



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

187/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

DEBITORE:

GIUDICE:

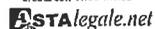
Dr.ssa Antonia Libera Oliva

CUSTODI:
L.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/02/2023

creata con Tribu Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Marco Benucci

CF:BNCMRC59A09E71SP
con studio in LUCCA (LU) Piazza San Frediano, 7
telefono: 0583491369
fax: 0583491369
email: marcobenuccilucca@gmail.com
PEC: marco.benucci@geopcc.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 187/2022
LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1A a VIAREGGIO Via Migliarina interno, quartiere Migliarina, della superficie commerciale di 21.372,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] 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^a, superficie 15016, deduzione D33; A1, reddito agrario 542,86 € reddito dominicale 1.457,19 € intestato a [redacted] nato il [redacted] a [redacted], 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 [redacted] beni [redacted] (particelle 761, 967, 970, 1175), a est beni [redacted] (particella 1226, 1175, 1177), a sud beni [redacted] (particelle 1216, 1236, 1233, 1214), a ovest beni [redacted] (particelle 176) salvo se altri o come meglio di fatto.
- foglio 16 particella 1174 (catasto terreni), qualità/classe orto irriguo Classe 1^a, superficie 5350, deduzione D33; A1, reddito agrario 193,41 € reddito dominicale 519,18 € intestato a [redacted], 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 [redacted] beni [redacted] (particelle 761, 967, 970, 1175), a est beni [redacted] (particella 1226, 1175, 1177), a sud beni Seignani, (particelle 1216, 1236, 1233, 1214), a ovest beni [redacted] (particelle 176) salvo se altri o come meglio di fatto.
- foglio 16 particella 1176 (catasto terreni), qualità/classe orto irriguo Classe 1^a, superficie 1006, deduzione D33; A1, reddito agrario 36,37 € reddito dominicale 97,62 € intestato a [redacted], 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 [redacted] beni [redacted] (particelle 761, 967, 970, 1175), [redacted] (particella 1226, 1175, 1177), a sud beni [redacted], (particelle 1216, 1236, 1233, 1214), a ovest beni [redacted] (particelle 176) salvo se altri o come meglio di fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	21.372,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
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:	21/02/2023

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, contro [redacted]

[redacted] 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 [redacted] (Comune di Viareggio Foglio 16, particelle 1172, 1174 e 1176) e 1 beni compresi nei lotti 2 e 3 di proprietà di [redacted] 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 [redacted] con sede in Paese (TV), contro [redacted]

[redacted] 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 [redacted] (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 [redacted] (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 [redacted] (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 [redacted] con sede in Latina (LT), contro [redacted]

[redacted] 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 [redacted] (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 [redacted] con sede in Milano (MI), contro [redacted] derivante da

[redacted] 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 [redacted] (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 [redacted]

[redacted] derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 24.663,25.

La formalità è riferita solamente a diritti della piena proprietà dei beni compresi nel lotto 1 di proprietà di [redacted] (Comune di Viareggio Foglio 16, particelle 1172, 1174 e 1176), sui diritti della piena proprietà sui beni compresi nel lotto 2 di proprietà di [redacted] (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 [redacted] (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 [redacted] 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 [redacted]

[redacted] derivante da Verbale di

Figonamento 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

regiti del notaio Domenico Torrisi 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:

[redacted] 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:

[redacted] nato a [redacted] codice fiscale: [redacted] (fino al 27/07/2007).

Il titolo è riferito solamente a particelle 1172 e 1176

[redacted] e [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno (fino al 27/07/2007).

Il titolo è riferito solamente a particella 1174

[redacted], con sede in Viareggio CF [redacted] (dal 27/07/2007 fino al 06/04/2017), con atto stipulato il 27/07/2007 a firma di [redacted] 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

[redacted], con sede in [redacted] (dal 27/07/2007 fino al 06/04/2017), con atto stipulato il 27/07/2007 a firma di [redacted] 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 [redacted], 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 rilascio dell'agibilità richiesta dal sig.

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) e' 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 e' di 100 ml. 4. La fascia di rispetto per il cimitero di Viareggio e' 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); • b) S. Variante Aurelia (Classe C): - fuori dal centro abitato: 40 ml (compatibile con classe "B" DPR 495/1992 art. 26) o sulle rampe esterne, fuori dal centro abitato: 20 ml (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 extra-urbane secondarie (Classe C): - fuori dal centro abitato: 30 ml (DPR 495/1992 art. 26); • e) strade extra-urbane secondarie (Classe C): - 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 e' ammessa in relazione alla disciplina derivante dal Piano distributori carburanti. 7. Tali aree sono ineditabili 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. E' obbligatoria la conservazione delle alberature segnalate. • 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

fasce 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 edilizi 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, e per le peculiarità 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 connesse 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 podere 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, nazionali 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 e' 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 e' associato un simbolo * (asterisco) in quanto agglomerato rurale lineare: su tali immobili e' 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 e' 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, sempreche' non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola e sempreche' 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) Sempreche' 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 agrituristica e per le attrezzature e i servizi ad essa afferenti. • 4. Nell'attuazione degli interventi di cui al precedente comma e' ammessa la fusione delle unità residenziali agricole nonche' 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, sempreche' 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 fondiarie 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 e' 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 e' 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 fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dal comma 3 dell'Art. 70 del Piano Strutturale. L'impegno e' 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 e' 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 e'

commisurata alle esigenze dell'impresa e alla capacita' produttiva dell'azienda agricola; b) all'impegno dell'imprenditore agricolo professionale a mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dal comma 3 dell'Art. 70 del Piano Strutturale. L'impegno e' 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 e' concesso mettere in atto tutti gli interventi a lui consentiti dal Regolamento Regionale di attuazione 63/R/2016. 9. Il Regolamento Edilizio potra' 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, e' 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 e' 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, ancorche' saltuario o temporaneo. f) la dimensione massima dell'ingombro in pianta di un manufatto amatoriale e' stabilita nei successivi punti e l'altezza massima e' pari a 2,40 in gronda; g) per i fondi di dimensione compresa tra 2000 e 2500 mq puo' 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, puo' essere realizzato un manufatto amatoriale con superficie coperta massima non superiore a 20 mq. 3. Al fine di realizzare i manufatti amatoriali e' 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 necessita' della realizzazione del manufatto in relazione all'attività agricola prevista; c) le caratteristiche e le dimensioni del manufatto; d) la dichiarazione di conformita' dell'intervento alla L.R. 65/2014, al Regolamento Regionale 63/R/2016, nonche' 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 e' 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 on e' dunque ammesso il cambio di destinazione verso la destinazione a civile abitazione. 3. E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso verso la categoria funzionale agricola. 4. E' 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:

CONFORMITÀ CATASTALE

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.lo 0037269 e, non essendo state rinnovate, dovranno essere smantellate. Vi sono anche altre opere minori, quali serbatoi, basamenti in cemento, container 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 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:

CONFORMITÀ CATASTALE

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:

CONFORMITÀ URBANISTICA

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 [redacted]. 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^a, superficie 15016, deduzione D33: A1, reddito agrario 542,86 €, reddito dominicale 1.457,19 € intestato a [redacted] nato il [redacted] a [redacted], 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 [redacted] beni [redacted] (particelle 761, 967, 970, 1175), a est beni [redacted] (particella 1226, 1175, 1177), a sud beni [redacted] (particelle 1216, 1236, 1233, 1214), a ovest beni [redacted] (particelle 176) salvo se altri o come meglio di fatto.
- foglio 16 particella 1174 (catasto terreni), qualità/classe orto irriguo Classe 1^a, superficie 5350, deduzione D33: A1, reddito agrario 193,41 €, reddito dominicale 519,18 € intestato a [redacted] nato il [redacted] a [redacted], 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 [redacted] beni [redacted] (particelle 761, 967, 970, 1175), a est beni [redacted] (particelle 1226, 1175, 1177), a sud beni [redacted] (particelle 1216, 1236, 1233, 1214), a ovest beni [redacted] (particelle 176) salvo se altri o come meglio di fatto.
- foglio 16 particella 1176 (catasto terreni), qualità/classe orto irriguo Classe 1^a, superficie 1006, deduzione D33: A1, reddito agrario 36,37 €, reddito dominicale 97,62 € intestato a [redacted] nato il [redacted] a [redacted], 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 [redacted] beni [redacted] (particelle 761, 967, 970, 1175), a est beni [redacted] (particella 1226, 1175, 1177), a sud beni [redacted] (particelle 1216, 1236, 1233, 1214), a ovest beni [redacted] (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.



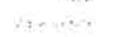
Vista generale dei terreni con soprastanti serre da nord

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



luminosità:



panoramicità:



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 tralicci 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:

DEFINIZIONE:

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. (Osservatorio 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 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 del bene, e' 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-catastrali o altre fonti conosciute e sulla rilevazione delle caratteristiche degli immobili che l'Esperto ricava dai documenti di cui e' 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 e' 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

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

BENI IN CAMMINO VIA DEL PADRE BITYO 67
APPARTAMENTO
DI CUBAL PINTOIA

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 187/2022
LOTTO 3

ASTE GIUDIZIARIE®

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENI IN CAMBIARE VIA DEL PABULETTO 105
APPARTAMENTO
DI CUBALPUNTO A

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



L
E
1
1
1
1
1
1
1