 di originari mq. 25.675 a seguito di frazionamento in a _____
Coerenze: All'intero compendio immobiliare confinano: a nord beni _____ beni (particelle 761, 967, 970, 1175), a est beni _____ (particella 1226, 1175, 1177), a sud beni _____, (particelle 1216, 1236, 1233, 1214), a ovest beni _____ (particelle 176) salvo se altri o come meglio di fatto.
- foglio 16 particella 1176 (catasto terreni), qualita/classe orto irriguo Classe 1[^], superficie 1006, deduzione D33; A1, reddito agrario 36,37 €, reddito dominicale 97,62 €, intestato a _____, derivante da frazionamento del 19.03.2007 in atti dal 19.03.2007, pratica LU0061464 (n.61464.1/2007). Deriva dall'originaria particella 897 di originari mq. 1.230 che a sua volta derivava dalla particella 66 di originari mq. 25.675 a seguito di frazionamento in a _____
Coerenze: All'intero compendio immobiliare confinano: a nord beni _____, beni _____ (particelle 761, 967, 970, 1175), a est ben _____ (particella 1226, 1175, 1177), a sud beni _____ (particelle 1216, 1236, 1233, 1214), a ovest beni _____ (particelle 176) salvo se altri o come meglio di fatto.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	21.372,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 195.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 155.000,00
Data della valutazione:	15/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento dei sopralluoghi svolti in data 19/12/2022, 13/01/2023 e 15/02/2023 i terreni oggetto di procedura erano nella disponibilità del soggetto esecutato.

In ogni caso, si precisa che dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione o comodati che abbiano per oggetto i beni oggetto di esecuzione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamento della banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare al **16/02/2023**.

L'Esperto, dalla lettura dei titoli trascritti, non ha rilevato altri vincoli e/o servitù, fatta eccezione per i vincoli di cui alle vigenti norme e strumenti in materia edilizia, urbanistica, idrogeologica ed ambientale, ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rilevate al momento dei sopralluoghi

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: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/09/2017 a firma di notaio Antonio Palladino ai nn. 29.281 di repertorio, iscritta il 28/09/2017 a Lucca ai nn. 2242 reg.part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, cf. 00884060526 ,

(LU), derivante da mutuo condizionato .

Importo ipoteca: € 900.000,00.

Importo capitale: € 450.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a beni compresi nel lotto 1 di proprietà di (Comune di Viareggio Foglio 16, particelle 1172, 1174 e 1176) e i beni compresi nei lotti 2 e 3 di proprietà di per la piena proprietà (Comune di Camaione Foglio 40, particelle 68, 686 e 207 sub.2);.



Sono presenti: Annotazione n. 2424 del 15/11/2017 (EROGAZIONE PARZIALE) Annotazione n. 654 del 21/03/2018 (EROGAZIONE A SALDO)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/05/2020 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 609 di repertorio, iscritta il 09/06/2020 a Lucca ai nn. 1042 reg.part., a favore di Gruppo Padana Ortofrutticola dei F.lli Gazzola s.s. – Società Agricola. cf. 02177340268 con sede in Paese (TV), contro

derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca .

Importo ipoteca: €150.000,00.

Importo capitale: €132.984,18.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà dei beni compresi nel lotto 1 di proprietà di S (Comune di Viareggio Foglio 16, particelle 1172, 1174 e 1176), sui diritti di 2/3 della piena proprietà sui beni compresi nel lotto 2 di proprietà di (Comune di Camaiore Foglio 40, particelle 68, 71 sub. 3 e 686) e sui diritti di 1/2 della piena proprietà sui beni compresi nel lotto 3 di proprietà di (Comune di Camaiore Foglio 40, particelle 70 sub. 2, 207 sub. 2 e 207 sub.3)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 16/12/2020 a firma di Tribunale di Latina ai nn. 2015 di repertorio, iscritta il 06/07/2021 a Lucca ai nn. 1717 reg.part., a favore di Selecta Trading s.r.l., cf. 01733070591 con sede in Latina (LT), contro

derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Latina .

Importo ipoteca: €60.000,00.

Importo capitale: €30.227,31.

La formalità è riferita solamente a diritti della piena proprietà dei beni compresi nel lotto 1 di proprietà di (Comune di Viareggio Foglio 16, particelle 1172, 1174 e 1176)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/03/2021 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 4095 di repertorio, iscritta il 21/07/2021 a Lucca ai nn. 1873 reg.part., a favore di Florensis Italia s.r.l., cf. 08547361009 con sede in Milano (MI), contro

derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano .

Importo ipoteca: €24.650,00.

Importo capitale: €18.317,79.

La formalità è riferita solamente a diritti della piena proprietà dei beni compresi nel lotto 1 di proprietà di (Comune di Viareggio Foglio 16, particelle 1172, 1174 e 1176)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/02/2022 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 257 di repertorio, iscritta il 02/03/2022 a Lucca ai nn. 499 reg.part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, cf. 00884060526 con sede e domicilio eletto in Siena (SI), Piazza Salimbeni n. 3, contro

derivante da Decreto Ingiuntivo del

Tribunale di Lucca.

Importo ipoteca: €100.000,00.

Importo capitale: €94.663,25.

La formalità è riferita solamente a diritti della piena proprietà dei beni compresi nel lotto 1 di proprietà di Comune di Viareggio Foglio 16, particelle 1172, 1174 e 1176). sui diritti della piena proprietà sui beni compresi nel lotto 2 di proprietà di (Comune di Camaiore Foglio 40, particelle 68, 71 sub. 3 e 686) e sui diritti della piena proprietà sui beni compresi nel lotto 3 di proprietà di (Comune di Camaiore Foglio 40, particelle 70 sub. 2, 207 sub. 2 e 207 sub.3); L'iscrizione colpisce anche i diritti di 1/12 spettanti a su due terreni posti in Camaiore Foglio 23 particelle 1134 e 1135 non oggetto della presente procedura

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/08/2022 a firma di Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Lucca ai nn. 3283 di repertorio, trascritta il 09/09/2022 a Lucca ai nn. 11.707 reg.part. , a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, cf. 00884060526 con sede e domicilio eletto in Siena (SI), Piazza Salimbeni n. 3, contro

, derivante da Verbale di



Pignoramento degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Lucca.

La formalità è riferita solamente a diritti della piena proprietà su tutti i beni esecutati.

Nel quadro "D" viene specificato che il pignoramento viene eseguito per un credito di Euro 427.414,48

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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Si sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere, e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione dei manufatti, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei manufatti dei quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche in ordine all'attuale situazione statica della serra il cui consolidamento, ove necessario, deve intendersi a carico dell'aggiudicatario;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, o sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I terreni oggetto di procedura risultano gravati da servitù di elettrodotto a favore della società E.N.E.L. e da servitù di passo, da esercitarsi su una striscia di terreno della costante larghezza di ml. 5,00, corrente lungo il lato nord dei terreni a favore della particella 176 come costituita con atto ai



rogiti del notaio Domenico Torrissi in data 11/04/2005 repertorio 154.396.

In tale atto si precisava altresì che *“nel caso in cui entro dieci anni dalla data di stipula venisse realizzata da parte del Comune di Viareggio una viabilità pubblica che possa consentire l'accesso diretto al fondo dominante, la detta servitù di passo verrebbe a cessare automaticamente”*.

Sono altresì gravati e godono di servitù di passaggio sulla strada così come esistente che corre lungo il confine comune tra le particelle 1172 e 1173, costituita per destinazione del padre di famiglia sui terreni in oggetto, inoltre sul lato sud del mappale 1174 passa interrata, tra la serra e la recinzione presente, la tubazione della fognatura che proviene da ovest.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di Decreto di Trasferimento di Immobili del Tribunale di Lucca (dal 06/04/2017), con atto stipulato il 06/04/2017 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 323 di rep. di repertorio, trascritto il 10/04/2017 a Lucca ai nn. 3.774 di reg.part.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Luigi Paolinelli nato a Camaiore (LU) il 09/01/1942, codice fiscale: PLNLGU42A09B455 (fino al 27/07/2007).

Il titolo è riferito solamente a particelle 1172 e 1176

Luigi Paolinelli nato a Camaiore (LU) il 09/01/1942, codice fiscale: PLNLGU42A09B455L e Nadia Raffaelli nata a Viareggio (LU) il 11/03/1939, codice fiscale: RFFNDA39C51L833I per la quota di 1/2 ciascuno (fino al 27/07/2007).

Il titolo è riferito solamente a particella 1174

“Floricoltura Giannecchini Società Agricola di Luciano e Massimo Giannecchini”, con sede in Viareggio CF 01505400463 (dal 27/07/2007 fino al 06/04/2017), con atto stipulato il 27/07/2007 a firma di Giovanni Simonelli di Viareggio ai nn. 26.970 di rep. di repertorio, registrato il 20/02/2023 a Viareggio ai nn. 2673 serie 1T, trascritto il 01/08/2007 a Lucca ai nn. 9829 reg. part..

Il titolo è riferito solamente a particelle 1174

“Floricoltura Giannecchini Società Agricola di Luciano e Massimo Giannecchini”, con sede in Viareggio CF 01505400463 (dal 27/07/2007 fino al 06/04/2017), con atto stipulato il 27/07/2007 a firma di Giovanni Simonelli di Viareggio ai nn. 26.970 di rep. di repertorio, registrato il 20/02/2023 a Viareggio ai nn. 2673 serie 1T, trascritto il 01/08/2007 a Lucca ai nn. 9828 reg. part..

Il titolo è riferito solamente a particelle 1172 e 1176

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla consultazione degli archivi del Comune di Viareggio l'Esperto ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. C.E. 91/88**, intestata a Azienda Agricola Paolinelli Nicola, per lavori di Realizzazione di Serra Fissa di Tipo B, presentata il 23/07/1987 con il n. 18568/2868 di protocollo, rilasciata il 02/04/1988 con il n. 91 di protocollo.

Non è stata rintracciata l'agibilità ma si precisa che in data 30.12.1988 venne comunicato all'USL di Viareggio che in data 29.12.1988 era stato eseguito un sopralluogo per controllo edilizio da parte del tecnico comunale geom. A. Guidi da cui era emerso che “ Serra di Tipo B costruita in conformità della Concessione Edilizia – Concessione non Onerosa”. Il tutto a seguito della richiesta da parte dell'USL, in data 31/05/1988 del parere di competenza per il rilsccio dell'agibilità richiesta dal sig.



Nicola Poalinelli. Si precisa che l'opera è stata realizzata sulla particella 1174

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Regolamento Urbanistico (R.U.) approvato con delibera di C.C. n. 52 del 04/11/2019 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 51 del 18 dicembre 2019, l'immobile ricade in zona E2 Aree agricole di interesse primario (art. 86). Norme tecniche di attuazione ed indici: E2 - Aree agricole di interesse primario (art. 86), disciplinata nelle N.T.A. al: TITOLO VIII – IL TERRITORIO RURALE CAPO I – DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO RURALE • - Art. 84 Norme generali e individuazione del territorio rurale • - Art. 85 Definizioni e caratteri delle aree agricole • - Art. 86 Disciplina generale delle aree agricole • - Art. 87 Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo • - Art. 88 Manufatti amatoriali • - Art. 89 interventi ammessi per i soggetti diversi dall'imprenditore agricolo • - Art. 90 Disciplina delle destinazioni d'uso nel territorio rurale e ricadente in area "Morfotipi dell'insediamento" T.R.10 Campagna abitata (art. 55.2), disciplinata nelle N.T.A. al: TITOLO IV – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CAPO III – DISCIPLINA PAESAGGISTICA PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI • - Art. 52 Norme generali relative alla disciplina paesaggistica del R.U. • - Art. 53 Norme generali relative ai Morfotipi degli insediamenti • - Art. 55 Morfotipi dei tessuti urbani ed extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista, comma 2 Tutte le particelle altresì sono sottoposte all'INVARIANTE STRUTTURALE Aree con assetto poderale di impianto storico (art. 9.1), disciplinata nelle N.T.A. al: TITOLO II – INVARIANTI STRUTTURALI E TUTELA SOVRAORDINATA - CAPO I – MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLA TUTELA • - Art. 6 Disposizioni generali per la tutela e valorizzazione delle invarianti strutturali del P.S. • - Art. 9 Disciplina per la tutela e valorizzazione delle AREE VERDI E BOSCADE, comma 1, lettera e) Le particelle 1172 e 1176 sono inoltre sottoposte all'INVARIANTE STRUTTURALE Sistema idraulico superficiale (art.7), disciplinata nelle N.T.A. al: - TITOLO II – INVARIANTI STRUTTURALI E TUTELA SOVRAORDINATA - CAPO I – MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLA TUTELA - Art. 6 Disposizioni generali per la tutela e valorizzazione delle invarianti strutturali del P.S. - Art. 7 Disciplina per la tutela e valorizzazione della RETE DELL'ACQUA Il mappale 1172 parzialmente, ricade in fascia di rispetto elettrodotta, la cui normativa di riferimento è disciplinata all'art. 61 - Fasce di rispetto – delle stesse norme di attuazione. Si riporta di seguito il testo integrale degli articoli delle N.T.A. sopra indicati: Art. 6 - Disposizioni generali per la tutela e valorizzazione delle Invarianti strutturali del P.S. 1. Il R.U. persegue gli OBIETTIVI definiti dallo Statuto dei Luoghi del P.S. e ne attua la tutela e valorizzazione secondo i CRITERI DI INTERVENTO E TUTELA ivi disciplinati. 2. Al fine di garantire il prioritario raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione di cui al precedente comma, le disposizioni contenute nel presente CAPO prevalgono sulle discipline generali del presente R.U. Art. 7 – Disciplina per la tutela e valorizzazione della RETE DELL'ACQUA 1. Il R.U. individua, nelle tavole grafiche e negli elaborati grafici geologici e idraulici, il sistema idraulico superficiale specificando il corso dei canali Burlamacca, Farabola e Gora di Stiava. 2. In applicazione dell'Art. 14 comma 5 del P.S. non è ammessa la modifica del tracciato delle strutture idrauliche individuate nel sistema idraulico superficiale di cui al comma precedente. 3. Non è altresì ammessa l'alterazione degli alvei, degli argini, della formazione ripariale e delle cateratte storiche dei canali Burlamacca, Farabola e Gora di Stiava. 4. Il R.U. persegue la messa in sicurezza del territorio e degli abitati dal rischio idraulico mediante le discipline geologico- idrauliche definite negli elaborati di cui alla lettera e) del comma 1 del precedente Art. 2. Sono sempre ammessi gli interventi idraulici di sistemazione e miglioramento dei caratteri di funzionalità favorendo, ove possibile, interventi di ingegneria naturalistica. 5. Fatte salve eventuali diverse prescrizioni contenute nelle schede delle aree di trasformazione di cui all'allegato d1 delle presenti norme, nel caso di interventi edilizi il cui lotto urbanistico di riferimento sia a contatto con corsi d'acqua del sistema idraulico superficiale è prescritta la manutenzione e/o il miglioramento delle caratteristiche paesaggistiche dei corsi mediante il mantenimento della eventuale vegetazione ripariale presente e rispettando una distanza minima di 10 ml dalla sponda del corso d'acqua ove non sono ammessi interventi di nuova edificazione, addizioni volumetriche e/o di installazione di manufatti permanenti. In tale fascia di 10 ml dalla sponda del corso d'acqua sono vietate nuove impermeabilizzazioni del suolo, compresa la realizzazione di manufatti temporanei e, laddove presente deve essere mantenuta la superficie permeabile libera con eventuale nuova piantumazione di arbusti tipici delle formazioni umide e perfluviali. 6. Il R.U. persegue, attraverso



specifiche previsioni riguardanti le aree di trasformazione adiacenti al Canale Burlamacca e la rete della mobilità sostenibile, l'obiettivo di realizzare un percorso continuo pedonale e, ove possibile, ciclabile lungo l'intero corso del canale, utilizzando gli spazi disponibili o recuperabili sull'una o sull'altra riva, dalla Darsena di Viareggio all'area della Lisca/Lago di Massaciuccoli. Nella tavola c3 "Ambiti di moderazione del traffico e reti della mobilità ciclopedonale" è graficizzato il sistema di spazi pubblici e di collegamenti esistenti o da realizzare ex novo che andranno a formare tale percorso, ivi compresi il nuovo sottopasso e la passerella ciclopedonale previsti fra l'area dell'ex Mercato Ortofrutticolo e le rive del Burlamacca poste a est della ferrovia Firenze-Pisa. Al fine di assicurare la massima qualità e • coerenza agli interventi, potrà essere predisposto un apposito progetto guida d'iniziativa pubblica con l'eventuale coinvolgimento del Consorzio di bonifica della Versilia e di altri soggetti istituzionali competenti. Tale "Progetto guida del sistema di percorsi e spazi pedonali e ciclabili lungo il canale Burlamacca" dovrà, nello specifico: approfondire le soluzioni tecniche atte a garantire uno sviluppo del percorso in sicurezza e senza interruzioni, dettagliando in modo particolare quelle soluzioni da adottare in corrispondenza di eventuali punti e tratti critici (attraversamenti di altre infrastrutture, restringimenti del percorso, variazioni di quota, ecc.) e per il superamento delle barriere architettoniche; definire criteri e soluzioni volte ad assicurare un'elevata qualità architettonica e paesaggistica al sistema, la sua massima integrazione con gli spazi e i percorsi pedonali e ciclabili presenti o previsti nelle immediate vicinanze e con le attrezzature pubbliche o di uso pubblico, omogeneità nelle sistemazioni a terra e negli elementi di arredo urbano e illuminazione pubblica in relazione alle diverse tipologie degli spazi attraversati (aree portuali, parchi, zone residenziali, zone produttive, ecc.); delineare i criteri per eventuali future implementazioni del sistema all'interno di aree dismesse o degradate non ricomprese tra le aree di trasformazione inserite nel presente R.U. oltre a dettagliare le sistemazioni degli spazi aperti pubblici acquisiti mediante l'attuazione delle aree di trasformazione; suddividere il sistema in lotti funzionali, definendone il livello di priorità e fornendo una stima dei costi. • Art. 9 - Disciplina per la tutela e valorizzazione delle AREE VERDI E BOSCADE • 1. Il R.U. individua nelle tavole grafiche con apposita simbologia i seguenti beni afferenti alle aree verdi e boscate: ...omissis... e) Aree con assetto podereale di impianto storico: qualsiasi intervento edilizio che alteri la superficie permeabile o che più in generale interessi le aree in oggetto dovrà sviluppare uno specifico studio a firma di tecnico specializzato (architetto, dott. agronomo o dott. forestale) atto a rilevare l'effettiva presenza di elementi di valore storico ancora presenti caratterizzanti l'impianto storico dell'assetto podereale: canali, canalette, ciglioni, argini, scarpate, gore, muretti, siepi, filari di alberi, vegetazione ripariale e assetto podereale che dovranno essere prioritariamente mantenuti e conservati. Il progetto dovrà dare atto della effettiva conservazione di tali elementi. • ...omissis... • Art. 52 - Norme generali relative alla disciplina paesaggistica del R.U. • 1. Il R.U. disciplina la gestione del patrimonio edilizio esistente e le trasformazioni urbanistico-edilizie perseguendo gli obiettivi di tutela del paesaggio definiti dal Piano Strutturale e dal Piano Paesaggistico Regionale PIT-PPR. 2. La disciplina del Piano Strutturale relativa alle Invarianti Strutturali dello Statuto dei Luoghi trova attuazione nel TITOLO II delle presenti norme. • 3. In continuità con quanto disciplinato al precedente Art. 13 il R.U. definisce nel presente CAPO le specifiche disposizioni di carattere paesaggistico a cui dovranno essere sottoposti gli interventi edilizi e urbanistici sulla base dell'appartenenza di ciascuna area di intervento ad uno specifico tessuto urbanistico del morfotipo dell'insediamento. Gli interventi edilizi dovranno inoltre rispettare la disciplina del Piano del Colore vigente che integra le previsioni del morfotipo di appartenenza le quali, in caso di contrasto, prevalgono sul Piano del Colore. • 4. Per le aree di trasformazione urbanistica si rimanda alle specifiche discipline di carattere paesaggistico dettagliate in ciascuna Scheda Norma di cui all'allegato d1) alle presenti norme. 5. Le norme del presente CAPO dettano limitazioni e eccezioni che prevalgono, qualora in contrasto, sulle norme relative alle categorie di intervento, alle classificazioni degli edifici e alle zone urbanistiche. • Art. 53 - Norme generali relativi ai Morfotipi degli insediamenti • 1. Sulla base dei criteri metodologici di individuazione dei "Morfotipi delle Urbanizzazioni contemporanee" stabiliti nell'abaco della III Invariante del PIT-PPR il R.U. riconosce nella tavola di Quadro Conoscitivo b4) "Perimetro del territorio urbanizzato e Morfotipi dell'Urbanizzazione contemporanea" i tessuti urbanistici del proprio territorio. 2. Il R.U., nella tavola c1) "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", individua con apposito perimetro indicato in legenda le aree soggette alle discipline dei singoli tessuti. L'elencazione dei morfotipi coincide con quella del PIT-PPR. • Per completezza, il R.U. aggiunge il morfotipo "C.S. – tessuto dei centri e nuclei storici" così da disciplinare anche tali aree che



altrimenti non sarebbero ricomprese nelle urbanizzazioni contemporanee. 3. Tutti gli interventi edilizi e urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi sono soggetti alle disposizioni inerenti al morfotipo di appartenenza stabilite negli articoli successivi.

• Art. 55 - Morfotipi dei tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista •omissis... .. 2. T.R.10 - Campagna abitata: Tessuti edificati a bassa densità che si integrano allo spazio rurale, per tipologie edilizie e trattamento degli spazi di pertinenza che li connotano, con persistenza del legame tra comunità insediata ed attività agricole. • Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipo TR10 devono rispettare le seguenti disposizioni: a) è vietata la deruralizzazione degli edifici rurali storici: gli edifici classificati con il numero 1s, 1 o 2 aventi destinazione rurale dovranno mantenere intatto l'assetto fondiario con il fondo agricolo di pertinenza; • b) negli interventi edilizi che interessano l'aspetto esteriore degli immobili dovranno essere impiegati materiali e tipologie edilizie già presenti nel medesimo tessuto e riconducibile ai repertori della tradizione rurale; tale disposizione dovrà essere articolata nel R.E.; c) le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili. Sui confini a contatto con aree agricole o libere da edificazione collocare siepi e filari di alberi utili ad un miglior inserimento nel contesto delle trasformazioni edilizie. Le recinzioni dovranno rispettare i caratteri tradizionali del territorio rurale; tale disposizione dovrà essere articolata nel R.E.; •omissis... .. • Art. 61 Fasce di rispetto • 1. Nelle tavole b3) - fasce di rispetto in scala 1/10.000 e c1) -Disciplina dei suoli e degli insediamenti in scala 1/2.000 sono riportate con apposita grafia le seguenti fasce di rispetto calcolate in base alla vigente legislazione: • a) Stradale; b) Ferroviario; c) Depuratore; d) Elettrodotti; e) Cimitero. • 2. In caso di contrasto prevalgono le prescrizioni derivanti dalle normative vigenti. 3. La fascia di rispetto per il cimitero di Torre del Lago è di 100 ml. 4. La fascia di rispetto per il cimitero di Viareggio è di 50 ml. 5. Le fasce di rispetto stradale e ferroviarie sono così definite: • a) autostrada (Classe A): - fuori dal centro abitato: 60 ml (DPR 495/1992 art. 26); - sulle rampe esterne: 40 ml (D.Lgs. 285/1992 art. 16); - all'interno del centro abitato: 25 ml (L. 729/1961 art. 9); - nelle zone di recupero edilizio-urbanistico-funzionale del Parco Migliarino, S. Rossore, Massaciuccoli: 25 ml (L. 729/1961 art. 9). • b) S.S. Variante Aurelia (Classe C): - fuori dal centro abitato: 40 m (compatibile con classe "B" DPR 495/1992 art. 26) o sulle rampe esterne, fuori dal centro abitato: 20 m (D.Lgs. 285/1992 art. 16) - all'interno del centro abitato: 10 ml • c) strade extra-urbane secondarie (Classe C): - fuori dal centro abitato: 30 ml (DPR 495/1992 art. 26). • d) strade extraurbane di tipo locale (Classe F ai sensi del Dpr 495/92): - fascia di rispetto dovrà essere di metri 20 per ciascun lato, salvo le strade vicinali (come definite all'art.3 del D.Lgs. 285/92) per le quali la fascia di rispetto dovrà essere di 10 ml per ciascun lato. • e) linee ferroviarie: fascia di rispetto: 30 ml (Dpr 753/1980 art. 49). 6. Nelle fasce di rispetto stradale possono essere realizzati o ampliati impianti di distribuzione dei carburanti: la realizzazione di tali interventi è ammessa in relazione alla disciplina derivante dal Piano distributori carburanti. 7. Tali aree sono inedificabili e su di esse si applicano le disposizioni vigenti in materia e in particolare: per le fasce di rispetto stradale il Dpr 495/92 e per le fasce di rispetto ferroviario l'art. 49 del Dpr 753/80. 8. In attesa della pubblicazione degli elenchi ministeriali delle strade classificabili di tipo a), all'interno dei centri abitati valgono le fasce di cui alla legge 729/61. 9. Lungo i corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico della L.R. 79/2012, per una fascia minima di 10 m da ciascuna sponda, sono vietati: • a) ogni trasformazione della morfologia del suolo; b) lo spargimento di pesticidi e fertilizzanti; c) l'apertura di pozzi; d) le discariche e i depositi di materiali inquinanti. • 10. Lungo i corsi d'acqua di cui al comma precedente per una fascia minima di 10 ml da ciascuna sponda sono vietate le nuove costruzioni e l'ampliamento degli edifici esistenti. • 11. Nelle fasce di rispetto lungo i corsi d'acqua di cui sopra sono ammessi solo gli interventi legati alla manutenzione e al miglioramento della funzionalità dei canali promossi dal Consorzio di bonifica della Versilia, e alla formazione di percorsi pedonali e ciclistici da concordare con lo stesso Consorzio quali ad esempio quelli riferiti al progetto guida di cui all'Art. 7 comma 6. È obbligatoria la conservazione delle alberature segnaletiche. • 12. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia conservativa senza incremento della superficie coperta e superficie impermeabile all'interno della fascia di rispetto. 13. Le fasce di rispetto degli elettrodotti indicate nelle tavole del R.U. hanno valore indicativo al fine di individuare le aree poste in vicinanza degli stessi. In ogni caso nelle aree poste in vicinanza degli elettrodotti e delle relative



fascie di rispetto dovrà essere richiesta e certificata, prima del rilascio degli eventuali atti abilitativi, all'ente gestore dell'elettrodotto, la dimensione della fascia di rispetto dell'elettrodotto in base alle normative vigenti. • 14. Prevalgono comunque sulle disposizioni del presente R.U. i vincoli e le limitazioni all'uso delle risorse territoriali e alle trasformazioni del territorio derivanti da fonti statali e/o regionali, ancorché non rappresentati negli elaborati cartografici, quali a titolo esemplificativo le Fasce di rispetto dei metanodotti e gasdotti (DM 24.11.1984 e s.m.i.). • Art. 84 - Norme generali e individuazione del territorio rurale • 1. Il R.U., in applicazione dell'art. 224 della L.R. 65/2014, individua il territorio rurale, quale insieme delle aree esterne al territorio urbanizzato, e definisce la disciplina urbanistica ed edilizia ivi ammessa riconoscendo e promuovendo l'attività agricola come attività economico-produttiva, valorizzando l'ambiente e il paesaggio rurale e perseguendo il contenimento del consumo di suolo agricolo anche limitandone la frammentazione ad opera di interventi non agricoli. 2. Tutte le attività edilizie che interessano gli immobili e le aree del territorio rurale definite nel presente TITOLO sono subordinate al rispetto della disciplina delle Invarianti strutturali e della tutela sovraordinata di cui al TITOLO II delle presenti norme nonché alla disciplina dei morfotipi dell'insediamento di cui al CAPO III del TITOLO IV delle presenti norme. • 3. Le attività edilizie diverse dalla attività edilizia libera devono essere attuate attraverso interventi diretti o, nei casi prescritti dalla L.R. 65/2014, mediante il Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale come disciplinato dall'art. 74 della L.R. 65/2014 e con i contenuti dell'Art. 7 del Regolamento Regionale 63/R/2016. All'interno delle presenti norme tale strumento di attuazione sarà denominato "programma aziendale". • 4. IL R.U. non prevede né ammette l'inserimento nel territorio rurale di nuove aree atte ad ospitare funzioni non agricole. Per le aree esistenti con funzione diversa dalle attività agricole si rimanda agli articoli successivi per la relativa disciplina di gestione del patrimonio edilizio esistente. 5. In applicazione della L.R.07/02/2017, n.3 il RU ammette gli interventi previsti dall'art.2 della medesima legge limitatamente alle zone E1 ed E2 così come individuate nelle tavole c1. Tali interventi si applicano esclusivamente alle "residenze rurali abbandonate" e devono rispettare le condizioni fissate dagli articoli 1 e 3 della medesima legge, senza modifica della destinazione d'uso. In applicazione dell'art.4 della medesima legge, il RU, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente in zona agricola in condizioni di degrado, disciplina gli interventi ammessi nelle zone ED all'art.92 delle presenti norme. • Art. 85 - Definizioni e caratteri delle aree agricole • 1. Le aree agricole, sono assunte come risorsa essenziale del territorio limitata e non riproducibile e corrispondono alle aree di elevato pregio a fini di produzione agricola, anche potenziale, per le peculiari caratteristiche pedologiche, climatiche, di acclività e giacitura del suolo o per la presenza di rilevanti infrastrutture agrarie e/o sistemazioni territoriali. • 2. Nelle zone agricole sono di norma consentiti impieghi di suolo esclusivamente per finalità collegate con la conservazione e lo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse. 3. Gli interventi all'interno delle zone agricole sono volti a favorire: • a) la manutenzione della struttura agraria tradizionale, con il rispetto della trama della viabilità podereale e delle sistemazioni idrauliche individuate negli elaborati del Regolamento urbanistico; b) la promozione di attività integrative del reddito, quali ad esempio l'agriturismo, e di attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero; • c) gli interventi tesi alla valorizzazione delle risorse del territorio, la formazione di orti e la produzione per autoconsumo; il recupero delle aree degradate o occupate da attività incompatibili, risultanti dagli elaborati del Regolamento urbanistico. • 4. Per attività agricole si intendono quelle previste dall'art 2135 del Codice Civile, nonché quelle qualificate come agricole da disposizioni normative comunitarie, nazionale e regionali; le attività connesse a quelle agricole, oltre all'agriturismo, esercitate da una o più aziende, ovvero: le attività di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione; le attività faunistico-venatorie. • Art. 86 - Disciplina generale delle aree agricole • 1. Il territorio rurale è suddiviso, anche in relazione agli articoli 71 e 72 del Piano strutturale, come segue: a) E1 area agricola di controllo dei caratteri del paesaggio; b) E2 area agricola di interesse primario; c) E3 aree di pertinenza degli edifici in zona agricola; • d) D* Attività produttive in zona agricola; • e) ED Aree da recuperare; 2. Nelle zone E1, E2 le destinazioni esclusivamente ammesse sono: • a) attività agricole; • b) attività agrituristiche di supporto come previste dalla legislazione vigente. 3. Il R.U. classifica con un simbolo numerico gli edifici del territorio rurale sulla base del valore storico e testimoniale dell'edificio tradizionale. A tale simbolo numerico è associato un simbolo * (asterisco) in quanto agglomerato rurale lineare: su tali immobili è prescritta la conservazione degli allineamenti sul fronte principale degli edifici ed eventuali incrementi volumetrici, laddove ammessi dal presente R.U., devono avvenire sui fronti



secondari dell'edificio. • Art. 87 - Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo •

1. In applicazione della Sezione II del CAPO III del TITOLO IV della L.R. 65/2014, nel territorio rurale classificate con la sigla E1, E2, E3 e ED nelle Tavole del R.U. sono ammessi gli interventi edilizi volti al miglioramento delle attività agricole condotte dall'imprenditore agricolo specificati nei commi successivi. 2. Nelle aree delle aziende agricole condotte dall'imprenditore agricolo è ammessa l'installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale secondo quanto stabilito dall'Art. 70 della L.R. 65/2014. • 3. Ai sensi dell'Art. 71 della L.R. 65/2014, nelle aree delle aziende agricole condotte dall'imprenditore agricolo a titolo principale, in assenza di programma aziendale sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola sono esclusivamente consentiti, sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola e sempreché siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale come disciplinato dal R.U. per gli edifici classificati 1s, 1, 2 e 3 all'Art. 39, i seguenti interventi riguardanti gli edifici classificati 4 e 5 o privi di simbolo numerico: • a) manutenzione ordinaria; b) manutenzione straordinaria; c) ristrutturazione edilizia conservativa; d) le addizioni volumetriche di tipo a), b) e c); fino al 10% delle volumetrie esistenti; e) la ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo a), b) e c); f) la sostituzione edilizia; con incremento delle volumetrie esistenti fino al 20%; g) gli interventi comunque denominati finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica non comportanti incrementi volumetrici; h) la realizzazione di piscine e di impianti sportivi esclusivamente se di tipo interrato ed a servizio di attività agrituristiche connesse alla attività agricola dell'azienda e fino ad una superficie massima complessiva pari al 5% dell'area su cui insiste l'azienda agricola e comunque non eccedente i 150 mq. di superficie impermeabilizzata e senza la creazione di nuove volumetrie; i) Sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola e siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, come disciplinato dal R.U. per gli edifici classificati 1s, 1, 2 e 3 all'Art. 39, sono riservati all'imprenditore agricolo professionale gli interventi di addizione volumetrica da eseguire una sola volta fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale e sugli annessi agricoli fino ad un massimo del 10 per cento del volume esistente e comunque non oltre i 300 metri cubi. • Nel caso in cui gli interventi edilizi di cui alle precedenti lettere f), g) e i) siano realizzati per lo svolgimento delle attività agrituristiche, l'imprenditore agricolo si deve impegnare a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per quindici anni dalla realizzazione degli interventi medesimi con atto d'obbligo registrato e trascritto. In applicazione della legge 23/06/2003 n. 30 Non possono essere realizzate nuove costruzioni per l'attività agriturbistica e per le attrezzature e i servizi ad essa afferenti. • 4. Nell'attuazione degli interventi di cui al precedente comma è ammessa la fusione delle unità residenziali agricole nonché il frazionamento delle unità residenziali agricole con aumento del numero delle unità residenziali agricole, ove già esistenti nell'edificio, ferma restando la destinazione d'uso agricola nella misura di una unità aggiuntiva rispetto a quelle esistenti alla data di adozione del R.U. 5. Ai sensi dell'Art. 72 della L.R. 65/2014, nelle aree delle aziende agricole condotte dall'imprenditore agricolo a titolo principale sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, previa approvazione del programma aziendale, sono esclusivamente consentiti, sempreché siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale come disciplinato dal R.U. per gli edifici classificati 1s, 1, 2 e 3 all'Art. 39 e siano mantenute in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dal comma 3 dell'Art. 70 del Piano Strutturale, i seguenti interventi che possono interessare gli edifici classificati 4, 5 o privi di simbolo: a) ristrutturazione urbanistica come definita dal DPR 380/2001; b) trasformazioni di annessi agricoli in unità abitative a destinazione rurale senza aumento di volumetria e con dimensione minima di 65 mq e massima di 110 mq di superficie utile nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo comma 6; c) nuova edificazione di annessi rurali nei limiti di cui al successivo comma 7. 6. Negli interventi di cui alla lettera b) del precedente comma costituzione di unità ad uso abitativo a destinazione rurale è subordinata: a) all'approvazione da parte del comune del programma aziendale presentato dall'imprenditore agricolo a titolo professionale, contenente la dimostrazione che l'unità abitativa è necessario alle proprie esigenze, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola; b) all'impegno dell'imprenditore agricolo professionale a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dal comma 3 dell'Art. 70 del Piano Strutturale. L'impegno è assunto a seguito dell'approvazione del programma mediante sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo. 7. Negli interventi di cui alla lettera c) del precedente comma 5, la costruzione di nuovi annessi agricoli è subordinata: a) all'approvazione da parte del comune del programma aziendale, presentato dall'imprenditore agricolo, dove si dimostri che la costruzione di nuovi annessi agricoli è



commisurata alle esigenze dell'impresa e alla capacità produttiva dell'azienda agricola; b) all'impegno dell'imprenditore agricolo professionale a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dal comma 3 dell'Art. 70 del Piano Strutturale. L'impegno è assunto a seguito dell'approvazione del programma mediante sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo. 8. Nel rispetto di quanto stabilito ai precedenti commi, all'imprenditore agricolo è concesso mettere in atto tutti gli interventi a lui consentiti dal Regolamento Regionale di attuazione 63/R/2016. 9. Il Regolamento Edilizio potrà disciplinare dettagliatamente le caratteristiche edilizie degli annessi e delle serre nel rispetto del Regolamento di attuazione 63/R/2016. Art. 88 - Manufatti amatoriali 1. Ai sensi dell'Art. 78 comma 3 della L.R. 65/2014 nel territorio rurale, ad esclusione delle zone ED, è ammessa l'installazione di manufatti amatoriali destinati all'agricoltura esercitata anche da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli ovvero necessari per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole. 2. La realizzazione dei manufatti amatoriali è ammessa, nei limiti del comma precedente e alle seguenti condizioni: a) la richiesta sia avanzata da un avente titolo; b) siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri anche tradizionali tipici della zona; c) abbiano una forma semplice, con unico accesso, priva di elementi aggiunti come pergolati o tettoie e una copertura a capanna con sbalzi di gronda inferiori ai 30 cm., pendenza inferiore al 30% e priva di canale discendenti; d) siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie; e) non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo. f) la dimensione massima dell'ingombro in pianta di un manufatto amatoriale è stabilita nei successivi punti e l'altezza massima è pari a 2,40 in gronda; g) per i fondi di dimensione compresa tra 2000 e 2500 mq può essere realizzato un manufatto amatoriale con superficie coperta massima non superiore a 12 mq; h) per i fondi di superficie fondiaria superiore a mq 2500, può essere realizzato un manufatto amatoriale con superficie coperta massima non superiore a 20 mq. 3. Al fine di realizzare i manufatti amatoriali è necessario il permesso di costruire la cui domanda deve contenere la documentazione nella quale sono indicate: a) la dimostrazione del possesso dei requisiti di cui alla lettera a) del precedente comma; b) la necessità della realizzazione del manufatto in relazione all'attività agricola prevista; c) le caratteristiche e le dimensioni del manufatto; d) la dichiarazione di conformità dell'intervento alla L.R. 65/2014, al Regolamento Regionale 63/R/2016, nonché alle disposizioni contenute nel precedente comma; e) L'impegno mediante atto d'obbligo alla rimozione dell'annesso o manufatto al cessare dell'attività agricola. Art. 89 - interventi ammessi per i soggetti diversi dall'imprenditore agricolo 1. Gli edifici ricadenti in tutte le zone agricole E3 sono classificati con i simboli: 1s, 1, 2, 3, 4, 5 a cui corrispondono le categorie d'intervento di cui all'Art. 39 senza frazionamento e/o cambio d'uso. 2. Gli interventi ammessi devono avvenire all'interno delle aree di pertinenza degli edifici classificati corrispondente all'estensione delle zone E3. 3. Per gli edifici privi di numerazione interni all'area di pertinenza dell'edificio principale ma estranei al corpo di fabbrica principale sono ammessi i seguenti interventi senza frazionamento e/o cambio d'uso: a) manutenzione ordinaria; b) manutenzione straordinaria; c) restauro e risanamento conservativo; d) ristrutturazione edilizia conservativa; e) ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo a) e b) senza aumento della SE. 4. Per gli edifici esistenti nelle zone E1, E2 ed ED privi di numerazione ed esterni all'area di pertinenza degli edifici E3 classificati sono ammessi i seguenti interventi senza frazionamento e/o cambio d'uso: a) manutenzione ordinaria; b) manutenzione straordinaria; c) restauro e risanamento conservativo; d) ristrutturazione edilizia conservativa; e) ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo di tipo a). Art. 90 - Disciplina delle destinazioni d'uso nel territorio rurale 1. Nel presente articolo sono disciplinati i mutamenti di destinazione nel territorio rurale. 2. Nel territorio rurale del Comune di Viareggio non è ammesso il mutamento della destinazione agricola verso altra categoria funzionale. Tale prescrizione si applica anche agli annessi agricoli realizzati sia prima che dopo il 2007 per i quali non è dunque ammesso il cambio di destinazione verso la destinazione a civile abitazione. 3. È sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso verso la categoria funzionale agricola. 4. È ammesso il mantenimento della destinazione residenziale. 5. Negli articoli seguenti sono disciplinati gli eventuali mutamenti d'uso di aree aventi destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla particella 1174 è stata realizzata una serra fissa che risulta regolarmente autorizzata. Le serre mobili che insistono sulla particella 1172 vennero realizzate a seguito di comunicazione al Comune di Viareggio, Ufficio Edilizia Privata, in data 09/05/2008 prot. Ilo 0037269 e, non essendo state rinnovate, dovranno essere smantellate. Vi sono anche altre opere minori, quali serbatoi, basamenti in cemento, conteneir mobili, che dovranno essere smantellati. Non è stata rintracciata alcuna autorizzazione per la recinzione e il cancello di accesso che pertanto dovranno essere rimossi o regolarizzati (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e Legislazione Regionale)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto sostituirsi a quello che compete per legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente. Nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri, sanzioni e spese per la regolarizzazione, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore a metro quadro utilizzato per la valutazione. Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risultano accatastate le serre fisse per cui si dovrà procedere alla redazione di Tipo mappale e conseguente pratica DOCFA (normativa di riferimento: Normativa catastale e in particolare L. 27 febbraio 1985 n. 52 e successive modifiche e integrazioni)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorari professionali e diritti catastali : €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Regolamento Urbanistico (R.U.) approvato con delibera di C.C. n. 52 del 04/11/2019 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 51 del 18 dicembre 2019)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per la parte di serre fisse non sono state rintracciate le certificazioni e attestazioni relative agli impianti tecnologici che saranno a carico dell'aggiudicatario (normativa di riferimento: LEGGE 5 marzo 1990, n.46 e successive modifiche e integrazioni)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Verifica impianti e rilascio Certificati di Rispondenza: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

**BENI IN VIAREGGIO VIA MIGLIARINA INTERNO, QUARTIERE MIGLIARINA
DI CUI AL PUNTO A**

a VIAREGGIO Via Migliarina interno, quartiere Migliarina, della superficie commerciale di **21.372,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Vasto appezzamento di terreno, costituito da tre distinte particelle catastali, della complessiva superficie catastale di mq. 21.372 il tutto posto in Comune di Viareggio, località Migliarina, interno alla Via Migliarina, a ovest del "Fosso La Parabola" e della Autostrada.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1172 (catasto terreni), qualità/classe orto irriguo Classe 1[^], superficie 15016, deduzione D33; A1, reddito agrario 542,86 €, reddito dominicale 1.457,19 €, intestato a _____, derivante da frazionamento del 19.03.2007 in atti dal 19.03.2007, pratica LU0061464 (n.61464.1/2007). Deriva dall'originaria particella 66 di originari mq. 16.695
Coerenze: All'intero compendio immobiliare confinano: a nord beni _____, beni _____ (particelle 761, 967, 970, 1175), a est beni _____ (particella 1226, 1175, 1177), a sud beni Sevignani, (particelle 1216, 1236, 1233, 1214), a ovest beni _____ (particelle 176) salvo se altri o come meglio di fatto.
- foglio 16 particella 1174 (catasto terreni), qualità/classe orto irriguo Classe 1[^], superficie 5350, deduzione D33; A1, reddito agrario 193,41 €, reddito dominicale 519,18 €, intestato a _____, derivante da frazionamento del 19.03.2007 in atti dal 19.03.2007, pratica LU0061464 (n.61464.1/2007). Deriva dall'originaria particella 896 di originari mq. 7.750 che a sua volta derivava dalla particella 66 di originari mq. 25.675 a seguito di frazionamento in a _____
Coerenze: All'intero compendio immobiliare confinano: a nord beni _____, beni _____ (particelle 761, 967, 970, 1175), a est beni _____ (particella 1226, 1175, 1177), a sud beni _____ (particelle 1216, 1236, 1233, 1214), a ovest beni _____ (particelle 176) salvo se altri o come meglio di fatto.
- foglio 16 particella 1176 (catasto terreni), qualità/classe orto irriguo Classe 1[^], superficie 1006, deduzione D33; A1, reddito agrario 36,37 €, reddito dominicale 97,62 €, intestato a _____, derivante da frazionamento del 19.03.2007 in atti dal 19.03.2007, pratica LU0061464 (n.61464.1/2007). Deriva dall'originaria particella 897 di originari mq. 1.230 che a sua volta derivava dalla particella 66 di originari mq. 25.675 a seguito di frazionamento in a _____
Coerenze: All'intero compendio immobiliare confinano: a nord beni _____, beni _____ (particelle 761, 967, 970, 1175), a est beni _____ (particella 1226, 1175, 1177), a sud beni Sevignani, (particelle 1216, 1236, 1233, 1214), a ovest beni _____ (particelle 176)



salvo se altri o come meglio di fatto.



Vista generale del terreno con soprastanti serre da sud

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Forte dei Marmi, Pietrasanta, Lucca, Pisa). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista generale dei terreni con soprastanti serre da nord

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Vasto appezzamento di terreno, costituito da tre distinte particelle catastali, della complessiva superficie catastale di mq. 21.372 il tutto posto in Comune di Viareggio, località Migliarina, interno alla Via Migliarina, a ovest del “ Fosso La Parabola” e della Autostrada.

In particolare la particella catastale 1172, nella porzione sud e est risulta occupata da serre mobili mentre la parte nord risulta libera da serre, in parte gravata da servitù di passo a favore della particella 176, e occupata, verso ovest, da due grandi tralici con due basamenti in calcestruzzo.



La porzione est è in parte occupata anche dalla strada di accesso utilizzata anche da terzi.

Le serre mobili che insistono sulla particella 1172 sono collegate a quelle fisse che insistono sulla particella 1174 (circa 4.000,00 mq.) mediante una sorta di tettoia con copertura ad arco.

Sulla particella 1174 insistono inoltre un piccolo manufatto per impianto irrigazione e deposito e un altro manufatto in metallo con copertura in PVC.

L'intera proprietà è delimitata da una recinzione in pali di cemento e rete metallica.

Vi si accede dal lato nord tramite cancello carrabile che si apre su strada privata che si origina dalla Via Migliarina.



Cancello d'ingresso



Vista serre fisse



Vista serre fisse



Collegamento serre fisse - serre mobili - Da regolarizzare e/o smantellare



Serre mobili - Da regolarizzare e/o smantellare

CONSISTENZA:



Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	21.372,00	x	100 %	=	21.372,00
Totale:	21.372,00				21.372,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattasi di un terreno facilmente accessibile, di forma regolare pianeggiante, irriguo, dotato di infrastrutture e con sovrastanti circa mq. 4.000 di serre fisse oltre una notevole estensione di serre mobili.

Si tratta di quindi di un compendio a vocazione floro/vivaistica di buona appetibilità posto in zona facilmente accessibile e con una storica tradizione nel settore.

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato lo scrivente ha fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi per la Provincia di Lucca (fermi al 2010) determinati dall'apposita commissione provinciale, ai valori determinati tramite l'O.V.A. (Osservatoria Valori Agricoli, privato) e tramite indagini di mercato presso Agenzie e professionisti qualificati della zona.

Dalle ricerche svolte, tenuto conto delle caratteristiche dei terreni, della loro appetibilità, della necessità di regolarizzare e/o smantellare alcune opere abusive, lo scrivente ritiene di poter quantificare il valore in Euro 12,00 al mq. per l'area occupata dalle serre fisse e in Euro 8,00 al mq. per la residua superficie.

Si è quindi proceduto a una stima, a corpo e non a misura onde tener conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del compendio, ivi compresi i costi di regolarizzazione edilizia, di Euro 200.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **200.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 200.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 200.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è stato quello del "valore di mercato", cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards. Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "stima monoparametrica" basandosi sul parametro di confronto del metro quadro di superficie catastale dei terreni da stimare.



Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono risultate le seguenti precisando comunque che, i parametri metrici adottati e meglio indicati nel proseguito, sono stati assunti esclusivamente come unici indizi atti a comporre, assieme ad altri elementi, il valore finale determinato “a corpo”:

... accertamento ed analisi dell’immobile oggetto di stima;

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

... confronto dei dati rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;

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

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

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

Si precisa che l’utilizzo del valore unitario al mq. di superficie commerciale del bene, è da intendersi come un dato indicativo atto a comporre in via orientativa, unitamente a tutti gli altri elementi descritti, il giudizio di stima dei beni esaminati, che comunque dovranno essere intesi valorizzati “a corpo” e “non a misura”.

Il procedimento si basa quindi sulla rilevazione di dati reali di mercato che l’Esperto ha ricercato mediante visure ipo-catastali o altre fonti conosciute e sulla rilevazione delle caratteristiche degli immobili che l’Esperto ricava dai documenti di cui è venuto in possesso a seguito delle proprie ricerche.

Va evidenziato che per quanto concerne le procedure esecutive il prezzo stimato mediante tale procedimento spesso può differire notevolmente dal prezzo finale di aggiudicazione.

Ciò non è conseguente a un possibile errore di valutazione ma bensì deriva dal fatto che il procedimento estimativo seguito porta alla determinazione del più probabile “Valore di Mercato” di un bene immobile che, come richiamato in precedenza, per definizione, ha come presupposto che l’acquirente e il venditore possano operare in modo indipendente, non condizionato, e nel proprio interesse e senza alcuna costrizione.

Tali presupposti non possono essere presenti nella vendita forzata di un bene per cui spesso il prezzo di aggiudicazione, per diversi fattori esterni, non coincide con il valore di mercato dell’immobile determinato dall’esperto.

Si precisa inoltre che, per completezza di indagine, si sono accertati i valori Agricoli Medi pubblicati dalla Provincia di Lucca e riferiti all’anno 2010 e i valori agricoli determinati dall’O.V.A. (Osservatorio Valori Agricoli) pubblicati dalla società privata Exeo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca - Viareggio, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Viareggio, osservatori del mercato immobiliare valori Agricoli Medi pubblicati dalla Provincia di Lucca e riferiti all’anno 2010 e i valori agricoli determinati dall’O.V.A. (Osservatorio Valori Agricoli) pubblicati dalla società privata Exeo

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		21.372,00	0,00	200.000,00	200.000,00
				200.000,00 €	200.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 195.000,00**

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 spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 39.000,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 1.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 155.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 187/2022

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a CAMAIORE Via del Paduletto 107, della superficie commerciale di **147,50** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà (
- 1/3 di piena proprietà (

Fabbricato costruito a schiera con altro simile, ad uso di civile abitazione, elevato due piani fuori terra, corredato da resede su tre lati e sul lato sud est da manufatto pertinenziale elevato un solo piano fuori terra e terreno agricolo con sovrastanti serre mobili.

Il tutto posto in Camaiore (LU), Via del Paduletto civico n°107

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1°, ha un'altezza interna di 2,80 ml..Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 68 (catasto terreni), qualita/classe Frutteto Classe 1[^], superficie 3150. deduzione E31, A32, A1, reddito agrario 32,54 €, reddito dominicale 77,36 €, intestato a concedente per i diritti dei 2/3 in comunione dei beni e livellario per 2/3 e 1/3 e (LU) concedente per i diritti di 2/6 in comunione legale e livellaria per 2/3 in comunione legale, derivante da impianto meccanografico del 19/08/1975
Coerenze: All'intero compendio immobiliare confinano: a nord via del Paduletto e Beni (particella 72), a est beni (particella 72, 476), a sud beni (particelle 1893, 1894), a ovest beni compresi nel Lotto 3 e beni (particelle 1776, 1777) salvo se altri o come meglio di fatto
L'intestazione catastale è errata per non sfogate volture dipendenti dall'atto di affrancazione del 28/10/1993 autenticato dal Notaio Costantino Domenico in Lucca (LU) numero 37317 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Lucca in data 25/11/1993 ai numeri 14945/11004, da Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero di Lucca, sede in Lucca, codice fiscale: 92005340465
- foglio 40 particella 71 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5[^], consistenza 5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: Via Paduletto 107, piano: T-1, intestato a per 2/3 e per 1/3, derivante da Variazione del 06/03/2020 Pratica n. LU0016574 in atti dal 10/03/2020 – Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 4298.1/2020). Si precisa che deriva dall'originaria particella 71 subalterno 2
Coerenze: All'intero compendio immobiliare confinano: a nord via del Paduletto e Beni (particella 72), a est beni (particella 72, 476), a sud beni (particelle 1893, 1894), a ovest beni compresi nel Lotto 3 e beni (particelle 1776, 1777) salvo se altri o come meglio di fatto
- foglio 40 particella 686 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5[^], consistenza 21 mq, rendita 75,92 Euro, indirizzo catastale: Via Paduletto 107, piano: T, intestato a per 2/3 e per 1/3, derivante da Impianto meccanografico in data 01.01.1990
Coerenze: All'intero compendio immobiliare confinano: a nord via del Paduletto e Beni (particella 72), a est beni (particella 72, 476), a sud beni



(particelle 1893, 1894), a ovest beni compresi nel Lotto 3 e beni 1777) salvo se altri o come meglio di fatto

(particelle 1776,

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1953 ristrutturato nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	147,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 143.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 120.000,00
Data della valutazione:	15/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Al momento dei sopralluoghi svolti in data 19/12/2022, 13/01/2023 e 15/02/2023 i beni oggetto di procedura erano nella disponibilità del soggetto esecutato.

In ogni caso, si precisa che dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione o comodati che abbiano per oggetto i beni oggetto di esecuzione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamento della banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare al **18/02/2023**?

L'Esperto, dalla lettura dei titoli trascritti, non ha rilevato altri vincoli e/o servitù, fatta eccezione per i vincoli di cui alle vigenti norme e strumenti in materia edilizia, urbanistica, idrogeologica ed ambientale, ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rilevate al momento dei sopralluoghi.

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: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/09/2017 a firma di notaio Antonio Palladino ai nn. 29.281 di repertorio, iscritta il 28/09/2017 a Lucca ai nn. 2242 reg.part., a favore di Banca Monte dei Paschi di



Siena spa, cf. 00884060526 , contro

(LU), derivante da mutuo condizionato .

Importo ipoteca: € 900.000,00.

Importo capitale: € 450.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a beni compresi nel lotto 1 di proprietà di (Comune di Viareggio Foglio 16, particelle 1172, 1174 e 1176) e i beni compresi nei lotti 2 e 3 di proprietà di per la piena proprietà (Comune di Camaiore Foglio 40, particelle 68, 686 e 207 sub.2);.

Sono presenti: Annotazione n. 2424 del 15/11/2017 (EROGAZIONE PARZIALE) Annotazione n. 654 del 21/03/2018 (EROGAZIONE A SALDO)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/05/2020 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 609 di repertorio, iscritta il 09/06/2020 a Lucca ai nn. 1042 reg.part., a favore di Gruppo Padana Ortofrutticola dei F.lli Gazzola s.s. – Società Agricola, cf. 02177340268 con sede in Paese (TV), contro

derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca .

Importo ipoteca: € 150.000,00.

Importo capitale: € 132.984,18.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà dei beni compresi nel lotto 1 di proprietà di (Comune di Viareggio Foglio 16, particelle 1172, 1174 e 1176), sui diritti di 2/3 della piena proprietà sui beni compresi nel lotto 2 di proprietà di (Comune di Camaiore Foglio 40, particelle 68, 71 sub. 3 e 686) e sui diritti di 1/2 della piena proprietà sui beni compresi nel lotto 3 di proprietà di (Comune di Camaiore Foglio 40, particelle 70 sub. 2, 207 sub. 2 e 207 sub.3)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/02/2022 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 257 di repertorio, iscritta il 02/03/2022 a Lucca ai nn. 499 reg.part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, cf. 00884060526 con sede e domicilio eletto in Siena (SI), Piazza Salimbeni n. 3, contro

derivante da Decreto Ingiuntivo del

Tribunale di Lucca.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 94.663,25.

La formalità è riferita solamente a diritti della piena proprietà dei beni compresi nel lotto 1 di proprietà di (Comune di Viareggio Foglio 16, particelle 1172, 1174 e 1176), sui diritti della piena proprietà sui beni compresi nel lotto 2 di proprietà di (Comune di Camaiore Foglio 40, particelle 68, 71 sub. 3 e 686) e sui diritti della piena proprietà sui beni compresi nel lotto 3 di proprietà di (Comune di Camaiore Foglio 40, particelle 70 sub. 2, 207 sub. 2 e 207 sub.3); L'iscrizione colpisce anche i diritti di 1/12 spettanti a su due terreni posti in Camaiore Foglio 23 particelle 1134 e 1135 non oggetto della presente procedura

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/08/2022 a firma di Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Lucca ai nn. 3283 di repertorio, trascritta il 09/09/2022 a Lucca ai nn. 11.707 reg.part. , a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, cf. 00884060526 con sede e domicilio eletto in Siena (SI), Piazza Salimbeni n. 3, contro

derivante da Verbale di

Pignoramento degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Lucca.

La formalità è riferita solamente a diritti della piena proprietà su tutti i beni esecutati.

Nel quadro "D" viene specificato che il pignoramento viene eseguito per un credito di Euro 427.414,48

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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Si sottolinea che **NON** sono state effettuate le seguenti verifiche:

- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere, e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti privati e condominiali (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, no 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto se ne ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D.Lgs. 311/2006, L.R.T. no 39/2005 e s. m. i.) dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche in ordine all'attuale situazione statica dell'immobile e delle relative pertinenze il cui consolidamento, ove necessario, deve intendersi a carico dell'aggiudicatario;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana no 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno ribadire che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, o sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali,



qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che la cronistoria dei titoli di provenienza nel ventennio è stata elencata facendo riferimento alla relazione notarile ipo-catastale allegata al fascicolo della procedura esecutiva sottoscritta dal notaio Carmelo Candore di Arcisate (VA) in data 29/09/2022. Lo scrivente esperto ha provveduto a un aggiornamento alla data del 18/02/2023.

Si precisa inoltre che i beni sono stati affrancati con atto del 28/10/1993 autenticato dal Notaio Costantino Domenico in Lucca (LU) numero 37317 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Lucca in data 25/11/1993 ai numeri 14945/11004, da Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero di Lucca, sede in Lucca, codice fiscale: 92005340465.

Per quanto ancora in essere si precisa che parte dei beni di proprietà degli esecutati sono gravati da servitù perpetua e inamovibile di elettrodotto e di passaggio a favore dell'azienda autonoma delle FF.SS. imposta con decreto del Prefetto di Lucca n.10.069 Div. IV in data 01/06/1943, registrato a Firenze il 17/06/1943 al n°23.628 Vol. 463.

Con atto ricevuto dal Dr. Fedele Sicuranza, delegato ai contratti per la giurisdizione del Compartimento di Firenze delle Ferrovie dello Stato, in data 08/09/1975 repertorio 87/1975, registrato a Firenze il 17/09/1975 al n°5510 mod. 71/M, è stato dato il consenso a mantenere nella zona gravata da servitù di elettrodotto il suddetto manufatto ad uso garage e servizi e la recinzione disciplinando inoltre l'uso sia della recinzione che del manufatto come dipendenza del fabbricato principale.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 11/02/1952), con atto stipulato il 11/02/1952, registrato il 11/06/1952 a Viareggio ai nn. 72 Vol. 178. Denuncia di Successione n°72 Vol. 178, registrata a Viareggio in data 11/06/1952 e successive denunce rettificative n°92 Vol. 180 e n°67 Vol. 265 e per riunione di usufrutto in morte del padre e deceduto a Camaiore il 12/10/1991

per i diritti di 1/3 della piena proprietà e per i diritti di 1/3 per la quota di e quindi in totale 2/3, in forza di compravendita (dal 16/07/1993), con atto stipulato il 16/07/1993 a firma di Notaio Torrisi Domenico in Viareggio ai nn. 97188/9356 di repertorio, trascritto il 21/07/1993 a Lucca ai nn. 9755/7292 reg. part..
Acquisto da
per i diritti di 1/3 ciascuno

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla consultazione degli archivi del Comune di Camaiore l'Esperto ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **Concessione 120**, intestata a per lavori di Ampliamento di due vani della casa esistente, presentata il 27/08/1953, rilasciata il 27/08/1953 con il n. 120 di protocollo

Concessione Edilizia N. **Concessione 269**, intestata a per lavori di Costruzione di



capannone uso ripostiglio per uso agricolo, presentata il 18/09/1958 con il n. 14618 di protocollo, rilasciata il 18/09/1958 con il n. 269 di protocollo

Autorizzazione Edilizia **N. Aut. Edil. 40**, intestata a _____, per lavori di Lavori di Straordinaria Manutenzione e precisamente nuove pavimentazioni, rivestimento bagno e cucina, nuovo impianto idrotermicosanitario, infissi esterni con vetri termici a norma di legge, presentata il 11/04/1984 con il n. 6171 di protocollo, rilasciata il 12/05/1984 con il n. 40 di protocollo

Autorizzazione Edilizia **N. Aut. Edil. 90**, intestata a _____, per lavori di Rifacimento di parte del solaio del 1° piano al fabbricato posto in Camaiore Via del Paduletto, presentata il 29/01/1993 con il n. 1357/b di protocollo, rilasciata il 26/02/1993 con il n. 90 di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria **N. C.E.S. 345**, intestata a _____ per lavori di Formazione di locali di pertinenza dell'abitazione e modifiche prospettiche, presentata il 30/09/1986 con il n. 7352 di protocollo, rilasciata il 09/08/1996 con il n. 345 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Piano Operativo, approvato con delibera del C.C. n.48 del 01/08/2022, l'immobile ricade in zona B2 particelle 686,71,207, parte delle particelle 68 e 70 - E2 parte delle particelle 68 e 70. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 23. Aree dei tessuti dalla geometria variabile e margine non compatto (B2) 1. Comprende le aree, gli spazi e gli immobili che declinano e dettagliano i "Tessuti dalla geometria variabile e a margine non compatto" del PS vigente (riconducibili ai morfotipi dei tessuti puntiformi di pianura a margine dell'area urbana riferibili ai tessuti puntiformi - TR5, a tipologie miste - TR6, sfrangiati di margine - TR7, lineari - TR8, reticolari o diffusi - TR9, del PIT/PPR). Tali tessuti caratterizzano la crescita urbana, più recente, senza ordine intorno alle principali direttrici di impianto dei centri urbani, anche con commistione (per saturazione o addizione) di parti contemporanee adiacenti a tipi insediativi di impianto storico, ovvero quelle lungo le principali direttrici viarie tra costa ed entroterra, secondo una formazione dei tessuti per ispessimento delle strutture lungo strada, a geometria variabile e non regolare, con criticità del disegno di impianto. 2. Per questi tessuti, fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 comma 5 in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti: • - superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi); • - manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi); • - ristrutturazione edilizia conservativa (di cui all'art. 135 c. 2 let. d) LR 65/2014 e smi); • - interventi pertinenziali, nei limiti e secondo le indicazioni e parametri definiti nel RE; • - la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (di cui all'art. 134, c. 1, lettera h), LR 65/2014 e smi); ; In ogni caso l'altezza massima degli edifici, non potrà essere superiore a mt. 10,50 salvo quella esistente più alta; • - le "addizioni volumetriche" (di cui all'art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi), realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, ed in particolare: - per tutti gli edifici, l'ampliamento "una tantum" anche parziale e con più interventi successivi, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) esistente non superiore a mq. 45 per ogni UI esistente e con un'altezza massima degli edifici non superiore a mt. 10,50; - per gli edifici completamente ad un piano o per le sole parti di edificio comunque ad un solo piano, è altresì ammessa in alternativa all'addizione della precedente linea, la sopraelevazione "una tantum" anche in più interventi successivi, anche parziale per un ulteriore piano, senza aumento di superficie coperta, fino ad un'altezza massima non superiore a mt. 7,50. • - la "sostituzione edilizia" con contestuale incremento volumetrico (di cui all'art. 134 c. 1 let. l) LR 65/2014 e smi). In particolare l'incremento volumetrico non potrà essere superiore all'addizione volumetrica indicata alla precedente linea (mq. 45 di Superficie edificabile o edificata e l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt.10,50; Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e di pertinenza 3. Esclusivamente per gli edifici o le UI esistenti e legittimi a destinazione esclusivamente "Commerciale al dettaglio" o "Turistico - ricettiva", al fine di favorire lo sviluppo e l'adeguamento funzionale delle attività esistenti e qualora gli immobili mantengano la destinazione funzionale esistente (commerciale al dettaglio o turistico-ricettiva), in alternativa agli interventi di "addizione volumetrica" cui al precedente comma 2,



possono essere realizzate a richiesta del proponente le “addizioni volumetriche” agli edifici o alle UI esistenti (di cui all’art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi), realizzate mediante ampliamento volumetrico “una tantum” all’esterno della sagoma dell’edificio, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) non superiore al 20% di quella esistente. In questo caso l’altezza degli edifici realizzati mediante addizione volumetrica non potrà essere superiore a mt. 10,50, ovvero a quella esistente se più elevata. 4. Nel solo caso della categoria di intervento della “sostituzione edilizia” con contestuale cambio di destinazione d’uso in Residenziale deve essere garantito un indice di copertura non potrà essere superiore a 60%. 5. E’ inoltre ammessa la realizzazione di piscine e impianti sportivi, anche ad uso pertinenziale privato (di cui all’art. 134 c. 1 let. m) LR 65/2014 e smi), secondo le specifiche prescrizioni indicate nel RE comunale. 6. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d’uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono: a) residenziale; c) commerciale al dettaglio; d) turistico - ricettiva; e) direzionale e di servizio. Il mutamento di destinazione d’uso urbanisticamente rilevante in una categoria funzionale tra quelle previste è sempre ammesso. Limitatamente alle aree perimetrate come “centri commerciali naturali”, non è invece ammesso il mutamento di destinazione d’uso di unità immobiliari a destinazione commerciale al dettaglio nella destinazione residenziale poste al piano terra degli organismi edilizi. Il mutamento di destinazione d’uso di unità immobiliari esistenti a destinazione industriale – artigianale e/o commerciale all’ingrosso nella destinazione d’uso residenziale è ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzate le “addizioni volumetriche” aventi per oggetto la sopraelevazione degli edifici ad un solo piano, di cui al precedente comma 2. 7. Il frazionamento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto indicato disposto al precedente articolo 16, anche tenendo conto degli interventi precedentemente ammessi. E’ sempre invece ammesso il frazionamento delle UI non residenziali eventualmente nei limiti indicati dal RE e dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia. Art. 51. Aree prevalentemente agricole. Produttive specializzate di costa (E2) 1. Comprende le aree, gli spazi e gli immobili che declinano e dettagliano gli “Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole” del PS vigente, ed in particolare di quelle “produttive specializzate di costa”, costituite prevalentemente da aree agricole bonificate di interesse produttivo, in cui le coltivazioni sono in prevalenza rappresentate da colture di tipo intensivo ed estensivo, ovvero da colture ed elementi di un’agricoltura tipica dei territori irrigui, secondo le categorie delle strutture e delle attività tipiche dei contesti agricoli litoranei. 2. In queste partizioni spaziali (zone), oltre a quanto disciplinato per l’Edificato sparso (o isolato) in territorio rurale, di cui ai precedenti articoli 46 e 47 del Capo I di questo Titolo, in conformità alla disciplina del PS vigente, il PO ammette esclusivamente i seguenti interventi: - la costruzione di “nuovi edifici (rurali) ad uso abitativo” necessari (commisurati) alla conduzione dei fondi delle aziende e all’esercizio delle attività agricole, di cui all’art. 49 comma 4 lettera a) delle presenti norme; • - la costruzione di “nuovi annessi agricoli” necessari (commisurati) alla conduzione dei fondi delle aziende e all’esercizio delle attività agricole, di cui all’art. 49 comma 4 lettera b) delle presenti norme; • - la costruzione di “nuovi annessi che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del Programma Aziendale” (PAPMAA), di cui all’art. 49 comma 5 lettera a) delle presenti norme; • - la costruzione di “Nuovi annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiari da coltivare”, di cui all’art. 49 comma 5 lettera b) delle presenti norme; • - la costruzione di “Nuovi manufatti per l’attività agricola amatoriale”, di cui all’art. 49 comma 6 lettera a) delle presenti norme; • - “la costruzione di “Nuovi manufatti per il ricovero di animali domestici”, di cui all’art. 49 comma 6 lettera b) delle presenti norme; • - l’installazione di “manufatti aziendali temporanei” e “serre temporanee” per periodi non superiori ai due anni, di cui di cui 220all’art. 49 comma 8 lettera a) delle presenti norme; • - l’installazione di “manufatti aziendali” e “serre” per periodi superiori ai due anni, di cui all’art. 49 comma 8 lettera b) delle presenti norme; • - l’installazione di “manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo”, di cui all’art. 49 comma 8 lettera c) delle presenti norme. 3. Non sono invece ammessi dal PO i seguenti interventi: - la costruzione di “Nuovi manufatti per esigenze venatorie”, di cui all’art. 49 comma 6 lettera c) delle presenti norme. 4. In queste partizioni spaziali (zone) sono inoltre ammesse dal PO: • - le attività di miglioramento fondiario e di adeguamento dei siti a fini produttivi agricoli quali: il cambio/rinnovo della coltura; la pulizia dei terreni anche attraverso modesti movimenti di terra finalizzata ad ospitare nuove forme di coltivazione o il recupero di coltivazioni in fase di abbandono; • - le opere di conservazione del suolo, di drenaggio, di sistemazione delle vie di accesso, di integrazione, modifica e miglioramento della viabilità a servizio delle attività esistenti o di ordinamento dell’attività agraria; • - l’impianto di filari alberati e siepi arboree a carattere naturale in corrispondenza di confini, di strade e di fossi; • - il



recupero alle attività agricole di terreni boscati o in degradazione forestale in condizioni di abbandono o infestanti, posti ai margini dei coltivi produttivi; • - le infrastrutture ed impianti di pubblico interesse quali: le reti di trasporto energetico; le reti di acque potabili ed irrigue; le reti di acque reflue; ecc; gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio. 5. Gli interventi e le opere ammesse dal PO devono in ogni caso essere realizzate garantendo la conservazione e manutenzione dei beni minori di interesse paesaggistico e storico – testimoniale, come identificati nell'elaborato QC.4 del PO, con particolare riferimento alle “Antiche percorrenze” e alla “Rete dei percorsi storici e agro – forestali”. 6. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono: a) residenziale; d) turistico - ricettiva; e) direzionale e di servizio (limitatamente a quella pubblica e/o di uso pubblico convenzionata); g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge. Fatto salvo quanto disposto all'art. 48 in riferimento al mutamento di destinazione d'uso degli edifici a destinazione agricola, il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante in una categoria funzionale tra quelle previste è sempre ammesso. Il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti a destinazione industriale – artigianale e/o commerciale all'ingrosso nella destinazione d'uso residenziale è invece ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzate le “addizioni volumetriche” aventi per oggetto la sopraelevazione degli edifici ad un solo piano, di cui al precedente art. 47 comma 6.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'Esperto precisa che dall'analisi e confronto tra stato attuale e stato autorizzato sono stati svolti accertamenti per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto di procedura.

Dall'esame degli atti autorizzativi e dalla documentazione rintracciata presso l'Archivio delle Pratiche Edilizie del Comune di Camaiore (LU) e dagli atti catastali è emerso quanto segue.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per quanto concerne l'abitazione lo scrivente ha rilevato che, senza idoneo titolo edilizio, si è proceduto alla completa ristrutturazione interna dell'abitazione con interventi anche su elementi strutturali che ha portato a una diversa distribuzione dei vani (corrispondente all'ultima planimetria catastale ma non all'ultimo titolo edilizio), a modifiche di prospetto con trasformazione di una porta in finestra, realizzazione di un balcone e demolizione con ricostruzione e ampliamento del porticato, realizzazione di marciapiede perimetrale rialzato rispetto alla quota del terreno sul fronte interno. Per quanto concerne il manufatto pertinenziale individuato dalla particella 686 il manufatto è stato completamente ristrutturato, senza idoneo titolo edilizio, e utilizzato come abitazione con modifiche di prospetto, interventi su elementi strutturali, dotazioni di impianti per un utilizzo residenziale, ampliamento mediante la realizzazione di porticato posteriore. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto sostituirsi a quello che compete per legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente. Nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri, sanzioni e spese per la regolarizzazione, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo percentualmente il valore del cespite. (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e legislazione Regionale)



L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 8 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'abitazione risulta regolarmente accatastrata con planimetria aggiornata al 2020 mentre il manufatto accessorio necessita di aggiornamento catastale con presentazione di nuova planimetria, pratica DOC.FA e Tipo mappale (normativa di riferimento: Normativa catastale e in particolare L. 27 febbraio 1985 n. 52 e successive modifiche e integrazioni)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costi previsti per onorari e diritti catastali : €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si precisa che non essendo state rintracciate le Dichiarazioni di Conformità alla Regola dell'Arte e l'Attestato di Prestazione Energetica l'eventuale adeguamento alle vigenti norme e le certificazioni e attestazioni relative agli impianti tecnologici saranno a carico dell'aggiudicatario (normativa di riferimento: LEGGE 5 marzo 1990, n.46 e successive modifiche e integrazioni)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Verifica impianti e rilascio Certificati di Rispondenza: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

BENI IN CAMAIORE VIA DEL PADULETTO 107

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAMAIORE Via del Paduletto 107, della superficie commerciale di **147,50** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà
- 1/3 di piena proprietà

Fabbricato costruito a schiera con altro simile, ad uso di civile abitazione, elevato due piani fuori terra, corredato da resede su tre lati e sul lato sud est da manufatto pertinenziale elevato un solo piano fuori terra e terreno agricolo con sovrastanti serre mobili.

Il tutto posto in Camaiore (LU), Via del Paduletto civico n°107



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1°, ha un'altezza interna di 2,80 ml..Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 68 (catasto terreni), qualita/classe Frutteto Classe 1[^], superficie 3150, deduzione E31, A32, A1, reddito agrario 32,54 €, reddito dominicale 77,36 €, intestato a
 concedente per i diritti dei 2/3 in
 comunione dei beni e livellario per 2/3 e 1/3 e
 (LU) concedente per i diritti di 2/6 in comunione legale e livellaria per 2/3 in comunione legale, derivante da impianto meccanografico del 19/08/1975
 Coerenze: All'intero compendio immobiliare confinano: a nord via del Paduletto e Beni (particella 72), a est beni 1 (particella 72, 476), a sud beni (particelle 1893, 1894), a ovest beni compresi nel Lotto 3 e beni (particelle 1776, 1777) salvo se altri o come meglio di fatto
 L'intestazione catastale è errata per non sfogate volture dipendenti dall'atto di affrancazione del 28/10/1993 autenticato dal Notaio Costantino Domenico in Lucca (LU) numero 37317 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Lucca in data 25/11/1993 ai numeri 14945/11004, da Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero di Lucca, sede in Lucca, codice fiscale: 92005340465
- foglio 40 particella 71 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5[^], consistenza 5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: Via Paduletto 107, piano: T-1, intestato a
 per 2/3 e
 per 1/3, derivante da Variazione del 06/03/2020
 Pratica n. LU0016574 in atti dal 10/03/2020 – Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 4298.1/2020). Si precisa che deriva dall'originaria particella 71 subalterno 2
 Coerenze: All'intero compendio immobiliare confinano: a nord via del Paduletto e Beni (particella 72), a est beni (particella 72, 476), a sud beni (particelle 1893, 1894), a ovest beni compresi nel Lotto 3 e beni (particelle 1776, 1777) salvo se altri o come meglio di fatto
- foglio 40 particella 686 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5[^], consistenza 21 mq, rendita 75,92 Euro, indirizzo catastale: Via Paduletto 107, piano: T, intestato a
), per 2/3 e 1
 per 1/3, derivante da Impianto meccanografico in
 data 01.01.1990
 Coerenze: All'intero compendio immobiliare confinano: a nord via del Paduletto e Beni (particella 72), a est beni (particella 72, 476), a sud beni (particelle 1893, 1894), a ovest beni compresi nel Lotto 3 e beni (particelle 1776, 1777) salvo se altri o come meglio di fatto

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1953 ristrutturato nel 2000.



Fronte su via del Paduletto



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pietrasanta, Viareggio, Lucca, Massa). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista d'insieme della proprietà

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato costruito a schiera con altro simile, ad uso di civile abitazione, elevato due piani fuori terra, corredato da resede esclusiva su tre lati e sul lato sud est da manufatto pertinenziale elevato un solo piano fuori terra e terreno agricolo con sovrastanti serre mobili.

Il tutto posto in Camaiore (LU), Via del Paduletto civico n°107.

Il compendio immobiliare è costituito da un lotto di terreno di forma grosso modo rettangolare a cui si accede da cancello carrabile che si apre su Via del Paduletto al civico 107.

L'unità abitativa ha pianta rettangolare e vi si accede dal lato sud.

Su tale lato l'edificio è corredato, lungo tutto il fronte, da un porticato in muratura con copertura con struttura portante in legno.

Internamente si compone al piano terreno di cucina e ampio soggiorno/ingresso da cui partono le scale in cemento a vista che conducono al primo piano.

Al primo piano vi è un disimpegno centrale, da cui si può accedere a un balcone, due camere e un bagno.

Correda il fabbricato un manufatto pertinenziale in muratura, oggi adibito a uso abitativo, che eleva un solo piano fuori terra e si compone internamente di un unico vano con bagno.

A sud dei due edifici vi è un terreno di forma grosso modo rettangolare, a giacitura piana, già destinato a frutteto, in parte coperto con serre mobili.

L'abitazione si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione

Internamente pavimenti in mattonelle di gres, intonaci di tipo civile, solai in laterizio intonacati, portoncino di ingresso in legno, infissi in legno con persiane, bagno con pavimento e rivestimento in mattonelle di ceramica, impianto elettrico sottotraccia.

Il manufatto accessorio, originariamente a uso rimessa e oggi adibito a uso abitativo in mediocri condizioni di manutenzione, ha struttura portante in muratura, copertura con struttura portanti in travi di legno a vista, pavimenti in monocottura, cucina e bagno con rivestimenti in ceramica.

L'impiantistica è minimale in parte incassata nei muri e in parte esterna.

Si precisa che la proprietà dispone di allaccio alla fognatura e allaccio al gas metano.

Sul terreno agricolo è stato realizzato una sorta di "gazebo" su pavimentazione in cemento e sono ancora presenti serre mobili di cui non è stata rintracciata la comunicazione biennale di rinnovo.

Quanto sopra descritto è rappresentato, nel suo insieme, negli allegati e nella documentazione fotografica.



Le superfici secondo il D.P.R. 138/98 riportate in visura catastale sono:

- Abitazione mq. 132,00 - escluse aree scoperte mq. 111,00;

-Locale pert.superficie totale mq. 31,00 –

-Terreno agr.superficie totale mq.3.150,00



Vista fronte interno



Manufatto accessorio



Serre mobili - Da regolarizzare e/o smantellare



Interno abitazione: cucina



Interno abitazione: soggiorno



Interno manufatto accessorio

CONSISTENZA:

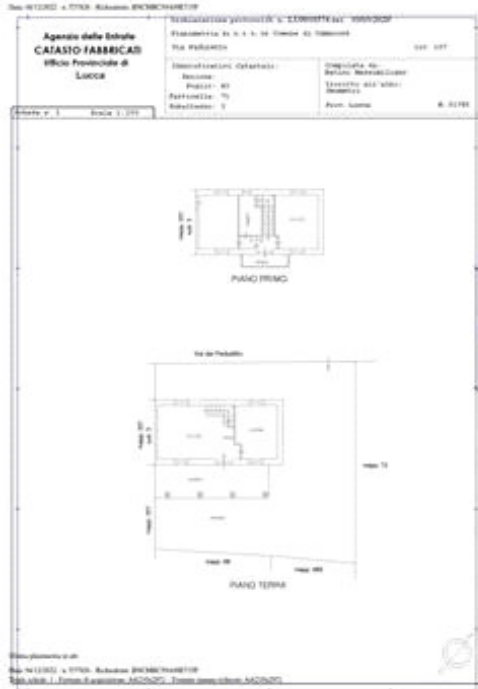
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

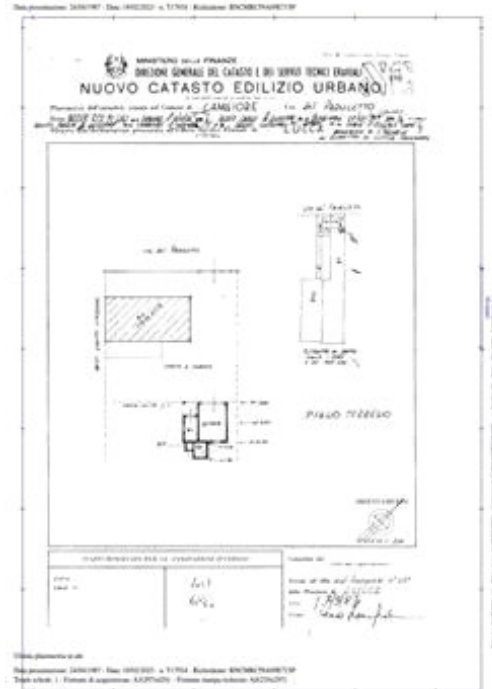
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie abitabile	132,00	x	100 %	=	132,00



Superficie accessoria	31,00	x	50 %	=	15,50
Totale:	163,00				147,50



particella 71 sub. 3



particella 686

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: 07/06/2021

Fonte di informazione: Conservatoria

Descrizione: Fabbricato per civile abitazione che si sviluppa su due piani in medio stato di manutenzione

Indirizzo: Capezzano Pianore, Via Ciampino 32

Superfici principali e secondarie: 133

Superfici accessorie:

Prezzo: 190.000,00 pari a 1.428,57 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/09/2021



Fonte di informazione: Conservatoria

Descrizione: Fabbricato per civile abitazione, tipologia a villetta, libero su quattro lati, in cattivo stato di manutenzione

Indirizzo: Via del Paduletto 174

Superfici principali e secondarie: 223

Superfici accessorie:

Prezzo: 255.000,00 pari a 1.143,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di procedere alla valutazione del più probabile valore attuale di mercato lo scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di stima.

Preliminarmente lo scrivente precisa che per la conformazione e consistenza dei beni eseguiti lo scrivente ha ritenuto conveniente e opportuna la vendita in due lotti separati (Lotto 2 e Lotto 3) vista la presenza di due unità abitative autonome.

Lo scrivente ritiene infatti che per le caratteristiche costruttive e per l'ubicazione sia ben più appetibile, dal punto di vista di una possibile vendita, che l'immobile sia suddiviso in due lotti che comprendano, ciascuno, un'unità abitativa e manufatti pertinenziali con corredo di terreno.

Si tratta infatti di un compendio posto in contesto agricolo di relativa appetibilità se non per un mercato locale.

Precisato quanto sopra dal punto di vista generale si sono considerate le discrete condizioni di manutenzione e conservazione dell'abitazione, l'ubicazione in zona agricola a vocazione florovivaistica.

Dal punto di vista particolare si è considerato che trattasi di una costruzione di vecchio impianto di chiara derivazione rurale, elevata due piani fuori terra con adeguato corredo di manufatto pertinenziale e terreno a uso agricolo.

Si è quindi tenuto conto della necessità di regolarizzare l'edificio dal punto di vista edilizio, di ripristinare la destinazione accessoria/pertinenziale del piccolo fabbricato a corredo e di regolarizzare e/o smantellare le serre mobili che insistono sul terreno agricolo.

Si è poi tenuto conto della vicinanza a infrastrutture e servizi di primaria utilità (parcheggi, scuole, supermercati, linee trasporti pubblici ecc. ecc.).

Si è quindi considerato che trattasi di un immobile inserito in un contesto di media appetibilità generale, in zona agricola, vicina ai servizi di prima necessità ma defilata rispetto alle vie più trafficate.

Si ritiene quindi che, in particolare come abitazione monofamiliare e nonostante le regolarizzazioni necessarie, si tratti di un immobile che si colloca in un segmento medio del mercato immobiliare della zona.

Le valutazioni della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari tenuta dall'Agenzia delle Entrate prevedono, nella zona, un range di valori, per "Abitazioni di Tipo Economico" in normali condizioni di manutenzione, variabili da €1.600,00 a €2.000,00.

Per quanto concerne gli atti relativi a immobili "comparabili" a quello da valutare lo scrivente ha individuato, nella zona, due immobili, ritenuti appartenenti allo stesso segmento di mercato, e ritenuti comparabili a quello oggetto della presente valutazione, da cui emergono prezzi indicativi tra 1.1150 e 1.450 euro al mq., inferiori alle valutazioni medue O.M.I. che però si riferiscono a immobili in normali condizioni di manutenzione e prive di abusi. Si ritiene pertanto congruo applicare ai beni eseguiti un valore di Euro 1.000,00 al mq. relativamente alla superficie convenzionale calcolata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	147,50	x	1.000,00	=	147.500,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 147.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 147.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è stato quello del “valore di mercato”, cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima, posto che l’acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall’International Valuation Standards e l’European Valuation Standards. Per determinare il più probabile “valore di mercato”, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito “stima monoparametrica” basandosi sul parametro di confronto del metro quadro di superficie catastale sia per gli immobili che per i terreni da stimare.

Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono risultate le seguenti precisando comunque che, i parametri metrici adottati e meglio indicati nel proseguo, sono stati assunti esclusivamente come unici indizi atti a comporre, assieme ad altri elementi, il valore finale determinato “a corpo”:

... accertamento ed analisi dell’immobile oggetto di stima;

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

... confronto dei dati rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;

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

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

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

Si precisa che l’utilizzo del valore unitario al mq. di superficie commerciale dei beni è da intendersi come un dato indicativo atto a comporre in via orientativa, unitamente a tutti gli altri elementi descritti, il giudizio di stima dei beni esaminati, che comunque dovranno essere intesi valorizzati “a corpo” e “non a misura”.

Il procedimento si basa quindi sulla rilevazione di dati reali di mercato che l’Esperto ha ricercato mediante visure ipo-catastali o altre fonti conosciute e sulla rilevazione delle caratteristiche degli immobili che l’Esperto ricava dai documenti di cui è venuto in possesso a seguito delle proprie ricerche e dai sopralluoghi svolti.

Va evidenziato che per quanto concerne le procedure esecutive il prezzo stimato mediante tale procedimento spesso può differire notevolmente dal prezzo finale di aggiudicazione.

Ciò non è conseguente a un possibile errore di valutazione ma bensì deriva dal fatto che il procedimento estimativo seguito porta alla determinazione del più probabile “Valore di Mercato” di un bene immobile che, come richiamato in precedenza, per definizione, ha come presupposto che l’acquirente e il venditore possano operare in modo indipendente, non condizionato, e nel proprio interesse e senza alcuna costrizione.

Tali presupposti non possono essere presenti nella vendita forzata di un bene per cui spesso il prezzo di aggiudicazione, per diversi fattori esterni, non coincide con il valore di mercato dell’immobile determinato dall’esperto.

Si precisa inoltre che, per completezza di indagine, si sono accertati i valori Agricoli Medi pubblicati dalla Provincia di Lucca e riferiti all’anno 2010 e i valori agricoli determinati dall’O.V.A. (Osservatorio Valori Agricoli) pubblicati dalla società privata Exeo per quanto concerne i terreni, i valori pubblicati dall’Agenzia delle Entrate nell’Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento ai dati rilevati al



1° semestre dell'anno 2022, le vetrine delle agenzie immobiliari online per ricerca Asking Price, e la ricerca beni comparabili tramite programma STIMATRIX e visure ipo-catastali per quanto concerne i fabbr

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca - Viareggio, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Lucca, agenzie: vetrine delle agenzie immobiliari online, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. e O.V.A., ed inoltre: STIMATRIX Ricerca comparabili

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	appartamento	147,50	0,00	147.500,00	147.500,00
				147.500,00 €	147.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 143.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 21.525,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 1.975,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 120.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 187/2022

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a CAMAIORE Via del Paduletto 105, della superficie commerciale di **188,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Fabbricato costruito a schiera con altro simile, ad uso di civile abitazione, elevato due piani fuori terra, corredato da resede su tre lati e sul lato sud est da manufatto pertinenziale elevato due piani fuori terra con tettoia e terreno agricolo con sovrastante manufatto in lamiera per magazzino.

Il tutto posto in Camaiore (LU), Via del Paduletto civico n°105.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 207 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5[^], consistenza 6 vani, rendita 357,90 Euro, indirizzo catastale: Via Paduletto 105, piano: T-1, intestato a
 ciascuno per i diritti dei 1/2 della piena proprietà, derivante da Variazione del 06/03/2020 Pratica n. LU0016573 in atti dal 10/03/2020 – Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 4300.1/2020). Si precisa che deriva dall'originaria particella 207 subalterno 1.
 Coerenze: All'intero compendio immobiliare confinano: a nord via del Paduletto e beni compresi nel Lotto 2, a est beni compresi nel Lotto 2, a sud beni (particelle 1776), a ovest beni (particelle 1775, 1776) salvo se altri o come meglio di fatto
- foglio 40 particella 70 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 7[^], consistenza 50 mq, rendita 113,62 Euro, indirizzo catastale: Via Paduletto, piano: T, intestato a
 ciascuno per i diritti dei 1/2 della piena proprietà, derivante da Costituzione del 05/09/1995 in atti dal 09/04/1998 Recupero Unità – Originata da var. 5258/95 (n.5258.1/1995).
 Coerenze: All'intero compendio immobiliare confinano: a nord via del Paduletto e beni compresi nel Lotto 2, a est beni compresi nel Lotto 2, a sud beni (particelle 1776), a ovest beni (particelle 1775, 1776) salvo se altri o come meglio di fatto
- foglio 40 particella 207 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 6[^], consistenza 63 mq, rendita 123,64 Euro, indirizzo catastale: Via Paduletto 105, piano: T-1, intestato a
 ciascuno per i diritti dei 1/2 della piena proprietà, derivante da Costituzione del 24/04/1987 in atti dal 08/04/1998 Unità Afferente (n.5934.1/1987).
 Coerenze: All'intero compendio immobiliare confinano: a nord via del Paduletto e beni compresi nel Lotto 2, a est beni compresi nel Lotto 2, a sud beni (particelle 1776), a ovest beni (particelle 1775, 1776) salvo se altri o come meglio di fatto

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1953.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	188,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 148.530,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.000,00
Data della valutazione:	15/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 28/04/2021 00:00:00 stabilita attraverso Contratto di Comodato non registrato.

La parte esecutata _____ ha dichiarato che l'abitazione è stata concessa in comodato gratuito al figlio _____ con decorrenza 28/04/2021 e con la durata di anni 10. Peraltro la copia del Contratto di Comodato esibita dall'esecutato (non firmata) prevede la possibilità, da parte del comodante, di disdetta annuale, con preavviso di tre mesi, o in caso di urgenza la restituzione immediata. Lo scrivente, dalle ricerche svolte presso l'Agenzia delle Entrate non ha rintracciato alcun contratto di comodato, o di locazione, registrato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamento della banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare al **18/02/2023**.

L'Esperto, dalla lettura dei titoli trascritti, non ha rilevato altri vincoli e/o servitù, fatta eccezione per i vincoli di cui alle vigenti norme e strumenti in materia edilizia, urbanistica, idrogeologica ed ambientale, ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rilevate al momento dei sopralluoghi

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: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/05/2020 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 609 di repertorio, iscritta il 09/06/2020 a Lucca ai nn. 1042 reg.part., a favore di Gruppo Padana Ortofrutticola dei F.lli Gazzola s.s. – Società Agricola, cf. 02177340268 con sede in Paese (TV), contro

derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca .



Importo ipoteca: €150.000,00.

Importo capitale: €132.984,18.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà dei beni compresi nel lotto 1 di proprietà di

(Comune di Viareggio Foglio 16, particelle 1172, 1174 e 1176), sui diritti di 2/3 della piena proprietà sui beni compresi nel lotto 2 di proprietà di (Comune di Camaione

Foglio 40, particelle 68, 71 sub. 3 e 686) e sui diritti di 1/2 della piena proprietà sui beni compresi nel lotto 3 di proprietà di (Comune di Camaione Foglio 40, particelle 70 sub. 2, 207 sub. 2 e 207 sub.3)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/02/2022 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 257 di repertorio, iscritta il 02/03/2022 a Lucca ai nn. 499 reg.part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, cf. 00884060526 con sede e domicilio eletto in Siena (SI), Piazza Salimbeni n. 3, contro

, derivante da Decreto Ingiuntivo del

Tribunale di Lucca.

Importo ipoteca: €100.000,00.

Importo capitale: €94.663,25.

La formalità è riferita solamente a diritti della piena proprietà dei beni compresi nel lotto 1 di proprietà di (Comune di Viareggio Foglio 16, particelle 1172, 1174 e 1176), sui diritti della piena proprietà sui beni compresi nel lotto 2 di proprietà di (Comune di Camaione Foglio 40, particelle 68, 71 sub. 3 e 686) e sui diritti della piena proprietà sui beni

compresi nel lotto 3 di proprietà di (Comune di Camaione Foglio 40, particelle 70 sub. 2, 207 sub. 2 e 207 sub.3); L'iscrizione colpisce anche i diritti di 1/12 spettanti a

su due terreni posti in Camaione Foglio 23 particelle 1134 e 1135 non oggetto della presente procedura

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/08/2022 a firma di Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Lucca ai nn. 3283 di repertorio, trascritta il 09/09/2022 a Lucca ai nn. 11.707 reg.part. , a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, cf. 00884060526 con sede e domicilio eletto in Siena (SI), Piazza Salimbeni n. 3, contro

a
derivante da Verbale di

Pignoramento degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Lucca.

La formalità è riferita solamente a diritti della piena proprietà su tutti i beni esecutati.

Nel quadro "D" viene specificato che il pignoramento viene eseguito per un credito di Euro 427.414,48

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: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Si sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- indagini geologiche e geotecniche;

- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;



- indagini mirate a verificare la presenza in genere, e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti privati e condominiali (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, no 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto se ne ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D.Lgs. 311/2006, L.R.T. no 39/2005 e s. m. i.) dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche in ordine all'attuale situazione statica dell'immobile e delle relative pertinenze il cui consolidamento, ove necessario, deve intendersi a carico dell'aggiudicatario;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana no 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno ribadire che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, o sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che la cronistoria dei titoli di provenienza nel ventennio è stata elencata facendo riferimento alla relazione notarile ipo-catastale allegata al fascicolo della procedura esecutiva sottoscritta dal notaio Carmelo Candore di Arcisate (VA) in data 29/09/2022. Lo scrivente esperto ha provveduto a un aggiornamento alla data del 18/02/2023

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per i diritti di 1/2 e per i diritti di 1/2 per la quota di 1/1 (dal 05/09/1995), con atto stipulato il 05/09/1995 a firma di Notaio Tolomei Rodolfo in Camaiore ai nn. 60138/11842 di repertorio, trascritto il 14/09/1995 a Lucca ai nn. 11536/8382 di rep..
Acquisto da Vincenzo Grotti nato a Camaiore il 25/12/1916.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **C.E.S. 341**, intestata a Grotti Vincenzo, per lavori di Ampliamento e modifiche prospettiche di fabbricato e costruzione di capannone a uso magazzino, presentata il 30/09/1986 con il n. 7353 di protocollo, rilasciata il 09/08/1996 con il n. 341 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Piano Operativo, approvato con delibera del C.C. n.48 del 01/08/2022, l'immobile ricade in zona B2 particelle 686,71,207, parte delle particelle 68 e 70 , E2 parte delle particelle 68 e 70 . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 23. Aree dei tessuti dalla geometria variabile e margine non compatto (B2) 1. Comprende le aree, gli spazi e gli immobili che declinano e dettagliano i "Tessuti dalla geometria variabile e a margine non compatto" del PS vigente (riconducibili ai morfotipi dei tessuti puntiformi di pianura a margine dell'area urbana riferibili ai tessuti puntiformi - TR5, a tipologie miste - TR6, sfrangiati di margine - TR7, lineari - TR8, reticolari o diffusi - TR9, del PIT/PPR). Tali tessuti caratterizzano la crescita urbana, più recente, senza ordine intorno alle principali direttrici di impianto dei centri urbani, anche con commistione (per saturazione o addizione) di parti contemporanee adiacenti a tipi insediativi di impianto storico, ovvero quelle lungo le principali direttrici viarie tra costa ed entroterra, secondo una formazione dei tessuti per ispessimento delle strutture lungo strada, a geometria variabile e non regolare, con criticità del disegno di impianto. 2. Per questi tessuti, fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 comma 5 in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti: • - superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi); • - manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi); • - ristrutturazione edilizia conservativa (di cui all'art. 135 c. 2 let. d) LR 65/2014 e smi); • - interventi pertinenziali, nei limiti e secondo le indicazioni e parametri definiti nel RE; • - la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (di cui all'art. 134, c. 1, lettera h), LR 65/2014 e smi); ; In ogni caso l'altezza massima degli edifici, non potrà essere superiore a mt. 10,50 salvo quella esistente più alta; • - le "addizioni volumetriche" (di cui all'art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi), realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, ed in particolare: - per tutti gli edifici, l'ampliamento "una tantum" anche parziale e con più interventi successivi, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) esistente non superiore a mq. 45 per ogni UI esistente e con un'altezza massima degli edifici non superiore a mt. 10,50; - per gli edifici completamente ad un piano o per le sole parti di edificio comunque ad un solo piano, è altresì ammessa in alternativa all'addizione della precedente linea, la sopraelevazione "una tantum" anche in più interventi successivi, anche parziale per un ulteriore piano, senza aumento di superficie coperta, fino ad un'altezza massima non superiore a mt. 7,50. • - la "sostituzione edilizia" con contestuale incremento volumetrico (di cui all'art. 134 c. 1 let. l) LR 65/2014 e smi). In particolare l'incremento volumetrico non potrà essere superiore all'addizione volumetrica indicata alla precedente linea (mq. 45 di Superficie edificabile o edificata e l'altezza massima d egli edifici non potrà essere superiore a mt.10,50; Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e di pertinenza 3. Esclusivamente per gli edifici o le UI esistenti e legittimi a destinazione esclusivamente "Commerciale al dettaglio" o "Turistico - ricettiva", al fine di favorire lo sviluppo e l'adeguamento funzionale delle attività esistenti e qualora gli immobili mantengano la destinazione funzionale esistente (commerciale al dettaglio o turistico-ricettiva), in alternativa agli interventi di "addizione volumetrica" cui al precedente comma 2, possono essere realizzate a richiesta del proponente le "addizioni volumetriche" agli edifici o alle UI esistenti (di cui all'art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi), realizzate mediante ampliamento volumetrico



“una tantum” all'esterno della sagoma dell'edificio, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) non superiore al 20% di quella esistente. In questo caso l'altezza degli edifici realizzati mediante addizione volumetrica non potrà essere superiore a mt. 10,50, ovvero a quella esistente se più elevata. 4. Nel solo caso della categoria di intervento della “sostituzione edilizia” con contestuale cambio di destinazione d'uso in Residenziale deve essere garantito un indice di copertura non potrà essere superiore a 60%. 5. E' inoltre ammessa la realizzazione di piscine e impianti sportivi, anche ad uso pertinenziale privato (di cui all'art. 134 c. 1 let. m) LR 65/2014 e smi), secondo le specifiche prescrizioni indicate nel RE comunale. 6. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono: a) residenziale; c) commerciale al dettaglio; d) turistico - ricettiva; e) direzionale e di servizio. Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante in una categoria funzionale tra quelle previste è sempre ammesso. Limitatamente alle aree perimetrare come “centri commerciali naturali”, non è invece ammesso il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari a destinazione commerciale al dettaglio nella destinazione residenziale poste al piano terra degli organismi edilizi. Il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti a destinazione industriale – artigianale e/o commerciale all'ingrosso nella destinazione d'uso residenziale è ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzate le “addizioni volumetriche” aventi per oggetto la sopraelevazione degli edifici ad un solo piano, di cui al precedente comma 2. 7. Il frazionamento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto indicato disposto al precedente articolo 16, anche tenendo conto degli interventi precedentemente ammessi. E' sempre invece ammesso il frazionamento delle UI non residenziali eventualmente nei limiti indicati dal RE e dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia. Art. 51. Aree prevalentemente agricole. Produttive specializzate di costa (E2) 1. Comprende le aree, gli spazi e gli immobili che declinano e dettagliano gli “Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole” del PS vigente, ed in particolare di quelle “produttive specializzate di costa”, costituite prevalentemente da aree agricole bonificate di interesse produttivo, in cui le coltivazioni sono in prevalenza rappresentate da colture di tipo intensivo ed estensivo, ovvero da colture ed elementi di un'agricoltura tipica dei territori irrigui, secondo le categorie delle strutture e delle attività tipiche dei contesti agricoli litoranei. 2. In queste partizioni spaziali (zone), oltre a quanto disciplinato per l'Edificato sparso (o isolato) in territorio rurale, di cui ai precedenti articoli 46 e 47 del Capo I di questo Titolo, in conformità alla disciplina del PS vigente, il PO ammette esclusivamente i seguenti interventi: - la costruzione di “nuovi edifici (rurali) ad uso abitativo” necessari (commisurati) alla conduzione dei fondi delle aziende e all'esercizio delle attività agricole, di cui all'art. 49 comma 4 lettera a) delle presenti norme; • - la costruzione di “nuovi annessi agricoli” necessari (commisurati) alla conduzione dei fondi delle aziende e all'esercizio delle attività agricole, di cui all'art. 49 comma 4 lettera b) delle presenti norme; • - la costruzione di “nuovi annessi che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del Programma Aziendale” (PAPMAA), di cui all'art. 49 comma 5 lettera a) delle presenti norme; • - la costruzione di “Nuovi annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiari da coltivare”, di cui all'art. 49 comma 5 lettera b) delle presenti norme; • - la costruzione di “Nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale”, di cui all'art. 49 comma 6 lettera a) delle presenti norme; • - “la costruzione di “Nuovi manufatti per il ricovero di animali domestici”, di cui all'art. 49 comma 6 lettera b) delle presenti norme; • - l'installazione di “manufatti aziendali temporanei” e “serre temporanee” per periodi non superiori ai due anni, di cui di cui 220 all'art. 49 comma 8 lettera a) delle presenti norme; • - l'installazione di “manufatti aziendali” e “serre” per periodi superiori ai due anni, di cui all'art. 49 comma 8 lettera b) delle presenti norme; • - l'installazione di “manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo”, di cui all'art. 49 comma 8 lettera c) delle presenti norme. 3. Non sono invece ammessi dal PO i seguenti interventi: - la costruzione di “Nuovi manufatti per esigenze venatorie”, di cui all'art. 49 comma 6 lettera c) delle presenti norme. 4. In queste partizioni spaziali (zone) sono inoltre ammesse dal PO: • - le attività di miglioramento fondiario e di adeguamento dei siti a fini produttivi agricoli quali: il cambio/rinnovo della coltura; la pulizia dei terreni anche attraverso modesti movimenti di terra finalizzata ad ospitare nuove forme di coltivazione o il recupero di coltivazioni in fase di abbandono; • - le opere di conservazione del suolo, di drenaggio, di sistemazione delle vie di accesso, di integrazione, modifica e miglioramento della viabilità a servizio delle attività esistenti o di ordinamento dell'attività agraria; • - l'impianto di filari alberati e siepi arboree a carattere naturale in corrispondenza di confini, di strade e di fossi; • - il recupero alle attività agricole di terreni boscati o in degradazione forestale in condizioni di abbandono o infestanti, posti ai margini dei coltivi produttivi; • - le infrastrutture ed impianti di



pubblico interesse quali: le reti di trasporto energetico; le reti di acque potabili ed irrigue; le reti di acque reflue; ecc; gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio. 5. Gli interventi e le opere ammesse dal PO devono in ogni caso essere realizzate garantendo la conservazione e manutenzione dei beni minori di interesse paesaggistico e storico – testimoniale, come identificati nell'elaborato QC.4 del PO, con particolare riferimento alle “Antiche percorrenze” e alla “Rete dei percorsi storici e agro – forestali”. 6. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono: a) residenziale; d) turistico - ricettiva; e) direzionale e di servizio (limitatamente a quella pubblica e/o di uso pubblico convenzionata); g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge. Fatto salvo quanto disposto all'art. 48 in riferimento al mutamento di destinazione d'uso degli edifici a destinazione agricola, il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante in una categoria funzionale tra quelle previste è sempre ammesso. Il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti a destinazione industriale – artigianale e/o commerciale all'ingrosso nella destinazione d'uso residenziale è invece ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzate le “addizioni volumetriche” aventi per oggetto la sopraelevazione degli edifici ad un solo piano, di cui al precedente art. 47 comma 6.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per quanto concerne l'abitazione lo scrivente ha rilevato solo alcune opere interne mediante le quali è stata realizzata una seconda cucina al piano terreno mentre esternamente è stato ampliato il porticato sul lato sud fino a interessare l'intero fronte. Lo scrivente ha poi rilevato che sulla particella 70 è stato realizzato abusivamente un manufatto con struttura portante in ferro e copertura e pareti in lastre ondulate di plastica. Per tale manufatto non è stato rintracciata alcuna autorizzazione e salvo la possibilità di una sanatoria dovrà essere smantellato. Inoltre la tettoia a ridosso del fabbricato pertinenziale contraddistinto dalla particella 207 è stata demolita e ricostruita con maggiori dimensioni rispetto a quanto indicato nella CES 341. Vi sono anche manufatti precari da demolire. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto sostituirsi a quello che compete per legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente. Nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri, sanzioni e spese per la regolarizzazione, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore a metro quadro utilizzato per la valutazione. Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini. (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e legislazione Regionale)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le modeste modifiche interne, con realizzazione di nuova cucina, comportano la presentazione di una Variazione catastale con pratica DOC.FA (normativa di riferimento: Normativa catastale e in particolare L. 27 febbraio 1985 n. 52 e successive modifiche e integrazioni)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo onorari e diritti catastali : €850,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si precisa che non essendo state rintracciate le Dichiarazioni di Conformità alla Regola dell'Arte e l'Attestato di Prestazione Energetica l'eventuale adeguamento alle vigenti norme e le certificazioni e attestazioni relative agli impianti tecnologici saranno a carico dell'aggiudicatario (normativa di riferimento: LEGGE 5 marzo 1990, n.46 e successive modifiche e integrazioni)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Verifica impianti e rilascio Certificati di Rispondenza: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

BENI IN CAMAIORE VIA DEL PADULETTO 105

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAMAIORE Via del Paduletto 105, della superficie commerciale di **188,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Fabbricato costruito a schiera con altro simile, ad uso di civile abitazione, elevato due piani fuori terra, corredato da resede su tre lati e sul lato sud est da manufatto pertinenziale elevato due piani fuori terra con tettoia e terreno agricolo con sovrastante manufatto in lamiera per magazzino.

Il tutto posto in Camaiole (LU), Via del Paduletto civico n°105.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 207 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5[^], consistenza 6 vani, rendita 357.90 Euro, indirizzo catastale: Via Paduletto 105, piano: T-1, intestato a

ciascuno per i diritti dei 1/2 della piena proprietà, derivante da Variazione del 06/03/2020 Pratica n. LU0016573 in atti dal 10/03/2020 – Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 4300.1/2020). Si precisa che deriva dall'originaria particella 207 subalterno 1.

Coerenze: All'intero compendio immobiliare confinano: a nord via del Paduletto e beni compresi nel Lotto 2, a est beni compresi nel Lotto 2, a sud beni (particelle 1776), a ovest beni (particelle 1775, 1776) salvo se altri o come meglio di fatto

- foglio 40 particella 70 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 7[^], consistenza 50 mq, rendita 113.62 Euro, indirizzo catastale: Via Paduletto, piano: T, intestato a

08, ciascuno per i diritti dei 1/2 della piena proprietà, derivante da Costituzione del 05/09/1995 in atti dal 09/04/1998 Recupero Unità – Originata da var. 5258/95 (n.5258.1/1995).

Coerenze: All'intero compendio immobiliare confinano: a nord via del Paduletto e beni compresi nel Lotto 2, a est beni compresi nel Lotto 2, a sud beni (particelle 1776), a ovest beni (particelle 1775, 1776) salvo se altri o come meglio di fatto

- foglio 40 particella 207 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 6[^], consistenza 63 mq, rendita 123,64 Euro, indirizzo catastale: Via Paduletto 105, piano: T-1, intestato a

ciascuno per i diritti dei 1/2 della piena proprietà, derivante da Costituzione del 24/04/1987 in atti dal 08/04/1998 Unità Afferente (n.5934.1/1987).

Coerenze: All'intero compendio immobiliare confinano: a nord via del Paduletto e beni compresi nel Lotto 2, a est beni compresi nel Lotto 2, a sud beni (particelle 1776), a ovest beni (particelle 1775, 1776) salvo se altri o come meglio di fatto

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1953.



Fronte su via del Paduletto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pietrasanta, Viareggio, Lucca, Pisa). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Vista generale della proprietà

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato costruito a schiera con altro simile, ad uso di civile abitazione, elevato due piani fuori terra, corredato da resede su tre lati e sul lato sud est da manufatto pertinenziale elevato due piani fuori terra con tettoia e terreno agricolo con sovrastante manufatto in lamiera per magazzino.

Il tutto posto in Camaiore (LU), Via del Paduletto civico n°105.

Il compendio immobiliare è costituito da un lotto di terreno di forma grosso modo rettangolare a cui si accede da cancello carrabile che si apre su Via del Paduletto al civico 105.

L'unità abitativa ha pianta rettangolare e vi si accede dal lato sud.

Su tale lato l'edificio è corredato, lungo tutto il fronte, da un porticato con copertura in lastre ondulate e con struttura portante in legno.

Internamente si compone al piano terreno di disimpegno centrale da cui partono le scale che conducono al primo piano e due vani corredati da caminetto e attualmente utilizzati come cucine.

Al primo piano vi è un disimpegno centrale, da cui si può accedere a un balcone, due camere e un bagno.

Correda il fabbricato un manufatto pertinenziale in muratura elevato a due piani fuori terra, semicadente, con annessa tettoia sul lato sud.

A sud dei due edifici vi è un terreno di forma grosso modo rettangolare, a giacitura piana, di natura agricola, su cui insiste un manufatto abusivo realizzato in struttura metallica e copertura e tamponatura laterale in pannelli di plastica ondulata traslucida e un altro manufatto, oggetto di sanatoria e quindi regolarizzato, sempre a uso magazzino, costruito con struttura portante metallica e tamponatura in pannelli di lamiera.

L'abitazione si trova in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione

Internamente pavimenti in mattonelle in monocottura, intonaci di tipo civile, solai in laterizio intonacati, portoncino di ingresso in legno, infissi in legno con avvolgibili, bagno con pavimento e rivestimento in mattonelle di ceramica, impianto elettrico sottotraccia e riscaldamento a termosifone



con radiatori in alluminio e caldaia alimentata a gas metano.

Il manufatto accessorio in muratura si trova in scadenti condizioni di manutenzione e risulta inagibile.

Il manufatto in lamiera posto sulla particella 70 risulta, in considerazione delle caratteristiche costruttive, in normali condizioni di manutenzione.

Quanto sopra descritto è rappresentato, nel suo insieme, negli allegati e nella documentazione fotografica.

Le superfici secondo il D.P.R. 138/98 riportate in visura catastale sono:

- Abitazione mq. 147,00 - escluse aree scoperte mq. 125,00;
- Locale pert.superficie totale mq. 135,00 –
- Locale pert.superficie totale mq. 73,00 –



Fronte lato interno



Cucina piano terreno



Interni abitazione: camera



Manufatto accessorio semicadente





Manufatto abusivo da regolarizzare e/o smantellare



Manufatto in lamiera condonato

CONSISTENZA:

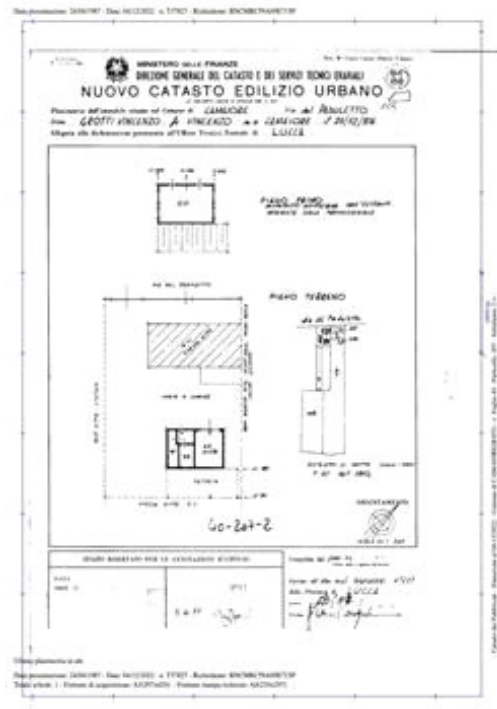
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie abitabile	147,00	x	100 %	=	147,00
Superficie pertinenziale	208,00	x	20 %	=	41,60
Totale:	355,00				188,60

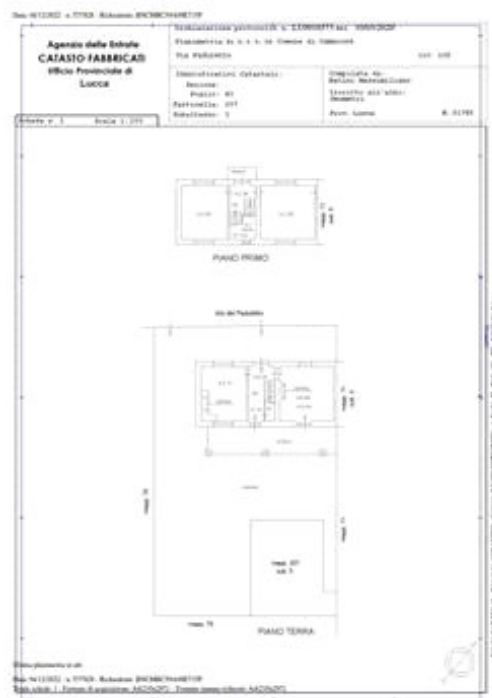


particella 70 sub. 2



particella 207 sub. 2





particella 207 sub. 3

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di procedere alla valutazione del più probabile valore attuale di mercato lo scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di stima.

Preliminarmente lo scrivente precisa che per la conformazione e consistenza dei beni eseguiti lo scrivente ha ritenuto conveniente e opportuna la vendita in due lotti separati (Lotto 2 e Lotto 3) vista la presenza di due unità abitative autonome.

Lo scrivente ritiene infatti che per le caratteristiche costruttive e per l'ubicazione sia ben più appetibile, dal punto di vista di una possibile vendita, che l'immobile sia suddiviso in due lotti che comprendano, ciascuno, un'unità abitativa e manufatti pertinenziali con corredo di terreno.

Si tratta infatti di un compendio posto in contesto agricolo di relativa appetibilità se non per un mercato locale.

Precisato quanto sopra dal punto di vista generale si sono considerate le mediocri condizioni di manutenzione e conservazione dell'abitazione, l'ubicazione in zona agricola a vocazione florovivaistica.

Dal punto di vista particolare si è considerato che trattasi di una costruzione di vecchio impianto di chiara derivazione rurale, elevata due piani fuori terra con adeguato corredo di manufatti pertinenziali e terreno di uso esclusivo.

Si è quindi tenuto conto della necessità di regolarizzare l'edificio dal punto di vista edilizio, e di regolarizzare e/o smantellare il manufatto abusivo che insiste sulla particella 70 e la tettoia che correda il manufatto semidiroccato.

Si è altresì tenuto conto delle precarie condizioni di manutenzione del manufatto in lamiera che



insiste sempre sulla particella 70.

Si è altresì tenuto conto della vicinanza a infrastrutture e servizi di primaria utilità (parcheggi, scuole, supermercati, linee trasporti pubblici ecc. ecc.).

Si è quindi considerato che trattasi di un immobile inserito in un contesto di media appetibilità generale, in zona agricola, vicina ai servizi di prima necessità ma defilata rispetto alle vie più trafficate.

Si ritiene quindi che, in particolare come abitazione monofamiliare e nonostante le regolarizzazioni necessarie, si tratti di un immobile che si colloca in un segmento medio del mercato immobiliare della zona.

Le valutazioni della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari tenuta dall'Agenzia delle Entrate prevedono, nella zona, un range di valori, per "Abitazioni di Tipo Economico" in normali condizioni di manutenzione, variabili da €1.600,00 a €2.000,00.

Per quanto concerne gli atti relativi a immobili "comparabili" a quello da valutare lo scrivente ha individuato, nella zona, due immobili, ritenuti appartenenti allo stesso segmento di mercato, e ritenuti comparabili a quello oggetto della presente valutazione, da cui emergono prezzi indicativi tra 1.1150 e 1.450 euro al mq., inferiori alle valutazioni medue O.M.I. che però si riferiscono a immobili in normali condizioni di manutenzione e prive di abusi. Si ritiene pertanto congruo applicare ai beni eseguiti un valore di Euro 800,00 al mq. relativamente alla superficie convenzionale calcolata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	188,60	x	800,00	=	150.880,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 150.880,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 150.880,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è stato quello del "valore di mercato", cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards. Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "stima monoparametrica" basandosi sul parametro di confronto del metro quadro di superficie catastale sia per gli immobili che per i terreni da stimare.

Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono risultate le seguenti precisando comunque che, i parametri metrici adottati e meglio indicati nel proseguito, sono stati assunti esclusivamente come unici indizi atti a comporre, assieme ad altri elementi, il valore finale determinato "a corpo":

... accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;

... analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

... confronto dei dati rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;

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

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

... calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e



del valore medio unitario determinato.

Si precisa che l'utilizzo del valore unitario al mq. di superficie commerciale dei beni è da intendersi come un dato indicativo atto a comporre in via orientativa, unitamente a tutti gli altri elementi descritti, il giudizio di stima dei beni esaminati, che comunque dovranno essere intesi valorizzati "a corpo" e "non a misura".

Il procedimento si basa quindi sulla rilevazione di dati reali di mercato che l'Esperto ha ricercato mediante visure ipo-catastali o altre fonti conosciute e sulla rilevazione delle caratteristiche degli immobili che l'Esperto ricava dai documenti di cui è venuto in possesso a seguito delle proprie ricerche e dai sopralluoghi svolti.

Va evidenziato che per quanto concerne le procedure esecutive il prezzo stimato mediante tale procedimento spesso può differire notevolmente dal prezzo finale di aggiudicazione.

Ciò non è conseguente a un possibile errore di valutazione ma bensì deriva dal fatto che il procedimento estimativo seguito porta alla determinazione del più probabile "Valore di Mercato" di un bene immobile che, come richiamato in precedenza, per definizione, ha come presupposto che l'acquirente e il venditore possano operare in modo indipendente, non condizionato, e nel proprio interesse e senza alcuna costrizione.

Tali presupposti non possono essere presenti nella vendita forzata di un bene per cui spesso il prezzo di aggiudicazione, per diversi fattori esterni, non coincide con il valore di mercato dell'immobile determinato dall'esperto.

Si precisa inoltre che, per completezza di indagine, si sono accertati i valori Agricoli Medi pubblicati dalla Provincia di Lucca e riferiti all'anno 2010 e i valori agricoli determinati dall'O.V.A. (Osservatorio Valori Agricoli) pubblicati dalla società privata Exeo per quanto concerne i terreni, i valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento ai dati rilevati al 1° semestre dell'anno 2022, le vetrine delle agenzie immobiliari online per ricerca Asking Price, e la ricerca beni comparabili tramite programma STIMATRIX e visure ipo-catastali per quanto concerne i fabbricati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Camaione, agenzie: vetrine delle agenzie immobiliari online, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. e O.V.A., ed inoltre: STIMATRIX e visure ipo-catastali

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	appartamento	188,60	0,00	150.880,00	150.880,00
				150.880,00 €	150.880,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 2.350,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 148.530,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 22.279,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 1.250,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 125.000,00

data 15/03/2023

il tecnico incaricato
Geom. Marco Benucci

