

TRIBUNALE DI LUCCA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Miceli Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 185/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



Incarico	4
Premessa	4
Lotto Unico	5
Descrizione	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno	8
Confini	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno	8
Consistenza	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno	11
Precisioni	12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno	12
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno	13

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno	14
Stato di occupazione.....	15
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno	15
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno	18
Normativa urbanistica.....	19
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno	19
Regolarità edilizia.....	20
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno	20
Stima / Formazione lotti.....	22
Riserve e particolarità da segnalare	24
Riepilogo bando d'asta	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 185/2024 del R.G.E.....	27
Lotto Unico	27



All'udienza del 05/01/2025, il sottoscritto Arch. Miceli Alessandro, con studio in Quiesa, Via Pietra a Padule, 288/m - 55054 - Massarosa (LU), email architettoalessandromiceli@gmail.com, PEC miceli.alessandro@pec.architettilucca.it, Tel. 348 3523237, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno (Coord. Geografiche: 43.8400139,10.290839)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno (Coord. Geografiche: 43.8400139,10.290839)

Il Tecnico sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- 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 nelle norme vigenti;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici;



Estratto Google Maps



LOTTO UNICO



Firmato Da: ALESSANDRO MICELI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 34807c911b29e3c8e9178318dc45c74



Il lotto è formato dai seguenti beni:

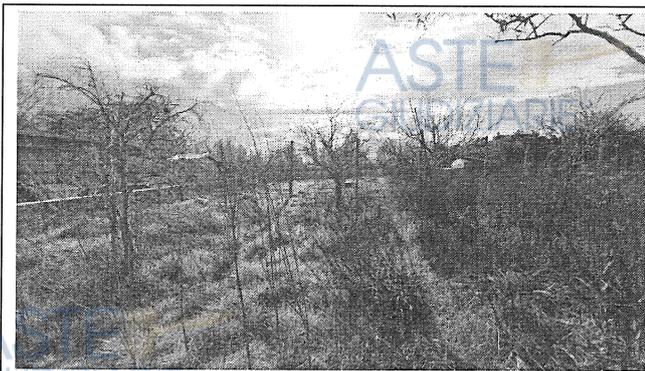
- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno

DESCRIZIONE

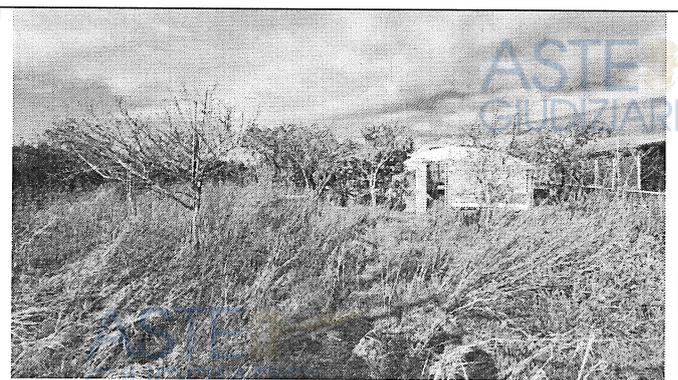
BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIAREGGIO, VIA FOSSO GUIDARIO 111D INTERNO

Particella di terreno di forma pressoché rettangolare, con giacitura pianeggiante, della superficie catastale di mq. 590.

Vi si accede da via Fosso Guidario mediante passo a comune sia pedonale che carrabile, della larghezza di metri quattro, costituito con atto ai rogiti del Notaio Roberto Tolomei del 6 settembre 2007 rep.138.596 racc. 27.368.



Vista part. 590



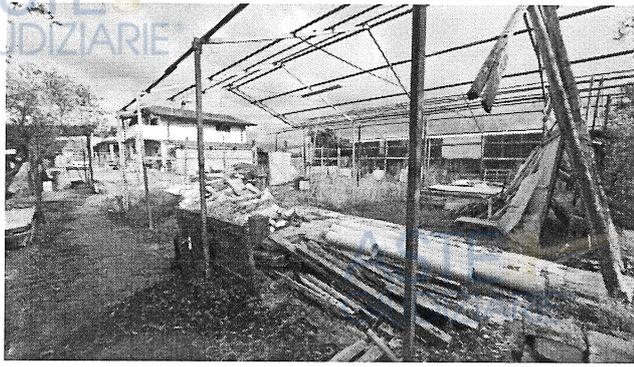
Vista con manufatto da demolire

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

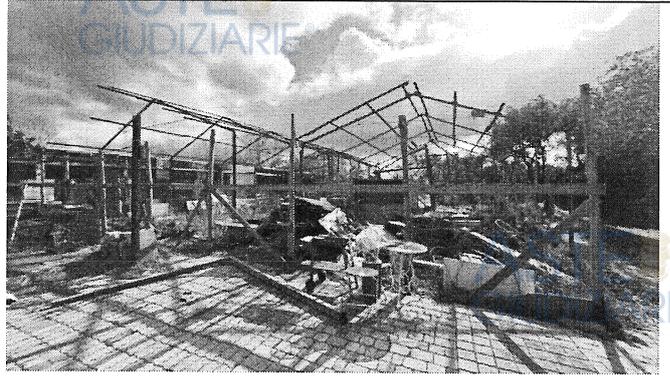
BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIAREGGIO, VIA FOSSO GUIDARIO 111D INTERNO

Particella di terreno di forma pressoché rettangolare, con giacitura pianeggiante, della superficie catastale di mq. 285, con sopra di se residui di strutture di un preesistente manufatto.

Vi si accede da via Fosso Guidario mediante passo a comune sia pedonale che carrabile, della larghezza di metri quattro, costituito con atto ai rogiti del Notaio Roberto Tolomei del 6 settembre 2007 rep.138.596 racc. 27.368.



Vista verso la strada



Vista part.400

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIAREGGIO, VIA FOSSO GUIDARIO 111D INTERNO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIAREGGIO, VIA FOSSO GUIDARIO 111D INTERNO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIAREGGIO, VIA FOSSO GUIDARIO 111D INTERNO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIAREGGIO, VIA FOSSO GUIDARIO 111D INTERNO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIAREGGIO, VIA FOSSO GUIDARIO 111D INTERNO

La particella 296 del foglio di mappa 39 confina a Est con la particella 391, a sud con la particella 297, a Ovest con la particella 84, a Nord con la particella 400

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIAREGGIO, VIA FOSSO GUIDARIO 111D INTERNO

La particella 400 del foglio di mappa 39 confina a Est con la particella 391, a sud con la particella 296, a Ovest con la particella 84, a Nord con la particella 399

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIAREGGIO, VIA FOSSO GUIDARIO 111D
INTERNO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	590,00 mq	590,00 mq	1	590,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				590,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				590,00 mq		

La superficie indicata di 590mq. è la superficie catastale.

La mappa catastale, nel cosiddetto formato "wegis", da un esame a vista, limitatamente alla porzione esaminata, parrebbe corrispondere allo stato dei luoghi ad eccezione del piccolo manufatto di cui si tratterà più avanti, sottolineando comunque come il CTU non abbia proceduto ad effettuare verifiche specifiche circa le linee di confine o il posizionamento in mappa dei fabbricati. L'eventuale aggiornamento della posizione catastale degli immobili è posta a carico dell'aggiudicatario; di tali costi lo scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIAREGGIO, VIA FOSSO GUIDARIO 111D
INTERNO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	285,00 mq	285,00 mq	1	285,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				285,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				285,00 mq		

La superficie indicata di 285mq. è la superficie catastale della particella 400.

La mappa catastale, nel cosiddetto formato "wegis", da un esame a vista, limitatamente alla porzione esaminata, non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto rappresenta un immobile che al momento del sopralluogo non era più esistente, se non per alcune residue strutture metalliche; si sottolinea comunque come il CTU non abbia proceduto ad effettuare verifiche specifiche circa le linee di confine o il posizionamento in mappa dei fabbricati. L'eventuale aggiornamento della posizione catastale degli immobili è posta a carico dell'aggiudicatario; di tali costi lo scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta.

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIAREGGIO, VIA FOSSO GUIDARIO 111D INTERNO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/08/1975 al 04/12/1980	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 85 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 2.930 Reddito dominicale € 8,57 Reddito agrario € 6,81
Dal 04/12/1980 al 01/03/2004	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 85 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 2.930 Reddito dominicale € 8,57 Reddito agrario € 6,81
Dal 01/03/2004 al 06/09/2007	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 296 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 590 Reddito dominicale € 1,73 Reddito agrario € 1,37
Dal 06/09/2007 al 27/02/2025	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 296 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 590 Reddito dominicale € 1,73 Reddito agrario € 1,37

Da informazioni assunte è risultato che l'usufruttuario [REDACTED] è deceduto in data 14/06/2018; Usufruttuaria per la quota di 1/1 è pertanto [REDACTED] in virtù del diritto di accrescimento pattuito nell'atto ai rogiti del Notaio Notaio Roberto Tolomei del 6 settembre 2007. Al momento della stesura della presente perizia non risulta essere stata aggiornata l'intestazione catastale dei beni oggetto di perizia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIAREGGIO, VIA FOSSO GUIDARIO 111D INTERNO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/08/1975 al 04/12/1980	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 85 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 2.930 Reddito dominicale € 8,57 Reddito agrario € 6,81
Dal 04/12/1980 al 01/03/2004	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 85 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 2.930

		Reddito dominicale € 8,57 Reddito agrario € 6,81
Dal 01/03/2004 al 26/06/2012	████████████████████	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 295 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 285 Reddito dominicale € 0,83 Reddito agrario € 0,66
Dal 26/06/2012 al 27/02/2025	████████████████████ ██████████	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 400 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 285
Dal 26/06/2012 al 12/03/2025	████████████████████ ██████████	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 400 Categoria C2 Cl.1, Cons. 161 Superficie catastale 173 mq Rendita € 415,75 Piano T

Da informazioni assunte è risultato che l'usufruttuario ██████████ è deceduto in data 14/06/2018; Usufruttuaria per la quota di 1/1 è pertanto ██████████ in virtù del diritto di accrescimento pattuito nell'atto ai rogiti del Notaio Notaio Roberto Tolomei del 6 settembre 2007. Al momento della stesura della presente perizia non risulta essere stata aggiornata l'intestazione catastale dei beni oggetto di perizia. Il fabbricato categoria C2 non è più esistente, è pertanto necessario provvedere all'aggiornamento catastale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIAREGGIO, VIA FOSSO GUIDARIO 111D INTERNO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	296			T	SEMINATIVO classe 3		590 mq	1,73 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sul lotto è presente un manufatto precario con struttura in legno e tamponature in telo plastico, realizzato senza titoli abilitativi, non accatastato e da demolire. A demolizione avvenuta non si renderà necessaria la modifica catastale se non quella della già citata intestazione.

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	39	400			C2	1	161	173 mq	415,75 €	T		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
39	400				ENTE URBANO		285 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sulla particella sono presenti residui di strutture metalliche del precedente manufatto.

Già alla data del sopralluogo quanto presente sulla particella 400 non poteva essere considerato un fabbricato. E' pertanto necessario procedere alle pratiche di aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIAREGGIO, VIA FOSSO GUIDARIO 111D INTERNO

Al momento dell'accesso, su via Fosso Guidario era presente una recinzione in muratura ed un cancello metallico con apertura comandata a distanza dal quale, attraversando le proprietà tra via fosso Guidario ed il bene in oggetto, si è raggiunto i beni oggetto della presente relazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIAREGGIO, VIA FOSSO GUIDARIO 111D INTERNO

Al momento dell'accesso, su via Fosso Guidario era presente una recinzione in muratura ed un cancello metallico con apertura comandata a distanza dal quale, attraversando le proprietà tra via fosso Guidario ed il bene in oggetto, si è raggiunto i beni oggetto della presente relazione.

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIAREGGIO, VIA FOSSO GUIDARIO 111D INTERNO

Il terreno si presentava incolto, con l'erba alta e non curata, con giovani piante (o arbusti) da mantenere.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIAREGGIO, VIA FOSSO GUIDARIO 111D INTERNO

La particella 400 si presenta, come sopra detto, con residue strutture metalliche del manufatto preesistente. Già alla data del sopralluogo quanto presente sulla particella non poteva essere considerato un fabbricato. E' pertanto necessario procedere sia al completamento della demolizione con smaltimento del materiale di risulta, che alle pratiche di aggiornamento catastale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIAREGGIO, VIA FOSSO GUIDARIO 111D INTERNO

Vi si accede da via Fosso Guidario mediante passo a comune sia pedonale che carrabile, della larghezza di metri quattro, costituito con atto ai rogiti del Notaio Roberto Tolomei del 6 settembre 2007 rep.138.596 racc. 27.368 ove si legge:"*vi si accede da via Fosso Guidario a mezzo stradone poderale comune e da passo comune della larghezza costante di ml.4 che si diparte dallo stradone poderale e prosegue verso sud per consentire l'accesso pedonale e carrabile all'immobile in oggetto, oltre che a tutti gli immobili, fabbricati e terreni facenti parte del complesso oggetto di trasferimento dei successivi luoghi del presente atto, ivi compresa l'unità immobiliare ad uso civile abitazione che resta di proprietà dei venditori*".

Nell'atto ai rogiti del Notaio Dott. Giuseppe Galafate Orlandi del 4 dicembre 1980 rep 43418 racc 2715, si legge: "*La vendita viene fatta ed accettata nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova e così come si possiede e si ha dalla venditrice di possedere e godere, a corpo e non a misura, con tutti gli accessori, accessioni, usi, passaggi, diritti, servitù attive e passive. La parte acquirente prende atto che l'appezzamento in oggetto è attraversato da uno stradone poderale che insiste su detto appezzamento per la metà della sua larghezza e sul quale hanno diritto di passo i proprietari dei terreni a monte di quello in oggetto*".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIAREGGIO, VIA FOSSO GUIDARIO 111D INTERNO

Vi si accede da via Fosso Guidario mediante passo a comune sia pedonale che carrabile, della larghezza di metri quattro, costituito con atto ai rogiti del Notaio Roberto Tolomei del 6 settembre 2007 rep.138.596 racc. 27.368 ove si legge:"*vi si accede da via Fosso Guidario a mezzo stradone poderale comune e da passo comune della larghezza costante di ml.4 che si diparte dallo stradone poderale e prosegue verso sud per consentire l'accesso pedonale e carrabile all'immobile in oggetto, oltre che a tutti gli immobili, fabbricati e terreni facenti parte del complesso oggetto di trasferimento dei successivi luoghi del presente atto, ivi compresa l'unità immobiliare ad uso civile abitazione che resta di proprietà dei venditori*".

Nell'atto ai rogiti del Notaio Dott. Giuseppe Galafate Orlandi del 4 dicembre 1980 rep 43418 racc 2715, si legge: "*La vendita viene fatta ed accettata nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova e così come si possiede e si ha dalla venditrice di possedere e godere, a corpo e non a misura, con tutti gli accessori, accessioni, usi, passaggi, diritti, servitù attive e passive. La parte acquirente prende atto che l'appezzamento in*



oggeto è attraversato da uno stradone poderale che insiste su detto appezzamento per la metà della sua larghezza e sul quale hanno diritto di passo i proprietari dei terreni a monte di quello in oggetto".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIAREGGIO, VIA FOSSO GUIDARIO 111D INTERNO

Terreno agricolo. Dal Certificato di destinazione Urbanistica si ricava che il vigente Piano Strutturale (PS) approvato con delibera di C.C. n. 27 del 29/06/2004, e il vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 52 del 04/11/2019, aggiornato con Variante semplificata ai sensi dell'art. 32 della L.R. n.65 del 2014 approvata con determina Dirigenziale n. 2826 del 10/12/2024, efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 51 parte II del 18/12/2024, assegna ai terreni sotto indicati posti nel Comune di Viareggio la seguente destinazione urbanistica:

FOGLIO n.39, P.LLA n.296

REGOLAMENTO URBANISTICO - La particella ricade totalmente in Morfotipi dell'insediamento: TR10 - Campagna abitata

Disciplina delle zone urbanistiche: E1 - Aree agricole di controllo dei caratteri del paesaggio

Invarianti Strutturali: Aree con assetto poderale di impianto storico

B6 - BENI ARCHITETTONICI BENI PAESAGGISTICI (ART.136, D.LGS 42/2004)

La particella ricade totalmente in Immobili e aree di notevole interesse pubblico: D.M. 17/10/1985 - G.U. 185/1985 - La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange

ULTERIORI VINCOLI E PRESCRIZIONI:

Ai sensi dell'art.76 comma 5 della LR 39/2000: "Sia nei boschi percorsi dal fuoco e, sia nella fascia entro cinquanta metri da tali boschi, nei soli pascoli percorsi dal fuoco, fatte salve le opere pubbliche, le opere necessarie all'AIB e quanto previsto negli strumenti urbanistici approvati precedentemente al verificarsi dell'incendio, è vietata: a) per un periodo di quindici anni, ogni trasformazione del bosco in altra qualità di coltura; b) per un periodo di venti anni, la realizzazione di edifici o di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive."

Gli interventi, nelle particelle sopra citate, sono subordinati al rispetto delle condizioni di fattibilità allegate al Regolamento Urbanistico.

Vista la scadenza dell'efficacia delle previsioni del Regolamento Urbanistico di cui all'articolo 55, commi 5 e 6 LR 1/2005, dal 18/01/2025 si applicano le disposizioni transitorie dei commi 2 e 3 dell'art. 230 LR 65/2014.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIAREGGIO, VIA FOSSO GUIDARIO 111D INTERNO

Terreno di fatto residuo di fabbricato demolito.

Dal Certificato di destinazione Urbanistica si ricava che il vigente Piano Strutturale (PS) approvato con delibera di C.C. n. 27 del 29/06/2004, e il vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 52 del 04/11/2019, aggiornato con Variante semplificata ai sensi dell'art. 32 della L.R. n.65 del 2014 approvata con determina Dirigenziale n. 2826 del 10/12/2024, efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 51 parte II del 18/12/2024, assegna ai terreni sotto indicati posti nel Comune di Viareggio la seguente destinazione urbanistica:

FOGLIO n.39, P.LLA n.400

REGOLAMENTO URBANISTICO

La particella ricade

- totalmente in Morfotipi dell'insediamento: TR10 - Campagna abitata

Disciplina delle zone urbanistiche: E1 - Aree agricole di controllo dei caratteri del paesaggio

Invarianti Strutturali: Aree con assetto podereale di impianto storico

B6 - BENI ARCHITETTONICI BENI PAESAGGISTICI (ART.136, D.LGS 42/2004)

La particella ricade

- totalmente in Immobili e aree di notevole interesse pubblico: D.M. 17/10/1985 - G.U. 185/1985 - La zona comprendete l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange

ULTERIORI VINCOLI E PRESCRIZIONI:

Ai sensi dell'art.76 comma 5 della LR 39/2000: "Sia nei boschi percorsi dal fuoco e, sia nella fascia entro cinquanta metri da tali boschi, nei soli pascoli percorsi dal fuoco, fatte salve le opere pubbliche, le opere necessarie all'AIB e quanto previsto negli strumenti urbanistici approvati precedentemente al verificarsi dell'incendio, è vietata: a) per un periodo di quindici anni, ogni trasformazione del bosco in altra qualità di coltura; b) per un periodo di venti anni, la realizzazione di edifici o di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive."

Gli interventi, nelle particelle sopra citate, sono subordinati al rispetto delle condizioni di fattibilità allegate al Regolamento Urbanistico.

Vista la scadenza dell'efficacia delle previsioni del Regolamento Urbanistico di cui all'articolo 55, commi 5 e 6 LR 1/2005, dal 18/01/2025 si applicano le disposizioni transitorie dei commi 2 e 3 dell'art. 230 LR 65/2014.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBIcato A VIAREGGIO (LU) - VIAREGGIO, VIA FOSSO GUIDARIO 111D INTERNO

L'immobile è in uso ai titolari del diritto di usufrutto.

BENE N° 2 - TERRENO UBIcato A VIAREGGIO (LU) - VIAREGGIO, VIA FOSSO GUIDARIO 111D INTERNO

L'immobile è in uso ai titolari del diritto di usufrutto.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBIcato A VIAREGGIO (LU) - VIAREGGIO, VIA FOSSO GUIDARIO 111D INTERNO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1980 al 06/09/2007	<p>██████████ proprietario per la quota di 1/2 del diritto piena proprietà.</p> <p>██████████ proprietaria per la quota di 1/2 del</p>	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. Giuseppe Galafate Orlandi	01/12/1980	43418	2715
		Trascrizione			

	diritto piena proprietà. Terreno censito nel catasto Terreni del Comune di Viareggio nel Foglio di mappa 39 particella 85.	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Lucca	12/12/1980	13192	10186
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/09/2007	[redacted] [redacted] [redacted] del diritto di usufrutto. [redacted] [redacted] [redacted] proprietaria per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto. [redacted] [redacted] proprietaria per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà. Terreno censito nel catasto Terreni del Comune di Viareggio nel Foglio di mappa 39 particella 296. [redacted] [redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Tolomei	06/09/2007	138596	27368
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Lucca	26/09/2007	20925	11775
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

da informazioni assunte è risultato che l'usufruttuario [redacted] è deceduto in data 14/06/2018; Usufruttuaria per la quota di 1/1 è pertanto [redacted] in virtù del diritto di accrescimento pattuito nell'atto ai rogiti del Notaio Notaio Roberto Tolomei del 6 settembre 2007. Al momento della stesura della presente perizia non risulta essere stata aggiornata l'intestazione catastale dei beni oggetto di perizia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIAREGGIO, VIA FOSSO GUIDARIO 111D INTERNO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1980 al 06/09/2007	A [redacted] [redacted] [redacted] proprietario per la quota di 1/2 del diritto piena proprietà. [redacted] [redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. Giuseppe Galafate Orlandi	01/12/1980	43418	2715

	per la quota di 1/2 del diritto piena proprietà. Terreno censito nel catasto Terreni del Comune di Viareggio nel Foglio di mappa 39 particella 85.	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Lucca	12/12/1980	13192	10186
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/09/2007		Compravendita			
	proprietario per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto.	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	proprietaria per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto.	Notaio Roberto Tolomei	06/09/2007	138596	27368
	proprietaria per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà. Terreno censito nel catasto Terreni del Comune di Viareggio nel Foglio di mappa 39 particella 296.	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Lucca	26/09/2007	20925	11775
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

da informazioni assunte è risultato che l'usufruttuario [redacted] è deceduto in data 14/06/2018; Usufruttuaria per la quota di 1/1 è pertanto [redacted] in virtù del diritto di accrescimento pattuito nell'atto ai rogiti del Notaio Notaio Roberto Tolomei del 6 settembre 2007. Al momento della stesura della presente perizia non risulta essere stata aggiornata l'intestazione catastale dei beni oggetto di perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIAREGGIO, VIA FOSSO GUIDARIO 111D INTERNO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 27/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Pignoramento**

Trascritto a Lucca il 29/01/2024

Reg. gen. 1584 - Reg. part. 1222

Quota: 1/1 nuda proprietà

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Il pignoramento è dotato di annotazione presentata il 26/07/2024 reg. part. 1503 reg. gen.13042

Tipo di Atto: CANCELLAZIONE

- **Pignoramento**

Trascritto a Lucca il 28/11/2024

Reg. gen. 20052 - Reg. part. 15200

Quota: 1/1 nuda proprietà

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Atto Giudiziario del 18/11/2024 rep. 4879 , pubblico ufficiale UNEP presso Tribunale di Lucca, Atto Esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, censiti nel Catasto del Comune di Viareggio nel Foglio 39: - particella 296 Terreno - particella 400 Magazzini e locali di deposito entrambi per la quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà

BENE N° 2 - TERRENO UBCATO A VIAREGGIO (LU) - VIAREGGIO, VIA FOSSO GUIDARIO 111D INTERNO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 27/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Pignoramento**

Trascritto a Lucca il 29/01/2024

Reg. gen. 1584 - Reg. part. 1222

Quota: 1/1 nuda proprietà

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Il pignoramento è dotato di annotazione presentata il 26/07/2024 reg. part. 1503 reg. gen.13042

Tipo di Atto: CANCELLAZIONE

- **Pignoramento**

Trascritto a Lucca il 28/11/2024

Reg. gen. 20052 - Reg. part. 15200

Quota: 1/1 nuda proprietà

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Atto Giudiziario del 18/11/2024 rep. 4879 , pubblico ufficiale UNEP presso Tribunale di Lucca, Atto Esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, censiti nel Catasto del Comune di

Viareggio nel Foglio 39: - particella 296 Terreno - particella 400 Magazzini e locali di deposito entrambi per la quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIAREGGIO, VIA FOSSO GUIDARIO 111D INTERNO

Terreno agricolo. Dal Certificato di destinazione Urbanistica si ricava che il vigente Piano Strutturale (PS) approvato con delibera di C.C. n. 27 del 29/06/2004, e il vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 52 del 04/11/2019, aggiornato con Variante semplificata ai sensi dell'art. 32 della L.R. n.65 del 2014 approvata con determina Dirigenziale n. 2826 del 10/12/2024, efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 51 parte II del 18/12/2024, assegna ai terreni sotto indicati posti nel Comune di Viareggio la seguente destinazione urbanistica:

FOGLIO n.39, P.LLA n.296

REGOLAMENTO URBANISTICO - La particella ricade totalmente in Morfotipi dell'insediamento: TR10 - Campagna abitata

Disciplina delle zone urbanistiche: E1 - Aree agricole di controllo dei caratteri del paesaggio

Invarianti Strutturali: Aree con assetto poderale di impianto storico

B6 - BENI ARCHITETTONICI BENI PAESAGGISTICI (ART.136, D.LGS 42/2004)

La particella ricade totalmente in Immobili e aree di notevole interesse pubblico: D.M. 17/10/1985 - G.U. 185/1985 - La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange

ULTERIORI VINCOLI E PRESCRIZIONI:

Ai sensi dell'art.76 comma 5 della LR 39/2000: "Sia nei boschi percorsi dal fuoco e, sia nella fascia entro cinquanta metri da tali boschi, nei soli pascoli percorsi dal fuoco, fatte salve le opere pubbliche, le opere necessarie all'AIB e quanto previsto negli strumenti urbanistici approvati precedentemente al verificarsi dell'incendio, è vietata: a) per un periodo di quindici anni, ogni trasformazione del bosco in altra qualità di coltura; b) per un periodo di venti anni, la realizzazione di edifici o di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive."

Gli interventi, nelle particelle sopra citate, sono subordinati al rispetto delle condizioni di fattibilità allegate al Regolamento Urbanistico.

Vista la scadenza dell'efficacia delle previsioni del Regolamento Urbanistico di cui all'articolo 55, commi 5 e 6 LR 1/2005, dal 18/01/2025 si applicano le disposizioni transitorie dei commi 2 e 3 dell'art. 230 LR 65/2014.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIAREGGIO, VIA FOSSO GUIDARIO 111D INTERNO

Terreno di fatto residuo di fabbricato demolito.

Dal Certificato di destinazione Urbanistica si ricava che il vigente Piano Strutturale (PS) approvato con delibera di C.C. n. 27 del 29/06/2004, e il vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 52 del 04/11/2019, aggiornato con Variante semplificata ai sensi dell'art. 32 della L.R. n.65 del 2014 approvata con determina Dirigenziale n. 2826 del 10/12/2024, efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 51 parte II del 18/12/2024, assegna ai terreni sotto indicati posti nel Comune di Viareggio la seguente destinazione urbanistica:

FOGLIO n.39, P.LLA n.400

REGOLAMENTO URBANISTICO



La particella ricade

- totalmente in Morfotipi dell'insediamento: TR10 - Campagna abitata
- Disciplina delle zone urbanistiche: E1 - Aree agricole di controllo dei caratteri del paesaggio
Invarianti Strutturali: Aree con assetto poderale di impianto storico
B6 - BENI ARCHITETTONICI BENI PAESAGGISTICI (ART.136, D.LGS 42/2004)

La particella ricade

- totalmente in Immobili e aree di notevole interesse pubblico: D.M. 17/10/1985 - G.U. 185/1985 - La zona comprendete l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange

ULTERIORI VINCOLI E PRESCRIZIONI:

Ai sensi dell'art.76 comma 5 della LR 39/2000: "Sia nei boschi percorsi dal fuoco e, sia nella fascia entro cinquanta metri da tali boschi, nei soli pascoli percorsi dal fuoco, fatte salve le opere pubbliche, le opere necessarie all'AIB e quanto previsto negli strumenti urbanistici approvati precedentemente al verificarsi dell'incendio, è vietata: a) per un periodo di quindici anni, ogni trasformazione del bosco in altra qualità di coltura; b) per un periodo di venti anni, la realizzazione di edifici o di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive."

Gli interventi, nelle particelle sopra citate, sono subordinati al rispetto delle condizioni di fattibilità allegate al Regolamento Urbanistico.

Vista la scadenza dell'efficacia delle previsioni del Regolamento Urbanistico di cui all'articolo 55, commi 5 e 6 LR 1/2005, dal 18/01/2025 si applicano le disposizioni transitorie dei commi 2 e 3 dell'art. 230 LR 65/2014.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIAREGGIO, VIA FOSSO GUIDARIO 111D INTERNO

Sul lotto è presente un manufatto precario con struttura in legno e tamponature in telo plastico, senza impianti, realizzato senza titoli abilitativi, non accatastato e da demolire.

Come visibile nell'allegato "Regione Toscana OrtoFotoCarta", nel quale sono visibili le immagini estratte dalla Cartoteca della Regione Toscana, detto manufatto è stato realizzato dopo il 1978 e prima del 1988 e, per le ricerche svolte, è stato realizzato senza titoli abilitativi e pertanto da demolire.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIAREGGIO, VIA FOSSO GUIDARIO 111D INTERNO

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

La particella 400 si presenta, come sopra detto, con residue strutture metalliche del manufatto preesistente. Già alla data del sopralluogo quanto presente sulla particella non poteva essere considerato un fabbricato.

Come visibile nell'allegato "Regione Toscana OrtoFotoCarta", nel quale sono visibili le immagini estratte dalla Cartoteca della Regione Toscana, detto manufatto è stato realizzato dopo il 1978 e prima del 1988.

Le ricerche effettuate non hanno permesso di rintracciare titoli abilitativi, né edilizi né paesaggistici, per l'immobile come risultante dalla planimetria catastale, del quale solo parte delle strutture erano visibili al



momento del sopralluogo.



E' pertanto necessario procedere sia al completamento della demolizione con smaltimento del materiale di risulta, che alle pratiche di aggiornamento catastale.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno	590,00 mq	25,00 €/mq	€ 14.750,00	75,00%	€ 11.062,50
Bene N° 2 - Terreno Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno	285,00 mq	25,00 €/mq	€ 7.125,00	75,00%	€ 5.343,75
Valore di stima:					€ 16.406,25

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 - Terreno ubicato a Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno
Particella di terreno di forma pressoché rettangolare, con giacitura pianeggiante, della superficie catastale di mq. 590. Vi si accede da via Fosso Guidario mediante passo a comune sia pedonale che carrabile, della larghezza di metri quattro, costituito con atto ai rogiti del Notaio Roberto Tolomei del 6 settembre 2007 rep.138.596 racc. 27.368.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 296, Categoria T

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)

Valore di stima del bene, riferito ad ambedue le particelle di terreno (part. 296 e part.400) € 16.406,25

La presente stima riguarda ambedue le particelle trattate ovvero la particella 296 e la particella 400, trattate unitariamente come terreno agricolo.

Consultando il Listino 2018 dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Lucca, si ricava che per il Comune di Viareggio, per la qualità SEMINATIVO il prezzo rilevato varia da un MINIMO DI 20.000 €/Ha ad un massimo di 42.000 €/Ha.

I valori Agricoli medi della Provincia di Lucca per l'anno 2022 (Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n.1 del 28/02/2022 Pubblicazione sul BUR n.49 del 14/02/2024; ultimi dati pubblicati) riportano un valore agricolo per la qualità SEMINATIVO pari a 28.000 €/Ha.

Per il lotto in esame, tenuta in considerazione la superficie ridotta, ritengo che il valore in una compravendita possa essere unitariamente più alto di quelli pubblicati.

Da una analisi di terreni simili offerti sul mercato immobiliare ho ricavato un terreno simile in offerta. Un terreno agricolo della superficie di mq. 1600 in offerta sul mercato ad € 48.000,00. Considerando un abbattimento del 15% del valore in offerta per lo sconto ottenibile in fase di trattativa immobiliare, otteniamo un valore di € 40.800 ovvero 25,50 €/mq.

Da ricerche per compravendite di terreni simili avvenute recentemente ho ricavato il seguente atto ai rogiti del Notaio Carlo Frati del 13 Luglio 2023 Repertorio n. 11897 Raccolta n. 9511 per la compravendita di un appezzamento di terreno costituito da tre particelle catastali sito ad una distanza in linea d'aria, rispetto al bene oggetto di perizia, di mt. 150 circa, della superficie catastale complessiva di mq. 895.

Valore della compravendita €23.000,00 ovvero 25,70 €/mq

Abbiamo pertanto:

Comparable Offerta: 25,50 €/mq

Comparable Rogito del 13/07/2023: 25,70 €/mq

Considero per il terreno oggetto di stima un importo in conto tondo di 25,00 €/mq

Considerato che l'usufruttuaria è nata nel mese di giugno 1946, per una età compiuta al momento della redazione della presente perizia di 78 anni, considerato che per le tempistiche della procedura il bene non potrà essere messo in vendita prima del prossimo mese di giugno, ritengo corretto dover considerare l'età dell'usufruttuaria nel successivo scaglione da 79 a 82 anni; il valore del diritto di Usufrutto vitalizio, calcolato con le tabelle 2025 al Tasso di interesse legale del 2,50%, ammonta pertanto al 25% del valore del bene

Abbiamo pertanto complessivi mq. 875 x 25€/mq = € 21.875,00; € 21.875,00 x 75% = € 16.406,25

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno	875,00 mq	25,00 €/mq	€ 21.875,00	75,00%	€ 16.406,25
Bene N° 2 - Terreno Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno					
Valore di stima:					€ 16.406,25

Da questo importo vanno detratti i seguenti costi.

1) costo di demolizione e pulizia dei terreni, stimato a corpo in € 2.500,00

2) Aggiornamento mappa catastale e accatastamento per demolizione del fabbricato particella 400, € 1.300,00 spese e tasse incluse

Sommano spese € (2.500,00 + 1.300,00) = € 3.800,00

Valore complessivo del lotto € 16.406,25 - 3.800,00 = € 12.606,25 da arrotondarsi in **Euro 12.600,00**

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno

Particella di terreno di forma pressoché rettangolare, con giacitura pianeggiante, della superficie catastale di mq. 285, con sopra di se residui di strutture di un preesistente fabbricato Vi si accede da via Fosso Guidario mediante passo a comune sia pedonale che carrabile, della larghezza di metri quattro, costituito con atto ai rogiti del Notaio Roberto Tolomei del 6 settembre 2007 rep.138.596 racc. 27.368.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 400, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 400, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di Nuda proprietà (1/1)**

la stima del presente bene è effettuata unitamente al terreno particella 296.

Il valore indicato per la particella 296 è da intendersi riferito all'intero lotto costituito dalle particelle 296 e 400, considerato integralmente come terreno agricolo.

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

Il Tecnico Esperto ritiene congruo applicare una decurtazione del 20% per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile oltre che per l'assenza di garanzia per vizi.

Valore di Stima € 12.600,00

Decurtazione 20%= 12.600,00 -20%= € 10.080 (Euro diecimilaottanta/00)

Prezzo base d'asta Lotto Unico Euro 10.080,00 (Euro diecimilaottanta /00)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La particella 400 si presenta con residui di strutture metalliche del manufatto preesistente. Già alla data del sopralluogo quanto presente sulla particella non poteva essere considerato un fabbricato.

Le ricerche effettuate non hanno permesso di rintracciare titoli abilitativi né edilizi né paesaggistici per l'immobile come risultante dalla planimetria catastale, del quale parte delle strutture erano visibili al momento del sopralluogo.

E' pertanto necessario procedere sia al completamento della demolizione con smaltimento del materiale di risulta, che alle pratiche di aggiornamento catastale.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Massarosa, li 20/03/2025



Alessandro Miceli
Ordine Architetti
P.P.C. - Provincia
di Lucca
Architetto
20.03.2025
09:14:26
GMT+00:00

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Miceli Alessandro



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno
Particella di terreno di forma pressoché rettangolare, con giacitura pianeggiante, della superficie catastale di mq. 590. Vi si accede da via Fosso Guidario mediante passo a comune sia pedonale che carrabile, della larghezza di metri quattro, costituito con atto ai rogiti del Notaio Roberto Tolomei del 6 settembre 2007 rep.138.596 racc. 27.368.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 296, Categoria T
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Terreno agricolo. Dal Certificato di destinazione Urbanistica si ricava che il vigente Piano Strutturale (PS) approvato con delibera di C.C. n. 27 del 29/06/2004, e il vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 52 del 04/11/2019, aggiornato con Variante semplificata ai sensi dell'art. 32 della L.R. n.65 del 2014 approvata con determina Dirigenziale n. 2826 del 10/12/2024, efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 51 parte II del 18/12/2024, assegna ai terreni sotto indicati posti nel Comune di Viareggio la seguente destinazione urbanistica: FOGLIO n.39, P.LLA n.296 REGOLAMENTO URBANISTICO - La particella ricade totalmente in Morfotipi dell'insediamento: TR10 - Campagna abitata Disciplina delle zone urbanistiche: E1 - Aree agricole di controllo dei caratteri del paesaggio Invarianti Strutturali: Aree con assetto podereale di impianto storico B6 - BENI ARCHITETTONICI BENI PAESAGGISTICI (ART.136, D.LGS 42/2004) La particella ricade totalmente in Immobili e aree di notevole interesse pubblico: D.M. 17/10/1985 - G.U. 185/1985 - La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange ULTERIORI VINCOLI E PRESCRIZIONI: Ai sensi dell'art.76 comma 5 della LR 39/2000: "Sia nei boschi percorsi dal fuoco e, sia nella fascia entro cinquanta metri da tali boschi, nei soli pascoli percorsi dal fuoco, fatte salve le opere pubbliche, le opere necessarie all'AIB e quanto previsto negli strumenti urbanistici approvati precedentemente al verificarsi dell'incendio, è vietata: a) per un periodo di quindici anni, ogni trasformazione del bosco in altra qualità di coltura; b) per un periodo di venti anni, la realizzazione di edifici o di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive." Gli interventi, nelle particelle sopra citate, sono subordinati al rispetto delle condizioni di fattibilità allegate al Regolamento Urbanistico. Vista la scadenza dell'efficacia delle previsioni del Regolamento Urbanistico di cui all'articolo 55, commi 5 e 6 LR 1/2005, dal 18/01/2025 si applicano le disposizioni transitorie dei commi 2 e 3 dell'art. 230 LR 65/2014.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno
Particella di terreno di forma pressoché rettangolare, con giacitura pianeggiante, della superficie catastale di mq. 285, con sopra di se residui di strutture di un preesistente fabbricato Vi si accede da via Fosso Guidario mediante passo a comune sia pedonale che carrabile, della larghezza di metri quattro, costituito con atto ai rogiti del Notaio Roberto Tolomei del 6 settembre 2007 rep.138.596 racc. 27.368.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 400, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 400, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Terreno di fatto residuo di fabbricato demolito. Dal Certificato di destinazione Urbanistica si ricava che il vigente Piano Strutturale (PS) approvato con delibera di C.C. n. 27 del 29/06/2004, e il vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 52 del 04/11/2019, aggiornato con Variante semplificata ai sensi dell'art. 32 della L.R. n.65 del 2014 approvata con determina Dirigenziale n. 2826 del 10/12/2024, efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 51 parte II del 18/12/2024, assegna ai terreni sotto indicati posti nel Comune di Viareggio la seguente destinazione urbanistica: FOGLIO n.39, P.LLA n.400 REGOLAMENTO URBANISTICO La particella ricade • totalmente in Morfotipi dell'insediamento: TR10 -



Campagna abitata Disciplina delle zone urbanistiche: E1 - Aree agricole di controllo dei caratteri del paesaggio Invarianti Strutturali: Aree con assetto poderale di impianto storico B6 - BENI ARCHITETTONICI BENI PAESAGGISTICI (ART.136, D.LGS 42/2004) La particella ricade • totalmente in Immobili e aree di notevole interesse pubblico: D.M. 17/10/1985 - G.U. 185/1985 - La zona comprendete l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange ULTERIORI VINCOLI E PRESCRIZIONI: Ai sensi dell'art.76 comma 5 della LR 39/2000: "Sia nei boschi percorsi dal fuoco e, sia nella fascia entro cinquanta metri da tali boschi, nei soli pascoli percorsi dal fuoco, fatte salve le opere pubbliche, le opere necessarie all'AIB e quanto previsto negli strumenti urbanistici approvati precedentemente al verificarsi dell'incendio, è vietata: a) per un periodo di quindici anni, ogni trasformazione del bosco in altra qualità di coltura; b) per un periodo di venti anni, la realizzazione di edifici o di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive." Gli interventi, nelle particelle sopra citate, sono subordinati al rispetto delle condizioni di fattibilità allegate al Regolamento Urbanistico. Vista la scadenza dell'efficacia delle previsioni del Regolamento Urbanistico di cui all'articolo 55, commi 5 e 6 LR 1/2005, dal 18/01/2025 si applicano le disposizioni transitorie dei commi 2 e 3 dell'art. 230 LR 65/2014.

Firmato Da: ALESSANDRO MICELI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 34807c911b29e3c8e9178318dc45c74

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 185/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 296, Categoria T	Superficie	590,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si presentava incolto, con l'erba alta e non curata, con giovani piante (o arbusti) da mantenere.		
Descrizione:	Particella di terreno di forma pressoché rettangolare, con giacitura pianeggiante, della superficie catastale di mq. 590. Vi si accede da via Fosso Guidario mediante passo a comune sia pedonale che carrabile, della larghezza di metri quattro, costituito con atto ai rogiti del Notaio Roberto Tolomei del 6 settembre 2007 rep.138.596 racc. 27.368.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è in uso ai titolari del diritto di usufrutto.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Viareggio (LU) - Viareggio, via Fosso Guidario 111D interno		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 400, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 400, Qualità ENTE URBANO	Superficie	285,00 mq
Stato conservativo:	La particella 400 si presenta, come sopra detto, con residue strutture metalliche del manufatto preesistente. Già alla data del sopralluogo quanto presente sulla particella non poteva essere considerato un fabbricato. E' pertanto necessario procedere sia al completamento della demolizione con smaltimento del materiale di risulta, che alle pratiche di aggiornamento catastale.		
Descrizione:	Particella di terreno di forma pressoché rettangolare, con giacitura pianeggiante, della superficie catastale di mq. 285, con sopra di se residui di strutture di un preesistente manufatto. Vi si accede da via Fosso Guidario mediante passo a comune sia pedonale che carrabile, della larghezza di metri quattro, costituito con atto ai rogiti del Notaio Roberto Tolomei del 6 settembre 2007 rep.138.596 racc. 27.368.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è in uso ai titolari del diritto di usufrutto.		