

Geom. Valerio Morelli
Via Piero Gobetti, 3 – 57017 Collesalveti (LI)
Tel e Fax.: 0586 941307
e-mail: geom.valerio.morelli@gmail.com
pec: valerio.morelli@geopec.it

TRIBUNALE DI LIVORNO

□□ ✦ □□

ALL'ILL.MO DOTT. GIUDICE
DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA

Proc. Es. n.r.g. 200/2020

Promossa da

██

Contro

██

Intervenuto

██

□□ ✦ □□

Es. Imm.re N. **200/2020**

Esperto stimatore: **Geom. Valerio Morelli**

Data giuramento: **17.02.2021**

Prossima udienza: **13.04.2023**

□□ ✦ □□

1. Premessa

Il sottoscritto Geom. Valerio Morelli, iscritto al Collegio dei Geometri Diplomatici e Laureati della Provincia di Livorno con il n. 1248 e con studio in Collesalveti frazione Stagno, via Gobetti 3, ha ricevuto incarico dal G.d.E. del Tribunale di Livorno di eseguire gli opportuni accertamenti ed individuare il prezzo a base

d'asta del bene immobile pignorato di cui alla procedura di esecuzione immobiliare in oggetto.

Al fine di assolvere l'incarico, il sottoscritto il giorno 17/03/2021 si è recato presso l'immobile per prenderne visione e successivamente vi è tornato con il Custode designato, la dottoressa Avv. Elena Spinelli, con sopralluogo del 06/04/2020 alla presenza dell'Avv. Paola Mancuso in rappresentanza della

Lo scrivente ha poi fatto accesso presso il Comune di Porto Azzurro (uffici edilizia privata ed urbanistica) ed ha fatto accesso agli uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Livorno e Servizio pubblicità immobiliare di Livorno, effettuando le necessarie indagini di mercato al fine di giungere alla più equa valutazione del bene pignorato.

Lo scrivente ha poi richiesto due proroghe con contestuale integrazione di incarico in data, ricevendo parere positivo alle richieste formulate, le quali sono state:

- 1) l'autorizzazione a contattare direttamente gli studi tecnici che precedentemente si sono occupati del parco giochi richiedendo copia, se conservate, delle pratiche da loro redatte.
- 2) l'autorizzazione al fine di potersi servire di un ausiliario onde redigere nel dettaglio i rilevamenti del caso (rilievo locale con strumentazione tradizionale e Gps) per ricostruzione grafica dei luoghi con lo scopo della verifica della conformità urbanistica.
- 3) l'autorizzazione al fine di potersi avvale di un Ingegnere o tecnico Strutturista in merito alla verifica delle strutture.

Per quanto sopra lo scrivente ha proceduto ad un aggiornamento della relazione peritale depositata presso la cancelleria telematica in data 18.11.2021. I sopralluoghi al bene sono stati ripetuti in data 13/09/2022 ed in data 25/11/2022 e successive per il controllo finale della corrispondenza

dell'elaborato grafico predisposto con l'effettivo stato dei luoghi e per la predisposizione di un computo relativo alle demolizioni e smaltimenti relativi al lotto in oggetto. Dalla verifica dello stato dei luoghi in data 20.01.2023 è stato accertato il cedimento di uno dei montanti in legno che sorreggono la zona verandata e lo stato generale dei legnami esterni che si mostrano in cattivo stato manutentivo a causa principale dell'aggressione dell'umidità.

LOTTO UNICO

Trattasi di un'area adibita a parco giochi ad oggi in abbandono con sovrastante struttura ex ristorante pizzeria e volumi accessori. I beni sono censiti con categoria D3 e sono posti in Località Sassi Turchini Snc, nel Comune di Porto Azzurro (LI). Il lotto si sviluppa su una superficie catastale complessiva di 16.495 mq.

2. Ubicazione e dati catastali dell'immobile

2.1. Ubicazione e confini

Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Porto Azzurro, località Sassi Turchini s.n.c. Il lotto, formato da sei particelle urbane limitrofe confina in senso orario con strada vicinale di San Felo, mappale 621, mappale 634, strada provinciale 26, mappale 547.

2.2. Dati catastali

Il bene è censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Porto Azzurro, con il **foglio 15, particella 746 sub. 601 graffata alle particelle 747 sub 601, 748 sub 601, 749 sub 601, 750 sub 601, 751 sub 601**, categoria catastale D/3 con rendita catastale di € 7467,97. Classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma 3 (D.M. 701/94)

Il bene è catastalmente intestato alla società [REDACTED]

[REDACTED] per l'intera proprietà.

La conformazione del lotto è data da sei particelle urbane poste sul foglio catastale n. 15 di Porto Azzurro e graffate fra loro ed aventi le seguenti estensioni.

particella 746 sub 601 mq 1270 derivante da FRAZIONAMENTO del 17/09/1998 in atti dal 17/09/1998 (n. 332.1/1998)

particella 747 sub 601 mq 1414 derivante da FRAZIONAMENTO del 17/09/1998 in atti dal 17/09/1998 (n. 332.1/1998)

particella 748 sub 601 mq 1708 derivante da Tipo mappale del 23/02/2000 protocollo n. 9635 in atti dal 23/02/2000 (n. 221.1/2000) e precedentemente da FRAZIONAMENTO del 17/09/1998 in atti dal 17/09/1998 (n. 332.1/1998)

particella 749 sub 601 mq 5371 derivante da FRAZIONAMENTO del 17/09/1998 in atti dal 17/09/1998 (n. 332.1/1998)

particella 750 sub 601 mq 2407 derivante da FRAZIONAMENTO del 17/09/1998 in atti dal 17/09/1998 (n. 332.1/1998)

particella 751 sub 601 mq 4325 derivante da FRAZIONAMENTO del 17/09/1998 in atti dal 17/09/1998 (n. 332.1/1998)

Il primo censimento catastale dell'immobile di categoria D3 è avvenuto per mezzo di accatastamento per COSTITUZIONE del 25/09/1998 in atti dal 25/09/1998. Registrazione: (n. B00964.1/1998). Successivamente è stata presentata un aggiornamento catastale per VARIAZIONE del 17/03/2000 protocollo n. 34029 in atti dal 17/03/2000 RISTRUTTURAZIONE (n. 1200.1/2000). La planimetria associata alla variazione del 17.03.2000 risulta essere quella in atti.

2.3. Conformità catastale. Planimetrie.

L'esperto precisa che la planimetria catastale in atti, di cui VARIAZIONE del 17/03/2000 protocollo n. 34029 con motivazione ristrutturazione risulta non più corrispondente allo stato di fatto per la realizzazione di ampliamenti. Vi sono

ampliamenti volumetrici del locale bar ristorante, modifiche interne, modifiche prospettiche, volumi esterni, chioschi tettoie, portici e locali accessori funzionali al parco giochi che non sono censiti. Non risulta censito nemmeno il piano interrato, raggiungibile dall'esterno che è stato presumibilmente ricavato sfruttando i volumi tecnici di fondazione. Si specifica quindi che ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52 come aggiunto dall'art. 19 del D.L. n. 78/2010 convertito con Legge 30 luglio 2010 n. 122, e come precisato dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2 del 09.07.2010, l'esperto non ritiene garantita la cosiddetta coerenza oggettiva della planimetria e risulta pertanto obbligatorio presentare una nuova planimetria catastale di tutto quanto il lotto, anche perché l'attuale, che distingue due aree a parcheggio, un campo di calcetto, il bar sala giochi, un unico deposito esterno (chiosco) e l'area a mini golf, non sono corrispondenti all'esatta ubicazione e consistenza dei luoghi, così come si evince dall'elaborato grafico redatto dalla scrivente ed allegato alla presente relazione. Anche il piccolo rudere in muratura sul mappale 751 non è presente.

Conformità catastale. Mappa.

Anche effettuando il controllo della mappa, mediante osservazione e rilievo dello stato di fatto rispetto alla mappa attualmente depositata presso l'agenzia delle entrate di Livorno, appaiono mancanti manufatti e strutture che avrebbero dovuti essere inseriti in mappa. Lo stesso ex bar ristorante che risulta verandato per tamponamento del porticato è ancora rappresentato in tratteggiato anziché in linea unita. Non sono censiti i volumi fra la struttura principale ed i gazebi, non sono riportate le piscine ed è inserito sulla mappa un solo deposito esterno rispetto ai diversi chioschi e tettoie presenti in loco. La mappa poi presenta un errore grafico che fa apparire edificato tutto il piazzale antistante il manufatto principale. La retinatura grigia della mappa

infatti indica la presenza di un immobile, nello stato dei luoghi la zona antistante l'ex ristorante è di fatto un'area libera, ad oggi destinata a deposito ed accumulo di materiali edili e da scarica.

Per quanto sopra anche la mappa in cui i beni sono inseriti deve essere soggetta a presentazione di tipo mappale per l'allineamento della stessa con lo stato di fatto.

Nota. in diversi documenti pregressi compare la particella 752 che viene indicata come facente parte del lotto. La particella 752 del foglio 15 è stata soppressa d'ufficio nel 2015 con la seguente motivazione VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/03/2015 protocollo n. LI0017678 in atti dal 06/03/2015 ACC. STR. PUBBL. - VAM (n. 467.1/2015).

Conformità catastale:

Planimetria: NON CONFORME

Mappa: NON CONFORME

3. Proprietà, disponibilità dell'immobile, spese ed oneri condominiali, vincoli condominiali

3.1. Proprietà

L'immobile risulta di proprietà della

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota intera.

Segue l'elenco degli atti al ventennio, reperiti presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Portoferraio da cui si estrae quanto segue.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/10/1994 - Registro Particolare 1501
Registro Generale 2027. Pubblico ufficiale [REDACTED]
Repertorio 25067/3253 del 30/09/1994. ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA. SOGGETTO ACQUIRENTE
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/10/1994 - Registro Particolare 1503
Registro Generale 2029. Pubblico ufficiale [REDACTED]

Repertorio 25067/3253 del 30/09/1994. ATTO TRA VIVI
COMPRAVENDITA. SOGGETTO ACQUIRENTE

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/12/1994 - Registro Particolare 1862,
Pubblico ufficiale BALDACCHINO MAURIZIO Repertorio 25725/3375 del
01/12/1994. ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O
RAGIONE SOCIALE.

Verifica Conservatoria RR II di Portoferraio a foglio e particella

1. ISCRIZIONE del 02/03/1999 - Registro Particolare 112 Registro Generale
443. Pubblico ufficiale BALDACCHINO MAURIZIO Repertorio 43859 del
01/02/1999. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 90 del 27/02/2019

2. ISCRIZIONE del 18/11/2009 - Registro Particolare 524 Registro Generale
2630. Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 142394/61 del
26/10/2009. IPOTECA LEGALE derivante da Ipoteca Legale ai sensi art.77
dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01

3. TRASCRIZIONE del 22/06/2018 - Registro Particolare 1316 Registro
Generale 1773. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO SEZ. DIST.
PORTOFERRAIO Repertorio 98/1 del 12/04/2018, ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

4. ISCRIZIONE del 27/02/2019 - Registro Particolare 90 Registro Generale
545. Pubblico ufficiale BALDACCHINO MAURIZIO Repertorio 43859 del
01/02/1999. IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA
VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 112 del 1999

5. TRASCRIZIONE del 02/10/2020 - Registro Particolare 1477 Registro
Generale 1952. Pubblico ufficiale, UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 69

del 17/08/2020. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

3.2. Disponibilità dell'immobile

L'accertamento effettuato presso l'Agenzia delle Entrate in relazione alla presenza di contratti di locazione e/o comodato, a cui si rimanda negli allegati, ha dato il seguente esito:

" Con riferimento alla nota pervenuta in data 11 marzo 2021 comunico che, da interrogazioni effettuate all'archivio dell'Anagrafe Tributaria, a nome della

██████████ in qualità di dante causa, ad oggi, non risultano in corso contratti di locazione o comodato per l'immobile indicato. Si segnala la presenza di un contratto di comodato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Portoferraio in data 03 giugno 2004 al numero 473 serie 3 a favore della ██████████ di cui per conoscere altre informazioni è necessario contattare la citata Agenzia delle Entrate all'indirizzo email: dp.livorno.utportoferraio@agenziaentrate.it .

La ██████████ comodataria, di cui si allega camerale è composta da due soci, ██████████.

Il bene pignorato in sede di sopralluogo è risultato libero ed in stato di inutilizzo ed abbandono, anche se porzione, caratterizzata dal piazzale ed aree libere poste nella zona più ad ovest del lotto, era utilizzata in parte come discarica ed in parte come deposito di materiali edili. Il comodato è riportato in allegato.

3.3. Spese ed oneri condominiali

L'esperto ha constatato che l'immobile, formato da una sola unità immobiliare, censita su più schede facenti parte di una unica planimetria catastale non è costituito in condominio e non vi sono amministratori.

3.4. Vincoli condominiali

L'esperto riferisce che dalla ricerca effettuata non risulta esistente un regolamento di condominio trascritto. È presente una convenzione comunale relativa alla fruizione pubblica delle aree, di cui repertorio comunale 15 del 30/04/2001, registrata a Portoferraio il 08/05/2001 al n. 294.

4. Situazione edilizia ed urbanistica del bene

Inquadramento urbanistico.

Il bene è inserito nell'unità territoriale n. 7, comparto 3 del piano strutturale di Porto Azzurro. Nel regolamento urbanistico la zona è inserita in parte nella zona con prevalente interesse ambientale del sistema collinare (Art. 48) ed in parte (mappale 749 porzione e 151 porzione) in Zona D3, area per servizi a carattere privato (Art. 32). Per l'approvazione nel 2019 del Piano Operativo comunale, le particelle 746, 747, 748, 749 porzione, 750 e 751 porzione ricadono nella sotto zona D3 area per servizi a carattere privato (art. 40) ed in Aree con funzione agricola del sistema collinare (art. 55 bis).

I terreni posti in prossimità delle strade rientrano nella fascia di rispetto stradale ai sensi del nuovo codice della strada.

In relazione a quanto sopra si riporta l'Art. 40 del piano operativo comunale.

Art. 40 – Area per servizi a carattere privato (Sottozona D3)

1. Le aree per servizi a carattere privato corrispondono a quelle attività presenti sul territorio che offrono servizi di tipo culturale, ricreativo, sportivo e di spettacolo ad uso prevalentemente della popolazione turistica.

2. All'interno delle aree per servizi a carattere privato sono prevalente le attività di cui al comma 1; sono ammesse, in quanto compatibili ed integrate con la destinazione principale, le seguenti destinazioni:

- Commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato
- Direzionale
- Di servizio

- Artigianale di servizio (attività di servizio alla persona)

Tali destinazioni accessorie non potranno in ogni caso superare il 30% della SE esistente e/o autorizzata; le attività commerciali potranno essere autorizzate previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, e comunque entro un limite massimo di 120 mq di SE.

3. Nelle aree per servizi a carattere privato sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, nel rispetto del volume legittimo sul lotto.

Ad oggi, con l'adozione del POC con DCC n. 64 del 12.11.2019 e conseguente pubblicazione sul BURT del 27/11/2019, si deve fare riferimento alle sole norme del Piano Operativo Comunale che, per la Sottozona D3, quella a cui ci riferiamo, che inquadrano le attività presenti sul territorio, che offrono servizi di tipo culturale, ricreativo, sportivo e di spettacolo. I riferimenti, oltre che sul CDU rilasciato dal Comune di Porto Azzurro, sono contenuti a pagina 57 e 58 delle norme tecniche di attuazione del POC.

4.1. Descrizione titoli abilitativi

La situazione urbanistica del parco giochi e delle sue volumetrie è risultata essere notevolmente complicata, sia per molteplicità delle pratiche riscontrate, sia per la determinazione se le stesse fossero state o meno completate sia come istruttoria sia anche come effettive realizzazioni. Vi sono pratiche ferme per mancata consegna di integrazioni, altre in cui si rimanda a pratiche precedenti, un annullamento al tar e la richiesta di trasformazione di sanatorie in condono edilizio, senza che però sia stata trovata traccia di provvedimento definitivo. Tra le cose succedutesi vi è anche il sequestro in data 08/10/1992, dei fascicoli da parte della stazione dei Carabinieri di Porto Azzurro, sotto mandato della Procura della Repubblica di Livorno. All'interno delle pratiche visionate il sottoscritto non ha rinvenuto certificazione di inizio lavori, di fine

lavori e conformità. Non è stata reperita agibilità dei locali, né presente né pregressa. In relazione ai lavori non sono state depositate le schede di avvenuta variazione catastale che attestino il periodo di realizzazione.

Lo scrivente, con questa premessa, procede alla descrizione delle pratiche estratte dall'archivio comunale delle quali il sottoscritto ha estratto copia fotografica ed in parte cartacea. A seguito di apposito accesso agli atti, per l'area in oggetto, il comune di Porto Azzurro ha messo a disposizione dello scrivente i fascicoli delle seguenti pratiche edilizie.

- Autorizzazione del 05.02.1991 per opere di sistemazione del suolo e di terrazzamenti esistenti.
- Autorizzazione del 07.05.1991 per la canalizzazione del fosso fra terreno di proprietà e strada provinciale
- Autorizzazione del 07/06/1991 per la recinzione del terreno.
- Autorizzazione edilizia del 28.02.1991 n. 497 per minigolf a 18 piste
- Autorizzazione 382 del 18.06.1992 per 4 giochi con movimento meccanico, n. 8 disco boat comprendente vasca appoggiata a terra, n. 6 minicars elettriche, n. 4 mini moto a scoppio, tappeto elastico e 4 minicars radiocomandate.

Le autorizzazioni 497/91 e 382/1992 sono state poi annullate con provvedimento comunale del 15.09.1992 ordinanza n. 58 e 55 del 21.08.1992, comprendente le rimesse in pristino a cui ha seguito la seguente richiesta di concessione in sanatoria. L'annullamento riguardava il fatto che le opere erano state oggetto di autorizzazione e non di concessione edilizia.

Da verbale dell'ufficio tecnico del 07.08.1992 le opere contestate erano poiché difformi rispetto alle autorizzazioni precedenti erano, tettoia in legno con montanti incementati al suolo e sottostante platea in

XXXXXXXXXX

calcestruzzo, volume servizi igienici realizzato in muratura e rivestito in lamiera con scarichi irregolari, vasca per giochi d'acqua in muratura. Realizzazione di muro di sostegno al terrapieno del tappeto elastico. Impianto di illuminazione eseguito in maniera difforme da consentito. In merito a questo procedimento è presente anche una ordinanza comunale, la n. 88 del 11.05.1993 nella quale, il sindaco, vista la carenza normativa sulla zona in oggetto e l'attesa di risposta al procedimento istruttorio imbastito con la regione toscana, di fatto ne sospende le rimesse in pristino in attesa di sviluppi normativi per la scheda norma della zona in oggetto, di cui variante già adottata con delibera n. 16 del 29.03.1990 per le sottozone f5.2. A questa pratica segue la richiesta di sanatoria sotto specificata.

- Richiesta di concessione in sanatoria ex art 13 L. 47/85 da parte [REDACTED] [REDACTED] pratica n. 29 del 13/11/1992 protocollo 6399/6401, inerente un piano d'insieme per il parco giochi, esaminato dalla commissione edilizia del 22.03.1993 che esprime parere negativo per difformità dalle previsioni del P di F. Per questa pratica il Comune di Porto Azzurra comunica il Silenzio Diniego. La parte richiedente vince il ricorso al TAR che lo fa annullare con sentenza 340 /1999 n. 1013 reg. ric. Anno 1993. n data 20.09.94 prot 7221 il Sig. Damiani chiede che l'istanza di art. 13 venga considerata domanda di concessione in sanatoria per art 3 comma 3 del DL 26.09.94 n. 468 (secondo condono edilizio). Lo scrivente non ha rinvenuto fra i documenti nessun riferimento di accoglimento dell'istanza o di trasformazione da art. 13 a condono 1994.
- Autorizzazione 101/2000 per l'esecuzione di allaccio degli scarichi alla fognatura preesistente realizzata dal [REDACTED] [REDACTED]

XXXX loc. Sassi Turchini.

- Pratica 824 prot 05/02 del 21.01.2002 di cui autorizzazione A49/02 del 27/06/02 per variante opere di completamento attrezzature su area verde pubblico in loc. Piovana, per realizzazione zona pic nic come da art. 2 della convenzione e pista ciclabile con sistemazione di gradoni.
- Pratica per richiesta di concessione prot. 4588 del 26.02 di cui conseguente concessione 21/03 del 27/05/03 inerente la copertura e chiusura permanente di spazi esterni. Sulla concessione risulta anche scritto "per realizzazione di monocale ad uso foresteria" ma lo scrivente non ha riscontrato che questo fosse l'oggetto della concessione.
- Pratica 13578 prot. 147/04 del 09/11/2004 per richiesta di chiusura stagionale spazi esterni localizzati presso i gazebi.
- Pratica 5639 prot 36bis/04 del 11/05/2004 per richiesta di sanatoria difformità alla copertura del fabbricato principale. Autorizzazione paesaggistica rilasciata prot 8384 del 15.07.2004.
- Pratica 12410 prot 118/06 del 08/11/2006 per rifacimento manto erboso, sottofondo e recinzione del campo di calcetto. Istruttoria interrotta.
- Pratica 9683 prot 5306 del 18/08/2006 per richiesta di concessione in sanatoria per sbancamento eseguito senza autorizzazione.
- Dia 83/06 prot 8657 del 20/07/2006 per 4 opere di cui 1, costruzione chioschi mobili da adibire ad ausilio attività, 2, lavori di sbancamento e costruzione muri di sostegno per la realizzazione di terrazzamenti. 3, realizzazione di locali magazzino cantina sotto l'edificio adibito a ristorante. 4 realizzazione di serra in legno lamellare con copertura in policarbonato da realizzarsi negli spazi del campo di calcetto, a

copertura di un canale navigabile. In questa pratica si fa riferimento alla ad una pratica edilizia precedente, la 169 c94 descritta come concessione edilizia in sanatoria per la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative all'aperto e per il recupero di architettonico dei manufatti oggetto di condono in loc. Piovana. Delle quattro opere suddette l'autorizzazione paesaggistica n. 531 del 15.01.2007 ha espresso parere Negativo per la serra di grandi dimensioni e favorevole per i chioschi purché realizzati senza opere murarie.

Varie.

Fra comune e Parco Giochi è stata stilata una convenzione di cui repertorio n. 15 del 30 aprile 2001 con la quale la soc. si impegna a garantire l'uso pubblico del parco, a garantire che un'area minima di mq 2700 ombreggiata ed allestita con panche e tavoli per pic nic con l'istallazione di giochi per bambini. Si concede la possibilità di richiesta di autorizzazioni o concessioni edilizie con possibilità di montaggio di strutture prefabbricate a carattere stagionale come cupole geodetiche, tendoni etc, per ospitare eventi speciali. Si concorda poi che resteranno a carico della società tutte le opere di urbanizzazione necessarie e le opere di allacciamento impianti. Tale convenzione è stata adottata con delibera del consiglio comunale n. 22 del 15.03.2001.

La convenzione viene allegata alla presente relazione.

- In data 12 luglio 1991 con provvedimento n. 58 il comune di Porto Azzurro rilascia al [REDACTED] come titolare del minigolf [REDACTED] la licenza per installazione di videogiochi ed altri giochi non meccanici. Per la precisione n. 5 giochi elettromeccanici (videogiochi e flipper) n. 1 carambola e due tavoli da ping pong.
- In data 12 luglio 1991 con protocollo 2590 il comune di Porto Azzurro

rilascia al [REDACTED] la licenza esercizio di minigolf a 18 piste

- In data 01 marzo 2002 il Comune di Porto Azzurro ha rilasciato al [REDACTED] [REDACTED] la licenza n. 342 per esercizio di tipologia A (ristorante pizzeria) Categoria IV a carattere permanente con prescrizione di esercizio solo combinato con l'attività di parco giochi.

Nella licenza è specificato che nella stessa sede è esercitata dallo stesso titolare, anche l'attività di tipologia B (bar).

La licenza fu rilasciata per re-intestazione del numero 330 del 18.04.2001 intestata [REDACTED]. La superficie dichiarata era di 123 metri quadrati.

4.2. Conformità, ripristino e/o regolarizzazione urbanistica

A seguito del sopralluogo e degli accertamenti eseguiti presso i fabbricati e le aree scoperte l'esperto riferisce quanto segue.

- gli immobili presenti si presentano in situazione difforme dalle planimetrie usate come oggetto di raffronto che si sono basate sulla concessione edilizia 21/03 con la quale fu presentato il progetto di chiusura permanente dei locali, sull'autorizzazione A49/2002 che prevedeva l'istituzione di un'area a verde pubblico di 2800 mq con tavoli e panche in legno, da localizzarsi sulla collinetta posta in prossimità del percorso fluviale e DIA 147/04 per chiusura dei locali esterni ed in ultimo, a riferimento è stata presa anche la pratica DIA 83/2006 relativa ad attività edilizie e manufatti precari di cui lo scrivente ha trovato il parere dell'autorizzazione paesaggistica e quello della commissione edilizia integrata CEI, che autorizza l'intervento ma nega la fattibilità relativamente alla serra. Di questa Dia, si precisa, che lo scrivente non ha reperito né inizio né fine lavori.

Nell'immobile principale che ad oggi risulta completamente verandato, sono presenti ulteriori volumetriche modifiche interne e modifiche prospettiche.

Sono presenti pergolati e tettoie delle quali non sono state trovate autorizzazioni con l'accesso agli atti fatto presso gli uffici comunali. Sono presenti attrazioni (ormai in disuso ed in cattivo stato manutentivo) di cui le installazioni non sono inserite o divergono dalle tavole presentate presso la PA. La stessa area antistante il fabbricato principale, piazzale con giochi, e l'area in prossimità della strada dei Sassi Turchini, è utilizzata in maniera difforme alle previsioni comunali di zona e, si presenta come un deposito di materiali da costruzione e materiali da smaltire. Questi sono presenti anche nella zona sterrata posta a nord est, che doveva essere in parte destinata ad uso pubblico. I volumi interrati presentano difformità con quanto contenuto nelle previsioni progettuali della DIA del 2006. Per quanto riguarda lo stesso fabbricato principale che era adibito a bar ristorante pizzeria, si è evinto che lo stesso deriva da aree e volumi preesistenti che sono stati trasformati dai precedenti proprietari e di cui è stata presentata sanatoria in forza dell'Art. 13 L. 47/85 di cui protocollo 29/92 ampiamente descritta in precedenza. Facendo riferimento alle pratiche edilizie visionate, lo scrivente ha preso a riferimento la concessione n. 21.03 del 27.05.2003 con cui sono stati autorizzati ampliamenti e nuove chiusure di spazi esterni contigui al locale principale (indicato in mq 121,57 (123) su licenza edilizia n. 342). L'ampliamento totale richiesto fu di mq 93.75. La precedente Autorizzazione A49 del 27.06.02 aveva autorizzato il completamento degli impianti del parco giochi e l'area pic nic. I vari chioschi presenti nell'area sono inseriti nella dia 2006 ma per essa, come sopra esposto, lo scrivente non ha potuto accertare la presenza né dell'inizio lavori né della fine dei lavori, specificando anche sebbene il parere favorevole sia stato espresso per le opere richieste, ad eccezione della grande serra in legno e policarbonato, alcune delle costruzioni non sono state realizzate e lo stato dei luoghi, anche per quanto riguarda le aree scoperte e le aree giochi, si

presentano in modo parzialmente difforme rispetto ai disegni progettuali allegati. Lo stato dei luoghi, visto la vastità dell'area e delle attrazioni presenti, nonché la presenza diffusa di manufatti, non è specificabile nel dettaglio anche se lo scrivente ha approntato una tavola planimetrica dove è stata ricostruita la situazione attuale che si allega alla presente relazione. Dietro autorizzazione del GdE è stata concessa anche la possibilità di interpellare direttamente con gli studi professionali che si sono succeduti nel tempo occupandosi delle pratiche edilizie del parco giochi [REDACTED], ma le mie richieste non hanno avuto buon fine (in allegato le richieste inviate mail, pec e raccomandata). Infine, il sopralluogo con l'ing. Matteo Fusaro, che ha con me svolto le verifiche suppletive, ha prodotto la nota tecnica che lo stesso ingegnere mi ha fornito e che allego alla presente relazione e con cui viene focalizzata la situazione degli immobili, ivi compreso il cedimento di uno dei montanti in legno che delimita il fabbricato e che si affaccia sul piazzale, rilevato nel sopralluogo del 2023.

Conformità urbanistica: Non conforme.

4.3. Situazione rispetto al D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 (ex Legge 1089/39)

L'immobile è sottoposto a vincolo paesaggistico. In allegato estratto del PIT piano indirizzo territoriale della regione toscana.

5. Descrizione del bene immobile e del fabbricato

Il sopralluogo per l'accesso interno al bene è stato concordato ed eseguito alla presenza del custode Dr. Avv. Elena Spinelli. Per consentire l'accesso ai luoghi era presente l'Avv. Paola Mancuso in rappresentanza [REDACTED]. Durante le operazioni è stato sottoscritto il verbale raccolto dalla Dr.ssa Spinelli che viene allegato alla presente relazione. Lo scrivente ha provveduto a raccogliere una documentazione fotografica interna ed esterna dei beni ed ha proceduto alla verifica di corrispondenza all'unità immobiliare e della mappa catastale rispetto allo stato di fatto. Ciò specificato vengono di

seguito descritti i luoghi. Trattasi di una unità ad uso ricettivo con destinazione catastale D3, categoria in cui sono inseriti i parchi giochi. L'area occupata dal parco giochi denominata XXXXXXXXXX di mq catastali 16.495. Si specifica che precedentemente era inserita fra le particelle componenti il lotto anche il mappale 752 ma che esso, per variazione d'ufficio messa in atto dall'agenzia delle entrate, è stata variata in strada pubblica, essendo la stessa parte costituente della provinciale SP26.

La forma della particella è trapezoidale irregolare con conformazione leggermente acclive. Il bene è raggiungibile sia dalla via provinciale SP 24, sia dalla Strada sterrata di San Felo (Sassi Turchini). All'interno del perimetro vi sono ampie zone che erano destinate al parcheggio delle auto. Di queste, ad oggi la parte Est risulta invasa da erba ed arbusti, mentre la parte Ovest, costituita da un piazzale sterrato, è utilizzata come deposito di materiali edili a cielo aperto e come stoccaggio di materiali da smaltire.

Dalle notizie reperite, il parco giochi fu aperto nella prima metà degli anni 90, inizialmente solo come parco di minigolf. Nel corso degli anni si è poi ingrandito sviluppando altre attrattive fino a dotarsi, negli anni 2000, del fabbricato principale, inizialmente con vasta parte a portico, poi verandato. Sono stati poi realizzati gazebo, tettoie, pergolati, addizionali volumetriche in prossimità del fabbricato principale e chioschi sparsi all'interno delle aree giochi.

Le attrattive del parco, come da pubblicità reperite dallo scrivente, erano Go-Kart, Minimoto, Miniquad, Mini jeep Minicars, Minigolf, Tappeti elastici, Tiro a segno Dondolanti e Baby area completa di: gonfiabili, vasca palline, trenino napoleone.

La struttura principale è costituita da muratura portante e CA mista a struttura in legno, quest'ultima era nata inizialmente come portico che poi è stato

verandato con ampliamento della superficie coperta. La copertura è ad orditura di legno e mezzane. Le divisioni interne sono costituite da tramezzi di laterizio.

Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Nella cucina e nei bagni sono presenti rivestimenti perimetrali. Le pavimentazioni sono in ceramica similcotto nei locali principali ed in ceramica di colore chiaro nei bagni, antibagni e cucina. I locali interrati presentano intonaci al grezzo, o semplicemente murature in elevazione dipinte, battuto cementizio come pavimentazione ed in parte mattonelle in cls e graniglia e tavolato di legno. Attualmente, nonostante l'inutilizzo dei locali, le aree del piano terra si presentano ancora in discreto stato.

I sottosuoli presentano, oltre che uno stato conservativo mediocre, anche umidità da risalita ed impiantistica minimale e non sottotraccia con tubazioni passanti a vista lungo muri e soffitti.

Gli infissi dei locali principali sono in alluminio, sono presenti vari infissi difettosi e con vetri rotti. Nel complesso il fabbricato principale, per quel che attiene il solo piano terra mostra uno stato di manutenzione e conservazione accettabile, fatte salve tutte le eccezioni del caso descritte in relazione.

I volumi e manufatti accessori a ridosso del fabbricato principale presentano un aspetto esterno in tavolato di legno colore scuro, e copertura in legno. I due gazebi sono realizzati con montanti di legno e coperture leggere impermeabilizzate con guina bituminosa in pessimo stato manutentivo causato per lo più per l'evidente abbandono e dall'aggressione dell'umidità.

I chioschi e le tettoie presenti nel lotto sono in legno e realizzati su platee cementizie. Un manufatto posto nella parte a nord limitrofa al fabbricato principale è realizzato con struttura di legno, copertura in onduline e tamponature in parte in onduline metalliche ed in parte con pannellature di

legno. Le strutture secondarie appena menzionate hanno condizioni mediocri. Le coperture in alcune parti hanno ceduto e lasciano entrare le acque meteoriche. L'area destinata al campo di calcetto è stata occupata da un deposito di materiali edili e materiali da smaltire in discarica, come macchinari da cucina, banchi frigo orizzontali e verticali, pannellature, residui metallici etc. Tutte le attrazioni sono da tempo in disuso e le loro condizioni di conservazione nella maggior parte dei casi sono assai scarse o di difficile recupero, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata.

Piscinette e corsi d'acqua sono inutilizzabili senza prima compiere interventi manutentivi o sostitutivi onerosi. La viabilità interna e più in generale gli spazi aperti sono stati invasi dalla vegetazione, le illuminazioni sono divenute fatiscanti e quelle caratterizzate da pali in ferro sono stati aggrediti dagli agenti atmosferici che in alcuni casi ne hanno determinato il crollo a terra.

Alcune attrazioni che presentano struttura zincata appaiono in migliore stato conservativo ma le loro parti in legno aggredite dagli agenti atmosferici nonché le parti soggette ad usura, sono da sostituire totalmente.

Sulla particella 751 è presente un rudere in muratura con copertura in onduline, visibile nelle foto allegate e riportato nell'elaborato planimetrico, anch'esso senza corrispondenze catastali, non è presente sulle mappe né sulla planimetria catastale del 2000. Il rudere è presente come sulle tavole allegate alla realizzazione del campo di calcetto (pratica 118/2006).

È presente nelle tavole progettuali della pratica 53/2006 dove Al fine della determinazione delle superfici, esse sono desunte dalle tavole quotate depositate presso il comune di Porto Azzurro e, facendo riferimento alla concessione edilizia, esse sono, superficie di somministrazione 65, superficie

coperta esterna mq 56,57 per un totale di mq 121,57. Superficie da coprire 93,75, superficie da chiudere mq 71,06.

Misure rilevate dalla tavola 2 della concessione 21 del 27/05/2003. Per quanto riguarda i vani interrati (presenti sulla pratica 53.2006) e gli accessori, lo scrivente, ha importato su cad le planimetrie allegate alla pratica edilizia e dopo aver riscalato i disegni, la somma delle aree seminterrate lorde raggiungibili e comunicanti ammontano a mq 264 circa.

Allo stesso modo, importando i disegni di progetto del locale principale lo scrivente misura in mq 280 circa la superficie lorda oltre la parte scoperta e gli interrati.

Lo sviluppo totale dell'area del parco giochi in disuso, derivante dalla sommatoria dei mq catastali delle particelle, ammonta a mq 16.495.

6. Valutazione del bene immobile – congruità canone

6.1. Metodo di stima adottato

Allo stato dei luoghi, escludendo la stima per capitalizzazione dei redditi in quanto l'attività risulta ferma da anni, la stima applicabile per casi come quello esaminato è per confronto diretto. Il metodo maggiormente diffuso ed affidabile quindi è la stima per McA che presume il paragone con beni simili recentemente compravenduti. Per il caso in esame il metodo McA è risultato non applicabile sia per la tipologia del bene che non trova comparabili né nella stessa zona né ampliando notevolmente l'area di ricerca sia per lo stato dei luoghi visionati. Allo stato attuale, visto anche quanto relazionato nei paragrafi precedenti, non è stato possibile determinare con precisione l'effettiva consistenza dei beni. Ad oggi il dato certo è l'estensione del lotto, pari a 16.495 mq, mentre per le consistenze dei fabbricati posso esclusivamente basarmi sull'ultimo dato urbanistico certo che coincide con la concessione edilizia del

2003, considerando anche il fatto che la maggior parte dei volumi accessori, coperture, tettoie e scantinati si presentano in condizioni scadenti e che ne impediscono in molti casi la recuperabilità. Lo scrivente come dato metrico prende a riferimento i 280 mq della struttura principale disposta al piano terra, oltre ai locali accessori misurati in mq 264.

Aggiunte e detrazioni.

Come precedentemente specificato vi sono difformità fra stato di fatto e pratiche depositate. Le opere eseguite non hanno precisa collocazione temporale per mancanza di inizio e fine lavori che non è stata reperita né di esse è stata data notizia dagli studi tecnici che all'epoca si sono occupati del parco giochi. È comunque possibile collocare temporalmente gli ultimi interventi intorno agli anni 2006/2010. Anche la perizia allegata dell'Ing. Matteo Fusaro, evidenzia che in via generale è difficile il recupero delle strutture secondarie e dei manufatti del parco giochi, tanto da considerare via più breve la loro demolizione ed eventuale ricostruzione successiva mediante il deposito delle relative pratiche edilizie. Al termine dei recuperi, sanatorie o ripristini, si dovrà anche procedere alla redazione ed al deposito di una nuova agibilità che lo scrivente non ha reperito presso gli uffici comunali (che pur se fosse presente, non è più compatibile con lo stato dei luoghi) andando anche a comprendere le certificazioni degli impianti oltre che l'attestato di prestazione energetica.

Lo scrivente tiene a precisare che quanto sopra esposto, viste anche le difficoltà rilevate nella ricostruzione delle pratiche edilizie succedutesi nel tempo ed in parte prive di documentazione attestanti inizio e fine lavori, va inteso come contributo indicativo della situazione urbanistica edilizia del bene senza avallo di sanabilità, la quale andrà approfondita con necessarie verifiche, incontri specifici con i tecnici comunali preposti e quanto altro

necessario a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatari, in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'aggiudicazione del bene, tra cui l'osservanza del nuovo strumento urbanistico detto POC e verificare la possibilità di esclusione parziale di modifiche esterne, secondo le indicazioni dell' Allegato A Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 (di cui all'art. 2, comma 1) Interventi ed opere in aree vincolate esclusi dall'autorizzazione paesaggistica.

In ultimo, occorre anche predisporre un piano di intervento di smaltimento per la rimozione non solo dei manufatti fatiscenti ma anche di tutto il materiale da smaltire, per parte del quale si dovrà procedere al conferimento differenziato ed anche allo smaltimento di rifiuti speciali che trovano sede nell'area del parco. Vecchi giochi da sala giochi, mini auto, quad senza targa, carcasse di roulotte non targate, vecchi serbatoi in vibrocemento o eternit, motori frigoriferi, banchi bar, pannelli da tamponamento, barchini e mini veicoli elettrici in abbandono etc. così come documentato dalle foto già trasmesse precedentemente e dalla documentazione fotografica inserita in allegato. L'esperto, nello specifico riferimento ai beni oggetto, ha ritiene che per la determinazione del valore di stima, fosse necessario preventivare i costi di demolizione e smaltimento che incidono sul lotto in esame. Per quanto sopra Piena proprietà di un'area adibita a parco giochi ad oggi in abbandono con sovrastante struttura ex ristorante pizzeria e volumi accessori.

I beni sono censiti con categoria D3 e sono posti in Località Sassi Turchini Snc, nel Comune di Porto Azzurro (LI).

Il lotto si sviluppa su una superficie catastale complessiva di 16.495 mq. I beni non sono conformi né catastalmente né urbanisticamente ed parte non sono agibili.

Preventivazione costi di demolizione accatastamento allontanamento e conferimento in discarica, pulizia sommaria dei luoghi.

Viene di seguito descritta la scissione in lotti dei lavori da eseguire.

I lotti sono 10. Per ogni lotto viene descritto il lavoro da eseguire, i mq o mc del lotto ed il riferimento planimetrico del lotto viene altresì individuato sull'elaborato allegato (allegato 23).

Lotto 1

rimozione di materiali lignei
calcinacci

n. 4 carcasse di roulotte

materiali plastici

pulizia e ripristino del terreno e livellamento con escavatore

Estensione lotto 850 mq

Sono previsti 8 viaggi A/R da e per discarica

Spesa per lotto 1 € 6000,00

Lotto 2

Demolizione di gioco per bambini in cartongesso, conglomerato e ferro e puntelli

Struttura su due livelli da rimuovere totalmente e smaltire

Pulizia e ripristino del terreno a fine lavoro con escavatore

Estensione superficie della struttura da demolire 140 mq

Sono previsti 11 viaggi A/R da e per discarica

Spesa per lotto 2 € 11000,00

Lotto 3

Zona giochi in muratura (mini golf) pulizia piante infestanti

Demolizione struttura in legno chiosco

Rimozione e smaltimento di materiali ferrosi

Accatastamento in cantiere di materiali da discarica sparsi per tutto il lotto

Sono previsti 4 viaggi A/R da e per discarica

Spesa per lotto 3 € 4000,00

Lotto 4

Struttura in ferro da demolire di circa 200 mq

Demolizione di magazzino di mq 25

Accatastamento in cantiere e successivo smaltimento

Sono previsti 12 viaggi A/R da e per discarica

manodopera prevista 3 operai per 7 gg.

Spesa per lotto 4 € 6000,00

Lotto 5

Pancali di blocchi in laterizio e cemento misti a pancali di betonelle e piastrelloni

Avanzi di lavorazione edile e macerie inerti

Estensione lotto 365 mq

Sono previsti 16 viaggi A/R da e per discarica

Spesa per lotto 5 € 10000,00

Lotto 6

Grande lotto con materiali vari da conferire in discarica

Misto laterizio e materiali da demolizione e costruzione

Casse vuote, pannelli, celle frigo demolite, vetri, struttura gazebo

Materiali ingombranti manufatto in legno ed onduline da demolire

Smontaggio e demolizione struttura gioco "castello" in legno e materiale ferroso

Estensione lotto 1218 mq

Sono previsti 40 viaggi A/R da e per discarica con camion

Oltre a 15 viaggi A/R da e per discarica con camioncino

Spesa per lotto 6 € 18000,00

Lotto 7

Con ingresso dalla strada provinciale per raccolta e conferimento in discarica di

Materiali lignei, materiali plastici, rifiuti di vario genere

Utilizzo di piccolo escavatore per livellamento e pulizia finale.

Estensione lotto 150 mq

Sono previsti 15 viaggi A/R da e per discarica con camioncino

Spesa per lotto 7 € 10000,00

Lotto 8

Circa 8/10 pancali di materiale misto da conferire in discarica

Estensione lotto 142 mq

Sono previsti n. 6 viaggi A/R da e per discarica con camion.

Spesa per lotto 8 € 4000,00

Lotto 9

Materiale da conferire in discarica e demolizioni lungo il perimetro del fabbricato principale

Sono previsti n. 3 viaggi A/R da e per discarica con camion.

Spesa per lotto 9 € 5000,00

Lotto 10

Demolizione di struttura in legno con copertura leggera

Pulizia dei luoghi dove sono presenti materiali vari da conferire in discarica

Estensione tettoie e coperture precarie 380 mq

Sono previsti n. 8 viaggi da e per discarica con camion.

Spesa per lotto 10 € 12000,00

Spesa totale lotti da 1 a 10 compreso pulizia sommaria finale € 86.000,00
comprensivi di carburanti per mezzi di trasporto e macchine operatrici oltre
che macchinari di cantiere.

Costo mezzi di trasporti e macchine operatrici

Costi di smaltimento

Compresi i costi di manodopera di n. 3 persone per mesi 6, tempo previsto
per l'esecuzione dei lavori.

Considerazioni generali sul lotto

Come sopra espresso lo scrivente ha reputato necessaria la redazione di un
computo per la determinazione dei costi di smaltimento dei materiali e dei rifiuti
presenti sul lotto, nonché dei manufatti e delle opere già in cattive condizioni
manutentive e delle quali non sono riscontrate completezza di pratiche
autorizzative né dei rispettivi accatastamenti.

Quanto sopra visto che nonostante i contatti con gli studi tecnici
precedentemente coinvolti nei lavori del parco giochi non è stata ad oggi
rinvenuta traccia di riferimenti urbanistici (inizio e fine lavori) che diano
certezza della regolarità edilizia dei corpi accessori, manufatti, chioschi e delle
nuove coperture realizzate.

Anche la mancanza di qualsivoglia accatastamento dal 17/03/2000 (ultimo in
atti) che avrebbe potuto dare certezza dell'epoca di realizzazione, rende la
collocazione temporale degli interventi incerta. Si ricorda che la collocazione
temporale delle realizzazioni è un tema fondamentale anche per qualsiasi
tentativo di sanatoria o accertamento di conformità e che all'attualità non si
hanno, anche in questo frangente, riferimenti precisi sull'inizio e fine lavori
delle opere.

Qualora anche si ipotizzi un procedimento in cui si tentasse di regolarizzare i
suddetti manufatti, è opportuno evidenziare che gli stessi, in gran parte, si

presentano non recuperabili se non con lavori edili ed artigianali molto onerosi, tali da poter far preferire il loro rifacimento al posto del loro recupero. Per questi motivi lo scrivente avendo comunicato oltre che alla richiesta di proroga la richiesta di autorizzazione per redigere una preventivazione per i costi relativi agli smaltimenti di materiali e demolizioni andando così a determinare un valore di stima che non contempra le molteplici e fondate incertezze di conformità dei manufatti, ma che attribuisca un valore alla sola consistenza del fabbricato principale e resede, detraendo ad essa le spese di smaltimento e rimessa in pristino oltre che altre ed eventuali spese che vengono di seguito specificate nei conteggi che seguono.

Valutazioni eseguite

Non essendo presenti comparabili mca significativi sia per la tipologia del lotto in stima né per la sua particolare destinazione e per lo stato conservativo, per la zona in oggetto dopo aver sentito operatori e professionisti del settore immobiliare e dopo aver consultato alcune delle banche dati disponibili, fra le quali non annovero l'OMI dell'agenzia delle entrate che non ha a disposizione dati significativi per le compravendite di zona, sono state estrapolate le quotazioni del borsino immobiliare (borsino service srl) per il comune di Porto Azzurro, loc. periferiche, dove i valori riportati presentano un minimo di € 1096 ed un massimo di € 1805 al mq con una media di € 1450 per immobili in stato di conservazione normale.

Lo scrivente, operante nel settore tecnico estimativo dell'Elba dal 2003, condividendo le quotazioni estrapolate, procede di seguito con la formulazione dei valori di stima indicando che in via generale i valori unitari del comune di Porto Azzurro hanno subito un forte rallentamento e diminuzione significativa dei prezzi dall'anno 2016 al 2020, un sostanziale stato di stallo nel periodo 2020/2021 (periodo pandemico covid 19), per poi tornare ad un incremento dei

valori di circa 1% nell'ultimo periodo relativo alle annualità 2022 e 2023 in corso.

Per quanto riguarda la stima del bene, lo scrivente, ritiene equo prendere a riferimento il valore di € 1450 al mq da applicarsi per i mq relativi al fabbricato principale. Per gli accessori il valore di riferimento che il ctu ritiene equo si attesta in € 500 al mq lordo.

Struttura principale Mq 280 x 1450 = € 406.000,00

Vani accessori Mq 264 x € 500 = € 132.000,00

L'area complessiva da stimare, risulta approssimativamente di mq 16.495 da cui si sottraggono i 280 mq occupati dalla costruzione principale = mq 16.215,00

Per il terreno che di fatto costituiva il parco giochi e che ad oggi si presenta in uno stato conservativo mediocre, viene applicato un valore unitario di € 12 al mq, per cui avremo

Mq 16215 x 12 € = € 194.580,

Valore del lotto unico = 406.000,00 + 132.000,00 + 194.580,00 = € 732.580,00

Valore del bene arrotondato per difetto al lordo delle detrazioni sotto calcolate:
€ 732.580,00

Lo scrivente non ha preso come riferimento altre tipologie di stima relative ad attività commerciali o assimilabili non essendo disponibili per i beni oggetto di valutazione i dati relativi all'attività svolta essendo la stessa non esercitata da vari anni.

Aggiunte e detrazioni applicate.

La principale detrazione da applicare alla stima sopra riportata è data dalle spese computate nell'allegata preventivazione di spesa per la rimozione ed il trasporto alla discarica manufatti vetusti e materiali da smaltire sparsi sul lotto.

La somma delle voci di tali interventi ammonta ad € 86.000,00

Vengono poi previste voci di spesa per onorari di allineamento catastale distinti come segue.

Rilievo celerimetrico con successiva redazione di tipo mappale per la corretta individuazione dei fabbricati sulle mappe. Onorario € 3500,00

Allestimento e redazione di docfa (documentazione fabbricati) per la presentazione delle planimetrie catastali aggiornate e di nuovo elaborato planimetrico. Onorario stimato € 2500,00

Verifiche tecniche sia urbanistiche che strutturali per interventi sul patrimonio edilizio del lotto, volte a sanare le situazioni di non conformità dei luoghi, o in alternativa alla loro rimessa in pristino e/o demolizione e ricostruzione. Spese stimate € 30.000,00.

Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente per sopraggiunte criticità dei luoghi prevalentemente individuate nella marcescenza dei legnami esterni. € 10.000,00

Sommano a detrazione € 132.000,00

Valore di mercato con applicazione delle detrazioni fino ad ora stimate = $732.580,00 - € 132.000,00 = € 600.580,00$

Per la particolare situazione dei luoghi e delle mancate conformità catastali, impiantistiche ed urbanistiche, queste ultime di difficile ricostruzione per le difficoltà sopra riscontrate ed evidenziate, lo scrivente per il caso in esame, che tratta un lotto non conforme ed in stato di prolungato abbandono, la cui assenza di manutenzione ha generato lo stato meglio descritto in relazione, ritiene equo applicare una detrazione percentuale sul valore stimato del 10%.

Pertanto avremo: $€ 600.580,00 - 10\% = € 540.522,00$ = valore di mercato del lotto al netto delle detrazioni.

Si precisa che il valore sopra ricavato con la sommatoria di più voci prese a riferimento per il calcolo generale dei prezzi da attribuire va a formare il valore

di mercato del lotto che è costituito in un lotto unico che viene inteso come parco giochi ad oggi dismesso e viene inteso a corpo nella sua interezza e non a misura dove il suo valore complessivo al netto delle detrazioni applicate è espresso in € 564.300,00 corrispondente al valore di mercato del lotto unico.

Valore a base l'asta.

Tenendo conto che in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli previsti per il versamento prezzo in caso di vendita giudiziaria, tenendo conto delle più agevoli modalità previste per la stipula di un contratto di compravendita e delle spese occorrenti per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, l'esperto ritiene, il valore a base d'asta corrisponderà al valore di mercato ridotto del 3%.

(€ 564.300,00 – 3%) per un valore a base d'asta di € 524.306,00 = che si arrotonda per difetto ad € 524.000,00 = Valore a base d'asta.

La valutazione è da intendersi del bene libero e non occupato.

Congruità canone di locazione / Amministrazione del condominio.

Non vi sono canoni di locazione da esaminare.

Stato di occupazione dell'immobile

Si informa, come già riportato a pagina 8, paragrafo 3.2 che l'accertamento effettuato presso l'agenzia delle entrate, ha evidenziato la presenza di un comodato d'uso in favore della ██████████ i cui soci sono gli stessi della soc. intestataria. Il comodato è stato registrato presso l'agenzia delle entrate di Portoferraio il 3 giugno 2004 al numero 473 serie 3. Il comodato riporta al suo interno la durata di anni 6 e che il rinnovo è annuale e tacito e viene interrotto dall'invio di una raccomandata comunicante la disdetta sei mesi prima della scadenza (allegato n. 6).

Segue prospetto riassuntivo.

PROSPETTO RIASSUNTIVO**Descrizione sommaria del bene. LOTTO UNICO**

Trattasi di un'area adibita a parco giochi ad oggi in abbandono con sovrastante struttura ex ristorante pizzeria e volumi accessori. I beni sono censiti con categoria D3 e sono posti in Località Sassi Turchini Snc, nel Comune di Porto Azzurro (LI). Il lotto si sviluppa su una superficie catastale complessiva di 16.495 mq.

- 1) Dati Catastali:** Catasto Fabbricati del Comune censuario di Porto Azzurro, con il **foglio 15, particella 746 sub. 601 graffata alle particelle 747 sub 601, 748 sub 601, 749 sub 601, 750 sub 601, 751 sub 601**, categoria catastale D/3 con rendita catastale di € 7467,97. Classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma 3 (D.M. 701/94)

CONFORMITA' CATASTALE: Non conforme.

2) Formalità riscontrate.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/10/1994 - Registro Particolare 1501 Registro Generale 2027. Pubblico ufficiale BALDACCHINO MAURIZIO Repertorio 25067/3253 del 30/09/1994. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. SOGGETTO ACQUIRENTE
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/10/1994 - Registro Particolare 1503 Registro Generale 2029. Pubblico ufficiale BALDACCHINO MAURIZIO Repertorio 25067/3253 del 30/09/1994. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. SOGGETTO ACQUIRENTE
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/12/1994 - Registro Particolare 1862, Pubblico ufficiale BALDACCHINO MAURIZIO Repertorio 25725/3375 del

01/12/1994. ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE.

3) **CONFORMITA' URBANISTICA: Non conforme.**

4) **Valore di stima e prezzo a base d'asta**

Valore di mercato del Lotto al netto delle detrazioni: € 540.522,00

Valore a base d'asta del Lotto: € 524.000,00

5) **Stato di occupazione dell'immobile**

Immobile risultato libero al momento del sopralluogo, utilizzato come deposito di materiale edile. È presente un contratto di comodato d'uso del 01/06/2004 fra la soc. proprietaria e la soc. ██████████ Di cui maggiori dettagli in relazione precedente ed in allegato.

Livorno, 04 aprile 2023

☐ ☐ + ☐ ☐


Geom. Valerio Morelli



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular professional stamp. The stamp contains the text 'Geom. MORELLI VALERIO', 'ALBO PROVINCIALE GEOMETRI', and 'LIVORNO'. The stamp also features a small illustration of a building and a gavel. The signature is written in a cursive style.

segue: elenco allegati

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DEL CTU

- 1 - visura storica urbana - visure dei beni al catasto terreni – visura ex particella 752
- 2 - estratto di mappa catastale con indicazione del bene
- 3 - planimetria catastale composta da più schede
- 4 – sovrapposizione fra catastale ed aerofoto satellitare.
- 5 - richiesta e verifica contratti in essere presso l'AdE di Livorno e risposta AdE
- 6 – contratto di comodato d'uso ed ispezione camerale ditta comodante
- 7 – elenco formalità - ispezioni rr ii. a nominativo
- 8 - elenco formalità - ispezioni rr ii. ad immobile
- 9 - pignoramento immobiliare 1 e pignoramento immobiliare 2
- 10 – atto di provenienza
- 11 - richiesta di CDU
- 12 – richiesta di accesso agli atti
- 13 – stralcio documentazione tecnica estratta dal comune di Porto Azzurro
- 14 - nomina e giuramento
- 15 - verbale di primo accesso
- 16 – copia degli elaborati di riferimento
- 17 - documentazione fotografica
- 18 – estratti cartografici
- 19 – convenzione comune Porto Azzurro / Soc. 
- 20 - relazione tecnica redatta dall'Ing. Matteo Fusaro.
- 21 – richieste inviate agli studi tecnici in merito alle pratiche pregresse.
- 22 - documentazione fotografica suppletiva.
- 23 – Elaborato grafico con inserti fotografici.

MODULARIO
F. 18 - 1900 - 498



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. 89 (DEL)

LIRE
200

Pianimetria di b.i.u. in Comune di **PORTO AZZURRO** via **LOC. LA PIOVANA** CIV.

Ril. 746

Esatto N.C.T.
Foglio 15
scala 1:2000

ASTE GIUDIZIARIE.IT
PIANO TERRENO

strada vic. di San Paolo



parcheggio

strada prov. Portoferrata - Rio Eiba

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

Calas. dei Fabbricati - Situazione al 18/02/2021 - Comune di PORTO AZZURRO (E680) - Foglio: 15 - Particella: 746 - Subalterno: 601
LOCALITA' PIOVANA n. 1 piano T.

Ultima pianimetria in atti
Dichiarazione di N.C.

Compiuta dal Arch. Jacintoferro Giulio ...
Illegale (cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 17/03/2000 - Data: 18/02/2021 - n. T141340 - Richiedente: MRLVLR68L08E625F
Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

F. 15
n. 746 sub. 601
data provincia di Livorno n. 147
data 07.03.2000 Fime



MOD. APIC
F. res. mod. 467



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. BN (CEU)

LIRE
200

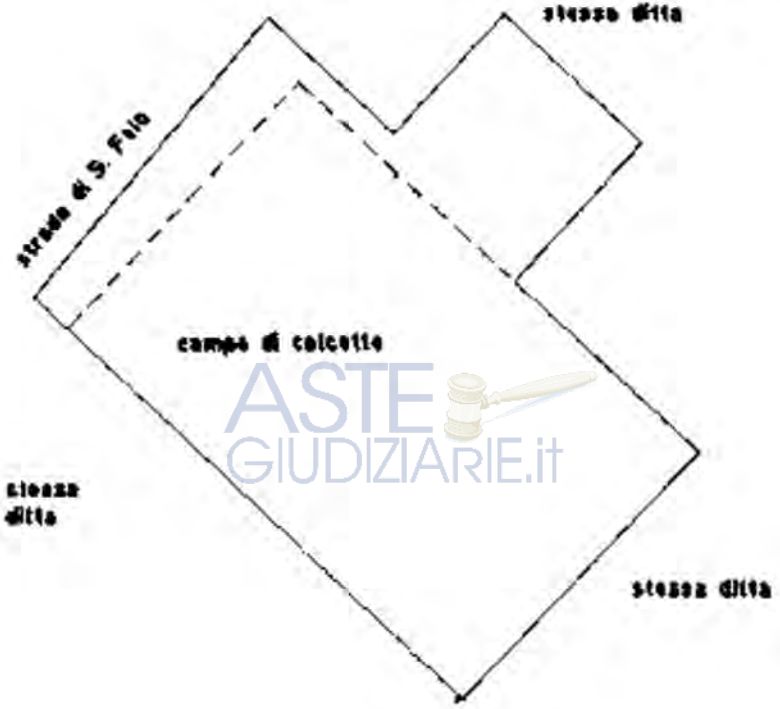
Planimetria di u.l.u. in Comune di **PORTO AZZURRO** via **LOC. LA PIOVANA** civ.

Rif. 747

Estratto N.C.T.
Foglio 15
scala 1:4000



ASTE GIUDIZIARIE.IT
PIANO TERRENO



ASTE GIUDIZIARIE.IT

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

Nota: In caso di pagamento a pronti, il foglio 15 è...

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/02/2021 - Comune di PORTO AZZURRO (E680) - < Foglio: 15 - Particella: 746 - Subalterno: 601 >
LOCALITA' PIOVANA

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in atti
Denuncia di variazione
Data presentazione: 17/03/2000 - Data: 18/02/2021 - n. T141340 - Richiedente: MRLVLR68L08E625F
Totale schede di Formulario di acquisizione: 147
F. 15
n. 747 civ. 601

Completare del Arch. **Ing. Iacopino Simile**
(Mun. segreteria e som.)
della provincia di **Livorno** n. 147
data **07.03.2000** Firma



RISERVATO ALL'UFFICIO

MODULINO
F. 15 - 1988 - 402



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 13-4-1930, n. 662)

MOD. 888 (CEUI)

LIRE
200

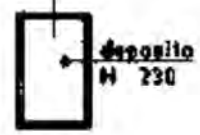
Planimetria di u.l.u. in Comune di **PORTO AZZURRO** via **LOC. LA PIOVANA** civ.

ASTE GIUDIZIARIE.it
Rif. 749



Estratto M.C.T.
Foglio 15
scata 12000

ASTE GIUDIZIARIE.it



PIANO TERRENO

ORIENTAMENTO



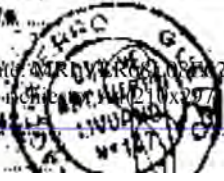
SCALA DI 1:2000

Aut. Min. Giustizia - Roma - 1988 - 402 - 72

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/02/2021 - Comune di PORTO AZZURRO (E680) - Foglio: 15 - Particella: 746 - Subalterno: 601 >

Ultima planimetria in atti
Dichiarazione di variazione
Data presentazione: 17/03/2000 - Data: 18/02/2021 - n. T141340 - Richiedente: MRLVLR68L08E625F
Totale superficie F. 15
n. 749 sub 601

Completata dal Arch. Ingilberto Basso
Data: 18/02/2021 - n. T141340 - Richiedente: MRLVLR68L08E625F
Data stampa: 18/02/2021
data 18/03/2000 Firma



ASERVATO ALL'UFFICIO

MODULARIO
F. rig. mod. 007



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD.L. 13-4-1939, n. 662)

MOD. 001 (CEU)

1000
300

Pianimetria di u.i.u. in Comune di **PORTO AZZURRO** via **LOC. LA PIOVANA** DIV.

ASTE GIUDIZIARIE.IT
Rif. 750

Estratte N.C.T.
Foglio 15
scala 1:6000

PIANO TERRENO

ASTE GIUDIZIARIE.IT



strada prev. Particolare - Strada Elio

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

Piano: 15/03/2000 - F. rig. mod. 007

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/02/2021 - Comune di PORTO AZZURRO (E680) - < Foglio: 15 - Particella: 746 - Subalterno: 601 >
LOCALITA' PIOVANNA - Piano: 15

Dichiarazione di N.C.
Ultima pianimetria in atti
Denuncia di variazione
Data presentazione: 17/03/2000 - Data: 18/02/2021 - n. T141340 - Richiedente: MRLVLR68L08E625F
Totale superficie di acquisizione: 497,77 m² - Formato stampa: 15/03/2000
F. 15
n. 750 SUO 601

Completato dal Arch. Ing. **Ing. Daniela Bepko**
(Titolo, rogito e firma)
Data: 18/02/2021 - n. T141340 - Richiedente: MRLVLR68L08E625F
Formato stampa: 15/03/2000
data 07.03.2000 Firma



RESERVATO ALL'UFFICIO

MODELLO
A. r.p. 2001/00



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 13-4-1986, n. 652)

MOD. 801 (CEU)

LIRE
2000

Planimetria di u.f.u. in Comune di **PORTO AZZURRO** via **LOC. LA PIOVANA**

CIV.

Rif. 751

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Estratto M.C.T.
Foglio 15
scala 1:4000



percheggi

ASTE GIUDIZIARIE.IT

SIRADA Prev. Portoferrato - Rio Elba

PIANO TERRENO

ORIENTAMENTO

ASTE GIUDIZIARIE.IT

SCALA DI 1:500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/02/2021 - Comune di PORTO AZZURRO (E680) - Foglio: 15 - Particella: 746 - Subalterno: 601 >
LOCALITA' PIOVANA - Piano: T.

Ultima planimetria in atti
Dichiarazione di M.C.

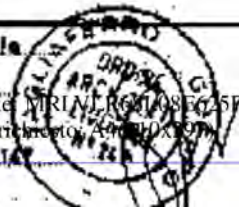
Completata dal Arch. **Tagliaterra Genella**
(Titolo, calcoli e altro)

RESERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 17/03/2000 - Data: 18/02/2021 - n. T141340 - Richiedente: MRLVLR68L08E625F
Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampato: A4 (210x297)

F. 15
n. 751 sub. 601

Località: **Livorno**
Data: **07.03.2000** Firma

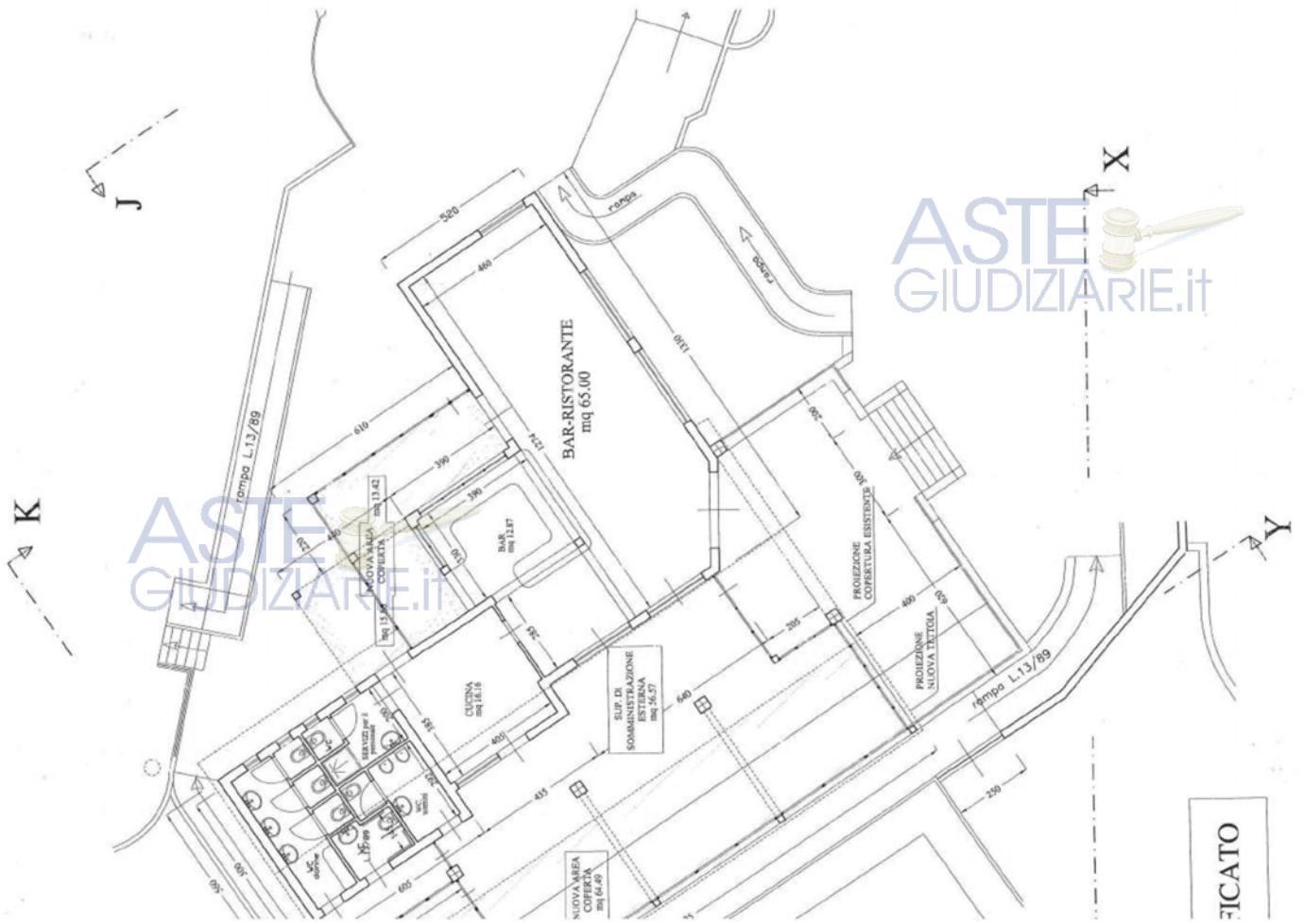


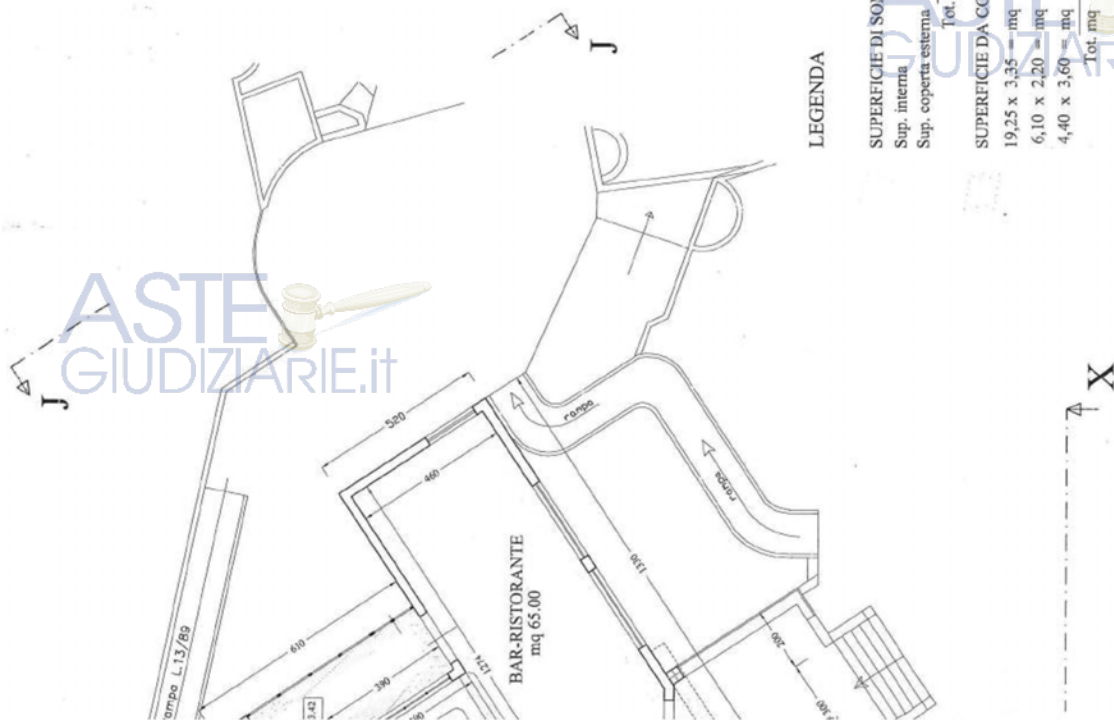


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





LEGENDA

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE
 Sup. interna mq 65,00
 Sup. coperta esterna mq 56,57
 Tot. mq 121,57

SUPERFICIE DA COPRIRE
 19,25 x 3,35 = mq 64,49
 6,10 x 2,20 = mq 13,42
 4,40 x 3,60 = mq 15,84
 Tot. mq 93,75

SUPERFICIE DA CHIUDERE
 93,75 - 22,66 = mq 71,06



ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

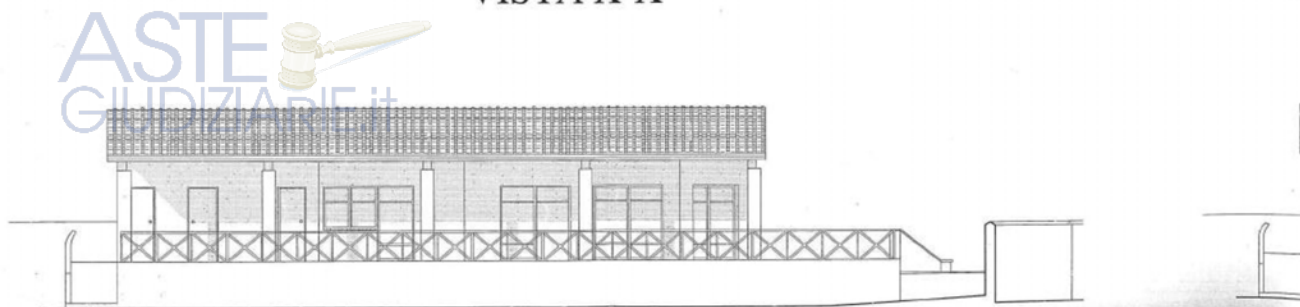
ASTE GIUDIZIARIE.IT

STATO ATTUALE



ASTE
GIUDIZIARIE.it

VISTA X-X



ASTE
GIUDIZIARIE.it

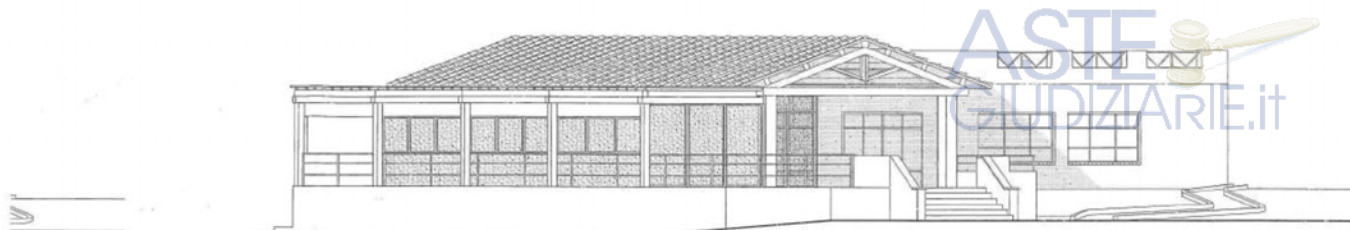
VISTA Y-Y

ASTE
GIUDIZIARIE.it

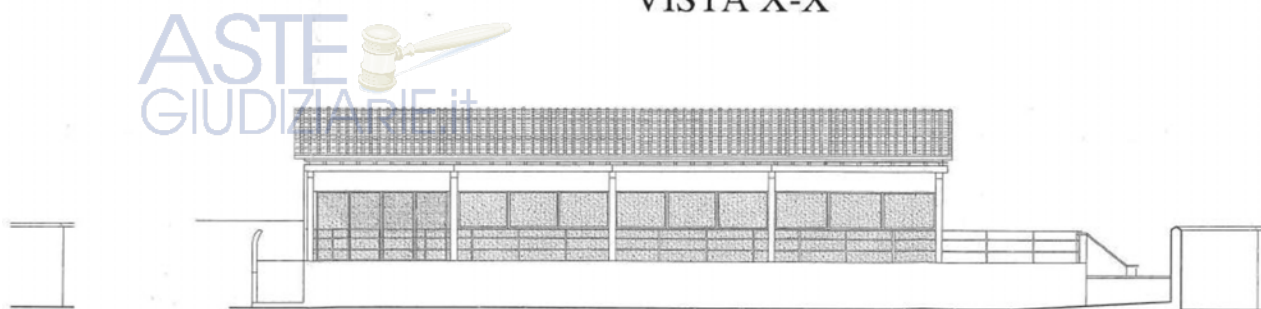
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO MODIFICATO



VISTA X-X



VISTA Y-Y

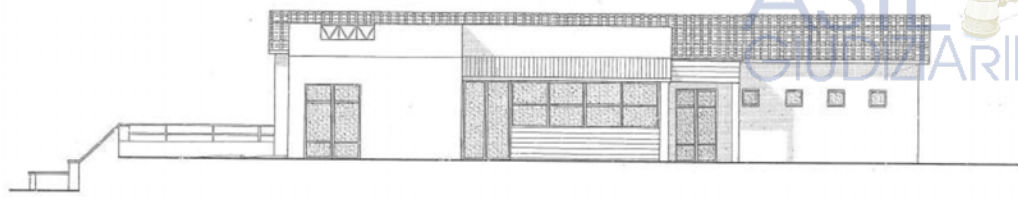
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

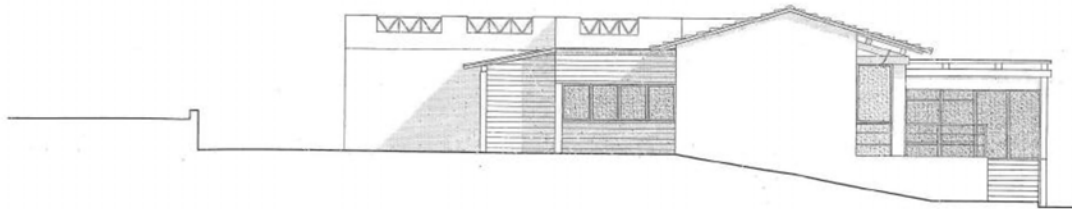
ASTE
GIUDIZIARIE.it



VISTA Y-Y

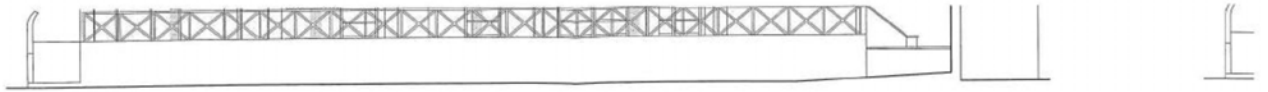


VISTA J-J

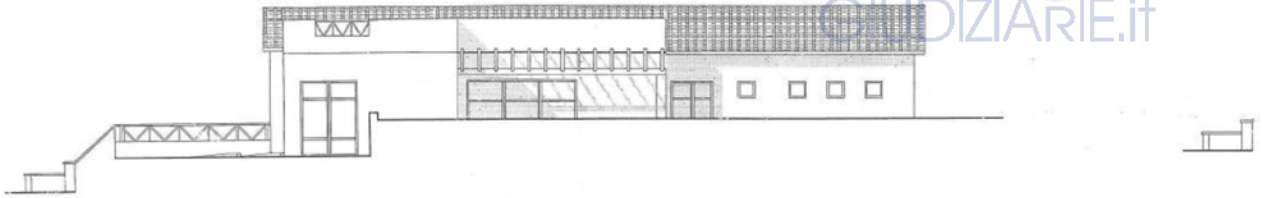


VISTA K-K

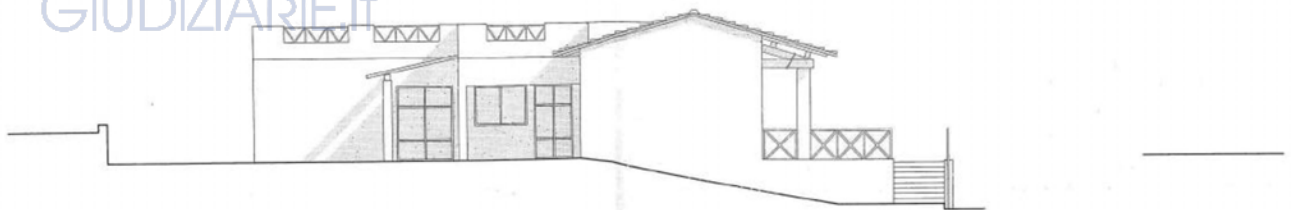




VISTA Y-Y



VISTA J-J



VISTA K-K

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Documentazione Fotografica E.I. 200/2020 Zone esterne.



Aerofoto sovrapposta al catastrale



Struttura principale dell'ex ristorante e recinzione esterna vista dalla provinciale per Rio

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista laterale



Vista posteriore



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Accesso posteriore

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Prospetto laterale



Prospetto lato sud



Volumi accessori zona sud est



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Volumi accessori zona sud est



Zona antistante l'ingresso e pergolati in legno



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tettoie ristorazione esterna

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Prospetto laterale verso nord



Pergolati esterni zona sud ovest



Volumi accessori



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Volumi accessori prospetto nord est e piscinetta



Piazzale adiacente alla struttura principale



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Strutture giochi nel piazzale antistante al fabbricato principale



Piazzale



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Strutture giochi in zona ovest

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vasca barchette gioco sul retro della struttura principale



Vista da Est ad ovest



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista da est ad ovest e campo mini golf verso nord

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Giochi nel parco



Panoramica da zona Est verso Ovest





Laghetto barchette



Zona bordo laghetto barchette





Struttura gioco posta in zona Nord Est



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Chiosco interno al parco giochi



Ex zona giochi e salto



Vista da piazzale verso la provinciale



zona antistante l'ingresso



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pista macchinine e chiosco in legno



Chiosco e panoramica sui dintorni



Panoramiche sulle zone piazzale del parco giochi



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Panoramiche zona Est (parte alta)



Roulotte e box in abbandono.



Sistema smaltimento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Giochi zona Ovest

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vista dall'esterno, zona Ovest

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Cancello di accesso dalla provinciale e piazzale a livello stradale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cancello per l'accesso dalla provinciale



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Viste esterne dalla provinciale



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Strada di accesso al cancello del piazzale antistante il fabbricato principale

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Stradello sterrato che costeggia il parco giochi in zona nord, vista da est ad ovest



Cancellino di accesso su stradello sterrato



Cancellino di accesso su stradello sterrato



Zona del parco lungo lo stradello sterrato



Zona gabbioni uso sportivo lungo lo stradello esterno



Piazzalini in zona sud, di lato alla struttura principale



Vista panoramica dall'alto sul parco giochi



UBICAZIONE DEL BENE.





Interno della struttura principale

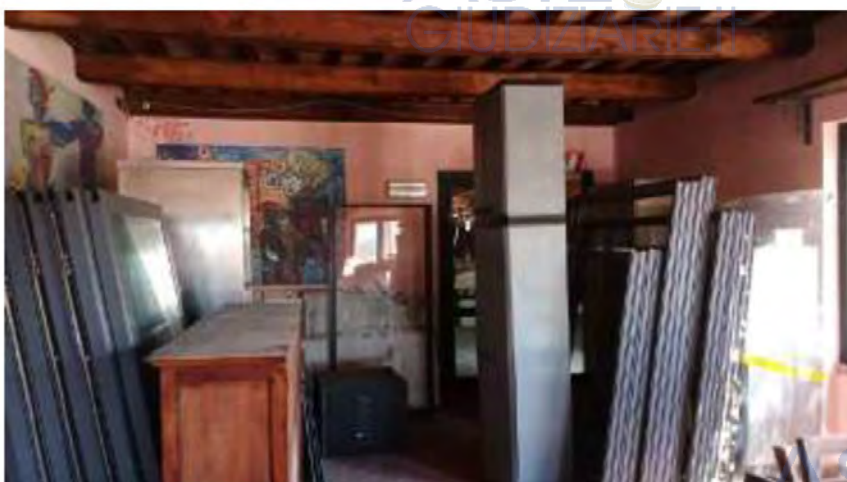




ASTE
GIUDIZIARIE.it

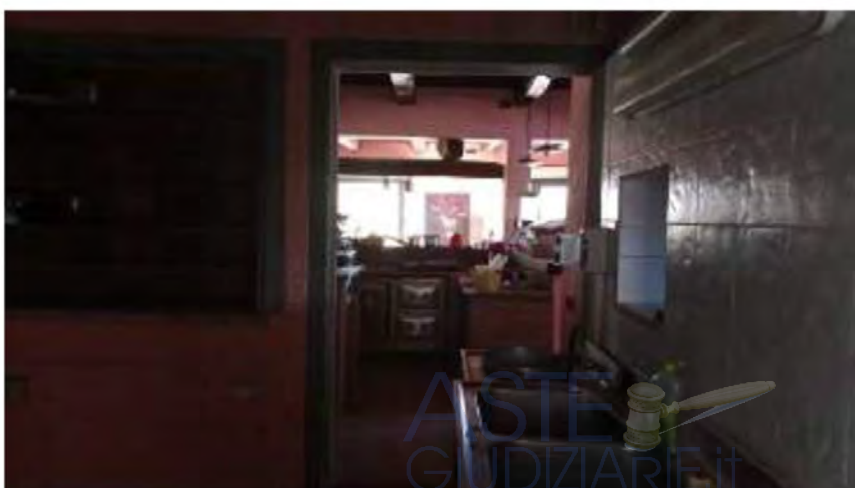
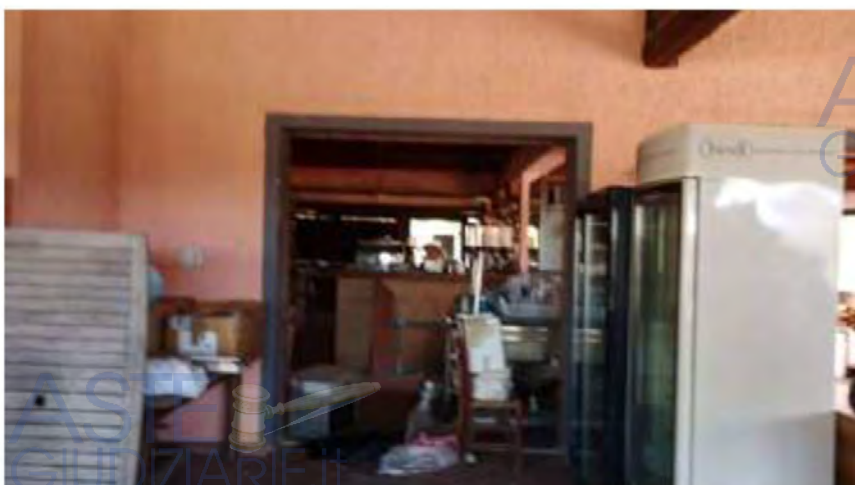


ASTE
GIUDIZIARIE.it

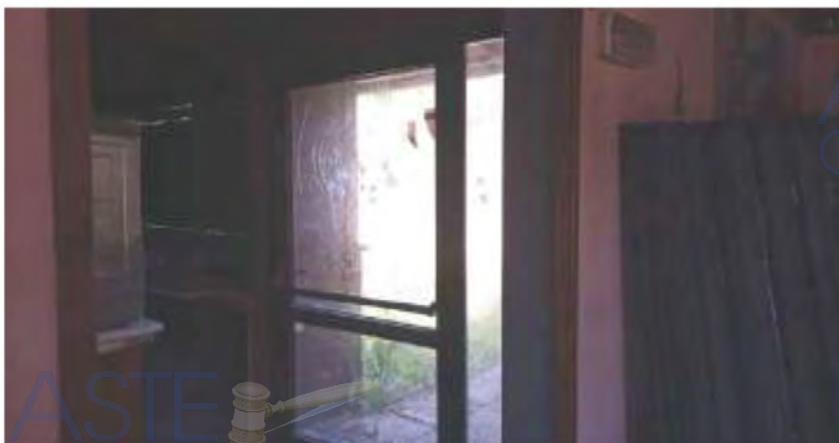


ASTE
GIUDIZIARIE.it

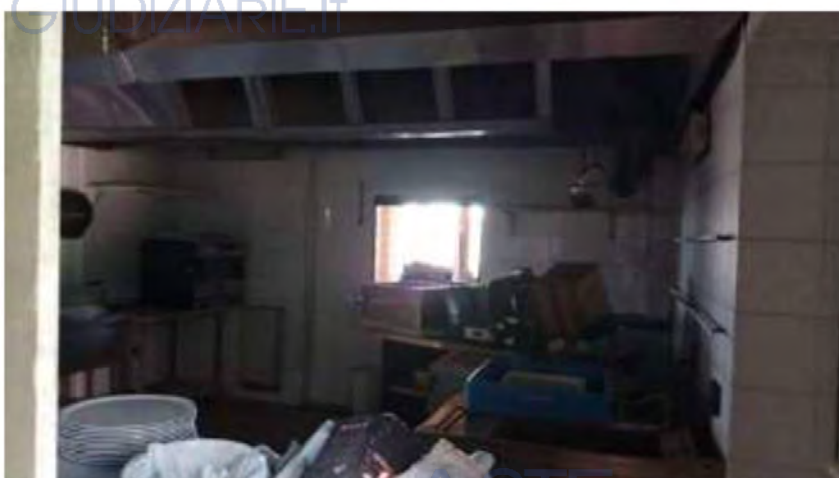
ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



cucina



bagni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Locali Interrati nella struttura principale.



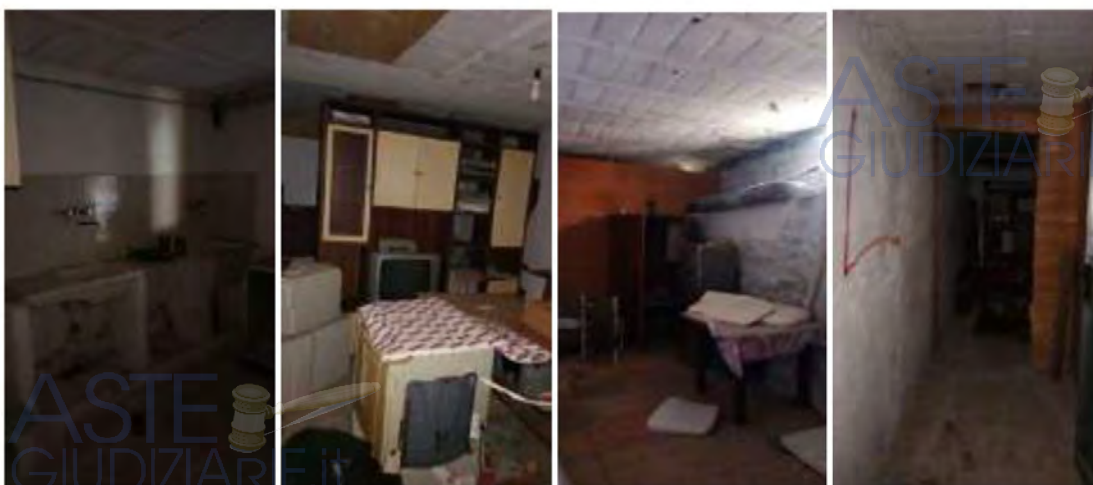
Accesso esterno



Corridoio di accesso



zona interna con servizi



Vani interrati



Vani interrati



Vani interrati





Interno chiosco esterno

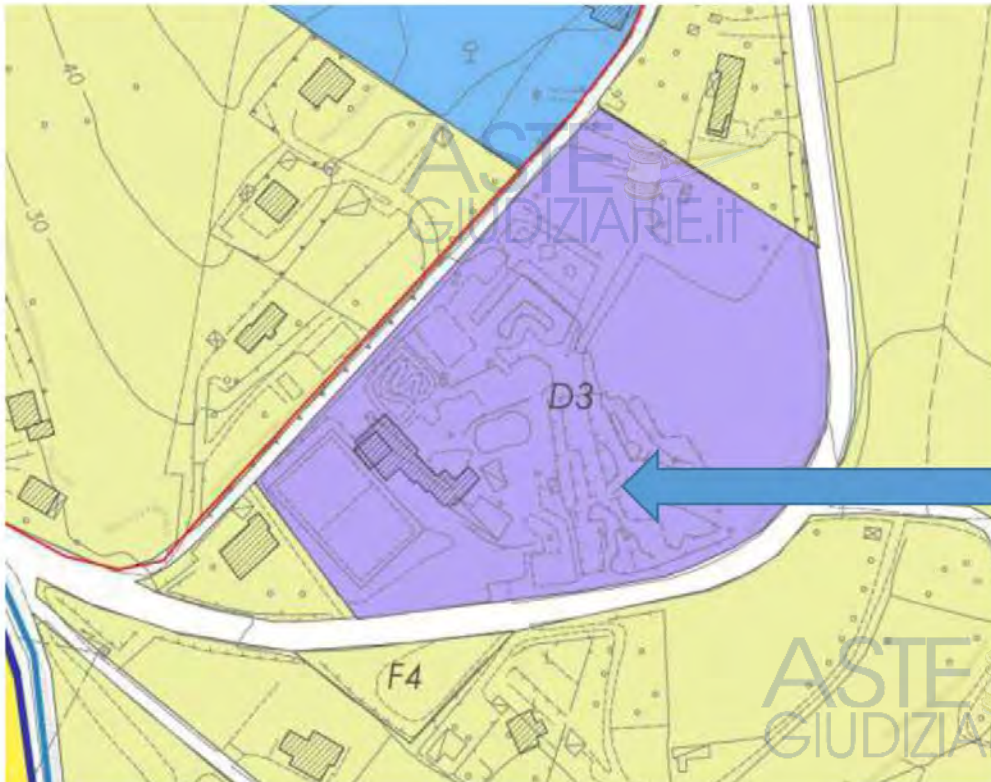


Interno tettoie su piazzale antistante la struttura principale.



Estratto cartografico del PIT piano di indirizzo territoriale con valenza paesaggistica.

In rosa il vincolo Paesaggistico.



 Aree per servizi a carattere privato (Art. 40 NTA)

Matteo Fusaro Ingegnere

Ingegnere Civile (edile, industriale e dell'informazione), Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno N° 1868, sez. A.
C.T.U. del Tribunale di Livorno N° 260

TRIBUNALE DI LIVORNO

ALL'ILL.MO DOTT. GIUDICE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

Proc. Es. n.r.g. 200/2020 e

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Contro

Intervenuto

Es. Imm.re N. 200/2020

Relazione sulle strutture: DOTT. ING. MATTEO FUSARO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto Ing. Matteo Fusaro, iscritto all'ordine degli Ingegneri dei Livorno, con studio in Livorno, via della Madonna 70, 57123, C.F. FSRMTT73P15E734Y, ha ricevuto incarico dal Geom. Valerio Morelli di eseguire gli opportuni accertamenti in merito alla sicurezza statica degli immobili e manufatti facenti parte il parco giochi sino in Località Sassi Turchini Snc, nel comune di Porto Azzurro (LI).

Nel dettaglio si è richiesta la valutazione di sicurezza dei manufatti destinati allo svolgimento delle attività ludiche del parco.

Al fine di assolvere l'incarico, il sottoscritto il giorno 13/09/2022 si è recato presso il parco per prenderne visione.

Dott. Ing. Matteo Fusaro - via della Madonna 70, 57123 Livorno. Tel/Fax. 0586 897335 - Cell. 339 2396105

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ing.matteo.fusaro@gmail.com - C.F. FSR MTT 73P15 E734Y - P. IVA 01522820495

Matteo Fusaro Ingegnere

Ingegnere Civile, Edile, Industriale e dell'Informazione. Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno N° 1868, sez. A.
CTU del Tribunale di Livorno N° 260

L'immobile principale è costituito da una struttura portante in murature portanti in laterizio e blocchi in cls vibrocompresso, con solai in laterocemento.

Ad una prima indagine esclusivamente qualitativa si rilevano comunque carenze strutturali sulla struttura principale, come si evince dalla foto successiva che riporta il particolare di un pilastro in legno che presenta evidente cedimento per compressione e momento flettente, presumibilmente concausa dello stato di ammaloramento della sezione:

FOTO 1



Dott. Ing. Matteo Fusaro - via della Madonna 70, 57123 Livorno. Tel/Fax. 0586 897335 - Cell. 339 2396105

ing.matteo.fusaro@gmail.com - C.F. FSR MTT 73P15 E734Y - P. IVA 01522820495

Matteo Fusaro Ingegnere

Ingegnere Civile, Edile, Industriale e dell'Informazione. Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno N° 1868, sez. A.
CTU del Tribunale di Livorno N° 260

Diversa è la situazione dei manufatti adiacenti destinati ai giochi, realizzati da strutture precarie miste in lamiera metalliche, pannelli di legno, muratura e calcestruzzo.

Come ben si evince dalla documentazione fotografica di seguito allegata, le strutture sono in completo abbandono con evidenti segni di usura a causa degli agenti atmosferici.

Si evidenzia l'ammaloramento degli elementi metallici, sia principali che unioni saldate ed imbullonate, che mostrano un avanzato stato di corrosione.

FOTO 2



Anche gli elementi secondari quali pannelli e rivestimenti si presentano in fase di distacco, con sostanziale rischio di caduta.

Stessa cosa si può riportare per i giochi in metallo e legno del piazzale principale, in avanzato stato di corrosione, che ne rendono insensata qualsiasi verifica di sicurezza.

Dott. Ing. Matteo Fusaro - via della Madonna 70, 57123 Livorno. Tel/Fax. 0586 897335 - Cell. 339 2396105

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ing.matteo.fusaro@gmail.com - C.F. FSR MIT 73P15 E734Y - P. IVA 01522820495

Matteo Fusaro Ingegnere

Ingegnere Civile, Edile, Industriale e dell'Informazione. Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno N° 1868, sez. A.
CTU del Tribunale di Livorno N° 260

FOTO 3



Solo le strutture a livello del piano di campagna, quali le piste e percorsi, per quando in stato di abbandono ed ammaloramento, non mostrano particolari criticità a livello di sicurezza per la loro stessa conformazione.

FOTO 4



Vista la destinazione d'uso al pubblico, visto lo stato di deterioramento delle strutture, si ritiene che non sia immediato stabilire se sia economicamente

Dott. Ing. Matteo Fusaro - via della Madonna 70, 57123 Livorno. Tel/Fax. 0586 897335 - Cell. 339 2396105

ing.matteo.fusaro@gmail.com - C.F. FSR MIT 73P15 E734Y - P. IVA 01522820495

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Matteo Fusaro Ingegnere

Ingegnere Civile, Edile, Industriale e dell'Informazione, Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno N° 1868, sez. A.
C.T.U. del Tribunale di Livorno N° 260

vantaggioso procedere alla riparazione dei manufatti al fine di ripristinarli e, anzi, renderli idonei ai livelli di sicurezza indicati dalle vigenti normativa, piuttosto che procedere con la demolizione e ricostruzione degli stessi.

Visto lo stato lo stato dei luoghi, a seguito di una analisi solo qualitativa e non analitica, si ritiene che la maggior parte dei manufatti non sia recuperabile per un uso al pubblico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Livorno, 06/03/2023

Il tecnico incaricato

Dott. Ing. Matteo Fusaro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Matteo Fusaro - via della Madonna 70, 57123 Livorno. Tel/Fax. 0586 897335 - Cell. 339 2396105

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ing.matteo.fusaro@gmail.com - C.F. FSR MTT 73P15 E734Y - P. IVA 01522820495



Piazzale antistante il fabbricato principale





Piazzale a fianco del locale principale



Cancello di ingresso al piazzale



Zona Est





Zona Est



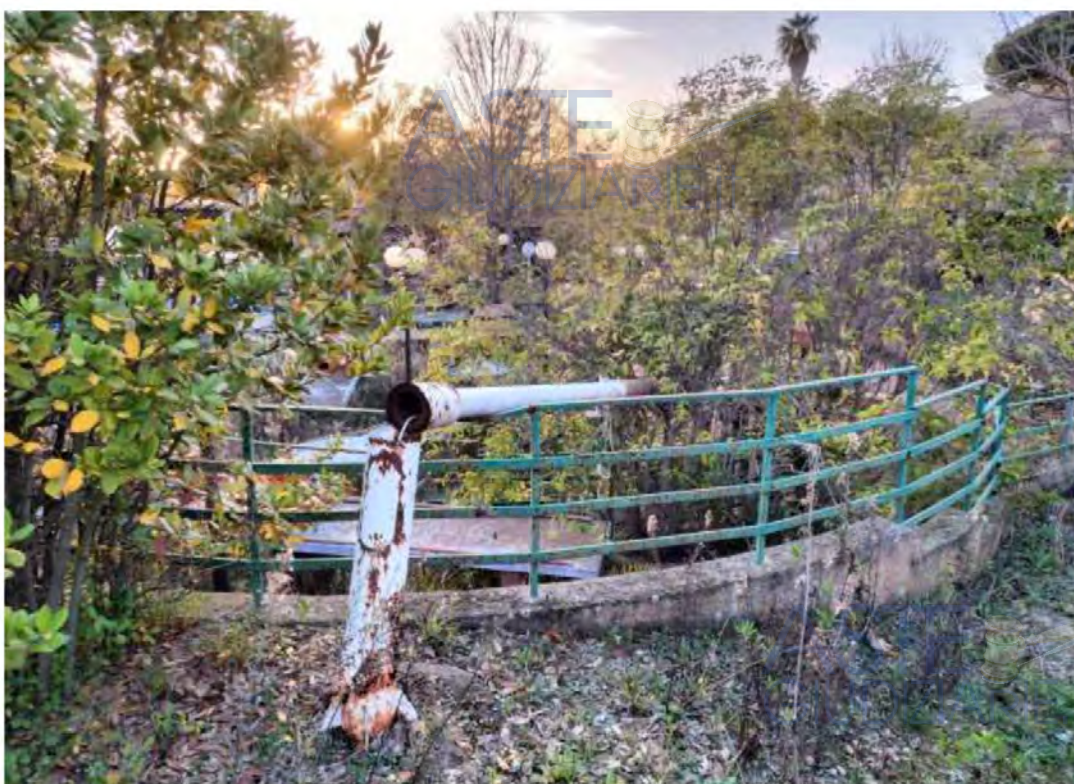


Rudere Zona Est – Zona Est





Vista da cancello di ingresso via Sassi Turchini o San Felo



Interno parco



Struttura gioco zona Nord Est

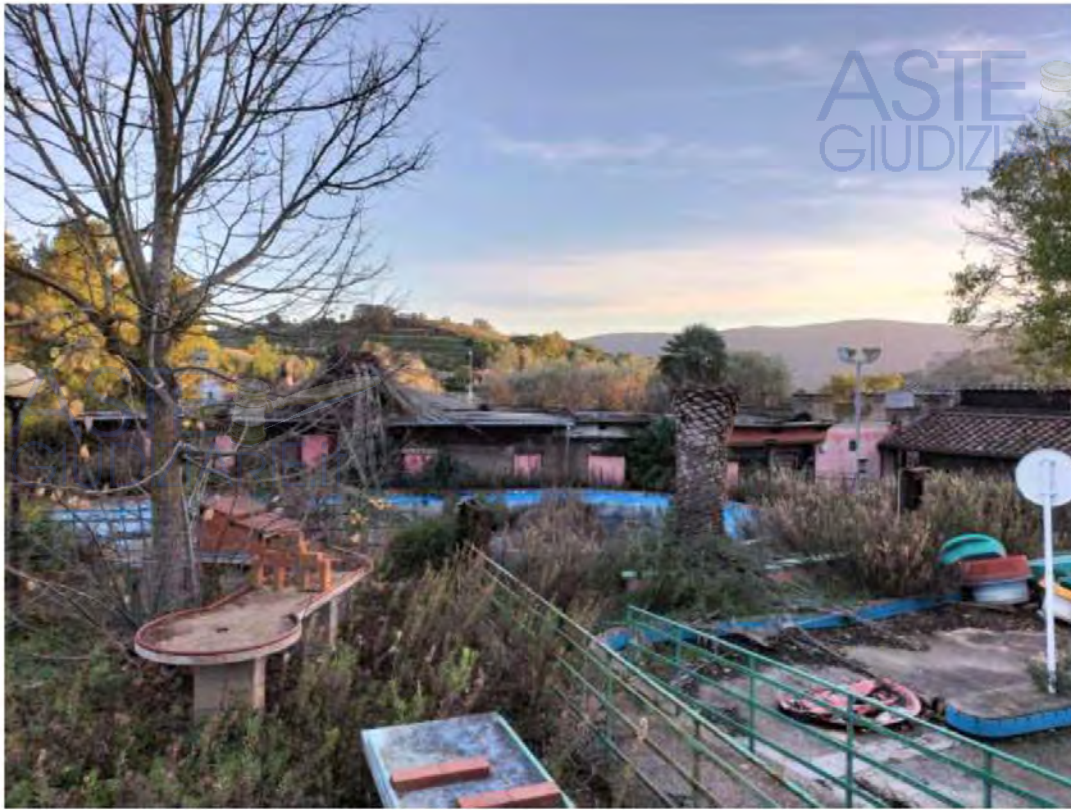


Struttura ex tappeti elastici



Chiosco in legno ed interno





Panoramiche zona Mini Golf e coperture



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Panoramiche interne a documentazione dello stato dei luoghi



