



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

339/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Giacomo LUCENTE

CUSTODE:

I.V.G. Sofir s.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/12/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Fabio Masini - Esperto

CF:MSNFBA67B10E715Q

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

telefono: 0583426455

email: studiotechnico.masini@gmail.com

PEC: fabio.masini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 339/2021

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

A villa singola a VIAREGGIO Via G.Zanardelli 32, frazione Torre Del Lago Puccini, quartiere semi centrale, della superficie commerciale di 227,77 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità destinata a civile abitazione sita in Comune di Viareggio, frazione Torre del Lago Puccini, Via Zanardelli c.n. 32 s.s.a. composta da: ingresso-soggiorno con vano scale conducente al piano sottotetto e seminterrato, cucina abitabile, due camere, armadi disimpegno e bagno oltre a porticato esterno in parte unito in aderenza con altra unità confinante e posti al piano terra; vano scale e ampio vano cantina rifinito come vani di abitazione con vani ripostiglio, sottoscale e vano comunicante, oltre disimpegno e w.c. al piano seminterrato; vano scale di accesso dipartente dal piano terra, locali di sgombero di media e bassa altezza rifiniti come abitazione e vani perimetrali di sgombero accessibili mediante porte di ridotte dimensioni al piano sottotetto.

Trattasi di edificio del tipo unifamiliare, unito ad altro unicamente tramite la copertura del porticato suddetto in aderenza di altra u.i.u. con intervento edilizio ricavato anche da precedente demolizione di vecchia unità immobiliare, esistente in data anteriore al 1 settembre 1967 e costruito mediante i titoli edilizi richiamati nella Attestazione di Conformità in Sanatoria indicata.

Si accede alla villetta dalla strada pubblica su richiamata, attraverso una viabilità riservata alle unità ad essa prospicienti gravata da servitù di passo; la resede esclusiva, per quanto potuto osservare, è in parte pavimentata sia ad uso parcheggio e manovra, che per zona ed in parte a prato con ornamenti e piantumazioni.

La viabilità pubblica di accesso, è sostanzialmente costituita da detta via Zanardelli che risulta essere di modesta larghezza, senza banchina stradale o marciapiedi per il tratto prospiciente la traversa ove ubicato l'immobile. Data la dimensione della viabilità, e vista la densità edilizia residenziale e il limitato spazio sosta, si indica che risulta importante lo spazio parcheggio posto all'interno dell'area esclusiva comunque dotata di cancelli carrabile e pedonale e recinzione perimetrale. Per quanto occorrer possa, si indica che i confini sui quattro lati e su quelli della viabilità, non possono essere confermati rispetto alla materializzazione evidente sui luoghi, posto che necessiterebbe un'azione di regolazione ed identificazioni con verifica topografica dei confini catastali in contraddittorio con gli stessi confinanti, esulante dalle attività previste in incarico. Sulla base di quanto possibile evincere dalla cartografia comunale, per utilità dell'aggiudicatario si indica che trattasi di tratto di viabilità in zona di centro abitato.

Esulano dalle competenze dello scrivente conoscere caratteristiche, percorsi tubazioni, od altre specifiche, di utenze presenti salvo quanto di conoscenza del Custode per il cessato uso del bene o di conoscenza dell'allora occupante. L'impianto di riscaldamento come visibile, è costituito da radiatori in alluminio come visibile delle riprese fotografiche e di cui non è noto il loro funzionamento.

Non sono state mostrate e fornite dall'esecutato, posizione, certificazioni di conformità degli impianti e dettagli delle utenze in quanto presenti e loro contatori, quali energia elettrica, acquedotto e gas; la parte, non ha fornito alcuna informazione di dettaglio in merito al sistema di scarico dei reflui civili di cui non vi è alcuna notizia.

Gli infissi in dotazione all'unità immobiliare, non sono datati ed in essenza lignea con doppi vetrocamera, presumibilmente del tipo superiori al dimensionamento 4/6/4 stante l'approssimativamente recente epoca costruttiva e le caratteristiche termiche descritte nella SCIA n°2301/2008. I sistemi di oscuramento presenti, sono costituiti da persiane in alluminio di fattura tradizionale; alcuni degli infissi interni e parte di quelli esterni più esposti necessitano di



manutenzione.

Si fa cenno come poi descritto nel paragrafo sulla conformità urbanistica, che non sono emersi dagli archivi titoli Autorizzativi interessanti l'unità immobiliare e sue pertinenze che possano legittimare integralmente la consistenza, la sua regolarità ai fini delle distanze in materia civilistica ed in materia dell'igiene degli abitati, laddove ravvisato dai pubblici Uffici tale necessità, non risulta inoltre in atti, seppur reiteratane la richiesta in archivio, l'agibilità quale unità C come titolo edilizio in allegato. In generale, la legittimità dell'u.i., non essendo emerso alcun diverso titolo rispetto a quanto in atti, secondo i disposti normativi del DPR n.380/01 agg.2025 ss.mm.ii. e norme di settore in vigore al momento dell'esame istruttorio (che l'aggiudicatario avrà cura di far predisporre), potrà essere ravvisata tenendo conto di quanto in atti del Catasto e in base ai titoli di provenienza reperiti oltre a quanto materializzato sui luoghi.

Non è stato fornito un Attestato di Prestazione Energetica. Le parti non hanno fornito alcuna certificazione e/o dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S-1, ha un'altezza interna variabile a seconda dei punti, da m.2,71 m.2,72 (vani principali); da m. 1.29 a 2.50 per vani accessori sia al piano seminterrato che nel sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di da 2,72 a 2,50 oltre soffitta da 2,30 a 0,20. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 2243 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 10,5 vani, rendita 1.358,41 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE ZANARDELLI, n.32/B , piano: PS1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/12/2012 Pratica n.LU0229557 in atti dal 13/12/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.68697.1/20212)
Coerenze: A nord beni esclusi urbani rappresentati dal mappale 790 del foglio 47 di Viareggio, a est mappale 2243 sub.5 comune e per suo tramite ed in allineamento alla resede del sub.3 al mappale 37, a sud beni mappale 2243 sub.2, a ovest beni mappli 31 e 295 s.s.a.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007 ristrutturato nel 2012.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	227,77 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:	€. 362.670,50
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 290.136,40
Data di conclusione della relazione:	12/12/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Occupato all'atto del primo accesso, ma liberato precedentemente al deposito dell'elaborato peritale, dai soggetti occupanti come da relazione periodica in atti di Cancelleria e depositata dal Custode



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con atto di intervento nell'esecuzione immobiliare Bertozzi Isabella per quanto riguarda l'immobile di Via Zanardelli n.32F. 47 mappale 2243 sub.3, come risulta dalla Cancelleria Telematica, interviene nella procedura quale creditore intervenuto in data 14/03/2024.

(Con atto di intervento nell'esecuzione immobiliare l'Agenzia delle Riscossioni-Entrate, con quanto più compiutamente e completamente risulta dalla Cancelleria Telematica, interviene nella procedura quale creditore intervenuto ex art. 499 cpc in data 05/10/2023; da quello che emerge a fronte delle visure è inerente il lotto 2).

Riepilogo note preliminari di entrambi i lotti:

IMMOBILI: composto da due unità immobiliare localizzate in Comune di Viareggio frazione Torre De Lago in due diversi indirizzi, inerenti due diverse tipologie di immobili.

CREDITORE PROCEDENTE: SIENA NPL 2018 s.r.l. con sede in Roma, Via Piemonte n. 38 (CF: 14535321005) rappresentata da JULIET S.p.A. con sede legale in Siena, Via Aldo Moro 13/15 (CF: 01461980524) – ha optato per il deposito di certificazione notarile

Titolo esecutivo posseduto: Decreto Ingiuntivo n. 1340/2021 RG 3431/2021 emesso dal Trib. di Lucca in data 16.09.2021 munito della formula esecutiva in data 20.09.2021

DEBITORI: IMPREGEST SRL sede Viareggio (LU), Via Regia 184 c.f. 02014300467.

CREDITORI INTERVENUTI CON TITOLO ESECUTIVO:

AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE c.f.13756881002 – Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione n.3061 di Particolare e n. 1463/6221 di Repertorio in riferimento al Foglio 49 mappale 1148 sub.4 (Imm. N.2).

CREDITORI INTERVENUTI SENZA TITOLO ESECUTIVO: nessuno alla data odierna

IMMOBILI PIGNORATI:

Appartamenti per civile abitazione posti su più livelli e situati in diversi indirizzi:

U.I. n.1 tipologia terra-tetto parte di più ampio lotto edificato sito nel Comune di Viareggio TdL, identificato al catasto fabbricati di detto comune al foglio 47 mappale 2243 sub 3 come da estratto di mappa in atti.

U.I. n.2 tipologia terra-tetto parte di più ampio lotto edificato sito nel Comune di Viareggio, TdL identificato al catasto fabbricati di detto comune al foglio 49 mappale 1148 sub 4 come da estratto di mappa in atti.

DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO 13.12.2021

DATA ED ESTREMI DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO: 21/01/2022 ai nn. 601 di RP e 826 di RG contro IMPREGEST SRL per la quota di 1/1 della piena proprietà sui beni sopra descritti.

DATA DEL DEPOSITO DELLA ISTANZA DI VENDITA: 21.01.2022

DATA DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA: 27/01/2022 – 09/06/2022 (deposito integrazione documentazione notarile) depositata nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita

PIGNORAMENTI PRECEDENTI O CONTESTUALI: NO

COMPROPRIETARI: situazione di piena proprietà 1/1.

CREDITORI IPOTECARI:

1

- AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE trascrizione NN. 21467/3061 del 30/11/2021 derivante da ruolo Rep. n° 1463/6221

2

- (BANCA TOSCANA SPA ipoteca volontaria iscrizione NN. 17457/3968 del 08/08/2006 credito inglobato da SIENA NPL 2018 srl)

CREDITORI CHE HANNO ATTUATO UN SEQUESTRO CONSERVATIVO: NO

DOCUMENTI ALLEGATI ALL'ISTANZA DI VENDITA:

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:

DOCUMENTI RICHIESTI EX ART. 567 COMMA 2 C.P.C.

certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale

ALTRI INTESTATARI CATASTALI NEL VENTENNIO:

-Intestatari nel ventennio precisati nella certificazione notarile sostitutiva;

-Estratti catastali attuali presenti, estratti catastali storici reperito a cura dell'Esperto per il periodo presente negli atti catastali.

-Nella certificazione notarile i dati catastali attuali e storici sono indicati si suppone in prevalenza, per questi ultimi, dovranno semplicemente essere fatti alcuni distinguo in perizia, in quanto le trasformazioni/demolizioni e ricostruzioni dei beni avvenute sui beni nel corso dei decenni, potranno essere non sempre perfettamente allineate senza apposite ricerche e rilevazioni non ricomprese nella redazione della perizia; es. riconfinazioni, rilievi topografici degli abitati, etc.

U.I. 1-Bini Giacomo, Bini Giovanna, Bini Roberta oltre Bini Giovanni fu Manfredonato

U.I. 2-Manfredi Elisabetta, Manfredi Giorgio, Manfredi Gregorio, Manfredi Manfredo, Manfredi Sandro, oltre a Bazzi Emilia, Manfredi Elisabetta, Manfredi Giorgio, Manfredi Gregorio, Manfredi Manfredo, Manfredi Sandro, oltre a Bazzi Emilia, Manfredi Elisabetta, Manfredi Giorgio, Manfredi Gregorio.

-U.I. 1. Titolo di acquisto della proprietà in capo alla società esecutata: compravendita con atto Notaio Vincenzo De Luca di Borgo a Mozzano Rep. 34.204/8527 del 03/04/2008

Data del titolo di acquisto: 03/04/2008

Precedenti proprietari: Bini Giacomo, Bini Giovanna, Bini Roberta in quota fra essi in parte pervenuto per Successione ereditaria 03/02/2005 (den. N. 23/689 trascritta al n.11737/6588) e successione del 18/10/1955 (den. N.33 Vol.199 Trascritta al n.1849) e atto di divisione Notaio Migliorini Mario del 30/08/1956 Rep. 50.615.

Nota: si indica che nella relazione notarile viene indicato un numero di foglio di mappa non corrispondente a quanto indicato nella cronistoria catastale per cui si può supporre che il F.45 particella 391 sia unicamente indicato essendo rientrante nel compendio dei più ampi beni caduti in successione. Proseguiranno verifiche in corso di perizia più approfondite, stante anche il malfunzionamento di quest'ultimo periodo della piattaforma per la Pubblicità Immobiliare

-U.I.2. . Titolo di acquisto della proprietà in capo alla società esecutata: compravendita con atto Notaio Vincenzo De Luca di Borgo a Mozzano Rep. 31.080/6720 del 02/08/2006

Precedenti proprietari: Manfredini Elisabetta, Manfredini Giorgio, Manfredini Gregorio, Manfredini Manfredo, Manfredini Sandro in quota fra essi derivante da Denuncia di Successione Bazzi Emilia deceduta il 21/08/2005 n°71/691. A Manfredi Leonardo e Bazzi Emilia era pervenuto per atto di Vendita Notaio Vannucchi Raffaello del 06/03/1943 Rep. 1870.

Data del titolo di acquisto: 02/08/2006

Nota: secondo una prima verifica di conservatoria per esame del ventennio, oltre agli atti indicati sulla relazione risultano anche i seguenti Notaio Vincenzo De Luca Rep. n° 40689/12429 del 28/09/2012 -Rep. n° 40692/12432 del 28/09/2012 salvo verifiche in corso di perizia più approfondite, stante anche il malfunzionamento di quest'ultimo periodo della piattaforma per la Pubblicità Immobiliare.

Stato civile dell'esecutato nel momento dell'acquisto del bene pignorato:
bene al conto di società

Secondo la cronistoria catastale risultante dalle visure storiche catastali, i beni in questione sono così rappresentati:

U.I. 1. nel Foglio di mappa 47 mappale 2243 sub 3, rappresentato su planimetria del 13/12/2012 scheda prot. n. LU0223557, deriva da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/12/2012 scheda n.68697.1/2012 di cui è stata richiesta copia all'Agenzia delle Entrate di Lucca-Sevizio Territorio; l'attuale consistenza ha soppresso per demolizione totale del 23/05/2008 n.6973.1/2008 dal seguente mappale originario 34 sub.1 del foglio 47 di Viareggio: dalla demolizione è stata data origine il mappale 2243 Cat. F/1 di cui alla pratica n.6973.1/2008, da cui a sua volta è derivato il mappale 2243 sub.3 cat. A/3 di vani 6 e conseguente ultima consistenza in atti mappale 2243 sub.3 Cat. A/3 10,5 vani s.s.a. di cui verrà completata descrizione in perizia.

U.I. 2. nel Foglio di mappa 49 mappale 1148 sub 4, rappresentato su planimetria del 29/09/2011

scheda prot. n. LU0156225, deriva da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA del del 29/09/2011 scheda n.38019.1/2011 di cui è stata richiesta copia all'Agenzia delle Entrate di Lucca-Sevizio Territorio; l'attuale consistenza ha soppresso per demolizione totale del 23/09/2011 n.37689.1/2011 dal seguente mappale originario 178,177,382 del foglio 49 di Viareggio: dalla demolizione è stata data origine il mappale 177 sub. 1 di cui alla pratica n.3565.1/2008 , da cui a sua volta è derivato il mappale 1148 cat. F/1 di consistenza mq 1337 e conseguente ultima consistenza in atti mappale 1148 sub.4 Cat. A/2 7 vani s.s.a. di cui verrà completata descrizione in perizia.

///

Altre informazioni o documenti di cui è necessaria la acquisizione: al momento assieme all'esperto stimatore abbiamo in parte provveduto a richiedere ulteriore documentazione presso i competenti uffici al fine di effettuare ulteriori verifiche sulle provenienze e attribuzioni di carattere catastale, quali a titolo esemplificativo, precedenti variazioni, copia delle denunce di successione ereditarie, copie di atti pubblici, nel seguito, se reperibili, verranno altresì proseguite le ricerche presso l'Archivio Notarile, gli archivi dell'Agenzia delle Entrate e Servizio Pubblicità nei registri o in taluni casi, presso l'Archivio di Stato laddove antecedenti al 1969, verranno eventualmente descritti negli specifici cpv di perizia.

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** attiva, stipulata il 02/08/2006 a firma di Not. De Luca Vincenzo ai nn. 31081/6721 di repertorio, iscritta il 08/08/2006 a Lucca ai nn. 17457/3968, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 02/08/2006.

Importo ipoteca: 1.800.000.

Importo capitale: 900.000.

La formalità è riferita solamente a Lotto 1 originaria particella 34 sub.1 del Foglio di mappa 47.

Annotazioni a margine risultano: -Annotazione ad Iscrizione nn.23868/4453 del 05/12/2008 derivante da restrizione di beni del 25/11/2008 Notaio De Luca Vincenzo Rep. 35255/9145 su Foglio 47 particella 2243 sub.2,4,5; -Annotazione ad Iscrizione nn.14514/2526 del 11/08/2009 derivante da restrizione di beni del 27/07/2009 Notaio Monaco Fabio Rep. 43808/14802 su Foglio 47 particella 2243 sub.1;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/12/2021 a firma di UNEP TRIBUNALE LUCCA ai nn. 4566 di repertorio, trascritta il 21/01/2022 a LUCCA ai nn. 826/601, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Lotto 1 Bene immobile sito in Viareggio, Foglio 47 particella 2243 sub.3 .

Medesimo pignoramento colpisce anche i beni di cui al lotto 2, Foglio 49 particella 1148 sub.4



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**

Millesimi condominiali: **non noti**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: non sono noti vincoli salvo quelli di Piano o sulle fragilità ambientali in atti presso gli Enti preposti, o spese di gestione di parti di uso comune come la viabilità di accesso

Ulteriori avvertenze:

Si rammenta altresì all'aggiudicatario, che restano fatti salvi i diritti nascenti dagli atti di provenienza, che non risultano dagli atti catastali e dai contratti di compravendita notarili esaminati nel ventennio ed oltre, livelli, censi ed altri gravami se dichiarati comunque in atti pubblici come non esistenti, non è nota presenza di elementi sopra o sottosuolo costituenti eventuali inquinanti od altro fattore e/o attività illecite, fatto salvo quanto di seguito:

sulla resede in oggetto grava servitù perpetua di passo, da esercitarsi, in ogni tempo e con ogni mezzo, sulla striscia di terreno della larghezza costante di metri lineari 4 (quattro) che dalla via zanardelli costeggia i beni di Bini Ermanno o suoi aventi causa sul lato di levante fino al raggiungimento della porzione "b" del mappale 33 del foglio 47 del Catasto Terreni; servitù da esercitarsi comunque in conformità a quanto meglio risulta dall'atto per Notar Arnaldo Sartini in viareggio in data 26 luglio 1968, repertorio n. 16.781, raccolta n. 3.699, registrato a Viareggio il 3 agosto 1968 al no 1.544, volume 134.

Tutta l'area in cui sono ricompresi i cespiti costituenti il lotto oggetto di esecuzione, è interessata e soggetta a vincolo paesaggistico aree costiere, di cui se ne rimanda maggiore dettaglio alla cartografia e norme di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 in atti dei fascicoli edilizi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In estratto, si riporta dall'atto di provenienza, quanto per comodità dell'aggiudicatario e del delegato alla vendita:

in particolare la parte venditrice dichiara e la società acquirente, come rappresentata, prende atto che sulla resede in oggetto grava servitù perpetua di passo, da esercitarsi, in ogni tempo e con ogni mezzo, sulla striscia di terreno della larghezza costante di metri lineari 4 (quattro) che dalla via zanardelli costeggia i beni di Bini Ermanno o suoi aventi causa sul lato di levante fino al raggiungimento della porzione "b" del mappale 33 del foglio 47 del Catasto Terreni servitù da esercitarei comunque in conformità a quanto meglio risulta dall'atto per Notar Arnaldo sartini in viareggio in data 26 luglio 1968, repertorio n. 16.781, raccolta n. 3.699, registrato a Viareggio il 3 agosto 1968 al no 1.544, volume 134.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/08/2006), con atto stipulato il 02/08/2006 a firma di Notaio De Luca Vincenzo ai nn. 31080/6720 di repertorio,

trascritto il 10/08/2006 a Lucca ai nn. 17707/10519.

Il titolo è riferito solamente a Beni lotto 1 Censiti nel Foglio 47 mappale 34 sub.1 (da cui deriva la PARTICELLA 2243 SUB.3).

-Acquisto fattone da Bini Giacomo, Bini Giovanna, Bini Roberta ai quali pervenne 1/3 di piena proprietà ciascuno per successione di di Bini Giovanni, deceduto il 03/02/2005 reg. a Viareggio il 20/05/2005 al n. 23/689 trascritta il 13/06/2005 ai nn. 11737/6588-Accettazione tacita eredità trascritta il 10/08/2006 nn.17708/10520. -A Bini Giovanni il terreno su cui sorge il presente lotto F.47 mappale 2243 sub.3, era pervenuto: in parte con atto

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 18/10/1955 fino al 03/02/2005), registrato il 07/05/1956 a Viareggio ai nn. 33/199, trascritto il 07/05/1956 a Lucca ai nn. 1849.

Il titolo è riferito solamente a A beni pervenuti in morte di Bini Manfredo fu Giovanni deceduto il 18/10/1955.

Beni in cui rientra il bene costituente il lotto 1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione (dal 30/08/1956 fino al 03/02/2005), con atto stipulato il 30/08/1956 a firma di Notaio Migliorini Mario ai nn. 50615 di repertorio, trascritto il 16/10/1956 a Lucca ai nn. 4421.

Il titolo è riferito solamente a A beni pervenuti da comproprietà con Bini Fernanda fu Manfredo.

Beni in cui rientra il bene costituente il lotto 1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 03/02/2005 fino al 02/08/2006), registrato il 20/05/2005 a Viareggio ai nn. 23/689, trascritto il 13/06/2005 a Lucca ai nn. 11737/6588.

Il titolo è riferito solamente a asse patrimoniale in cui inserito il lotto 1 descritto nella presente Foglio 47 mappale 34.

Accettazione tacita di eredità trascritta il 10/08/2006 n.17708/10520

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 03/02/2005 fino al 02/08/2006), registrato il 20/05/2005 a Viareggio ai nn. 23/689, trascritto il 13/06/2005 a Lucca ai nn. 11737/6588.

Il titolo è riferito solamente a asse patrimoniale in cui inserito il lotto 1 descritto nella presente Foglio 47 mappale 34.

Accettazione tacita di eredità trascritta il 10/08/2006 n.17708/10520

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 03/02/2005 fino al 02/08/2006), registrato il 20/05/2005 a Viareggio ai nn. 23/689, trascritto il 13/06/2005 a Lucca ai nn. 11737/6588.

Il titolo è riferito solamente a asse patrimoniale in cui inserito il lotto 1 descritto nella presente Foglio 47 mappale 34.

Accettazione tacita di eredità trascritta il 10/08/2006 n.17708/10520

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente è aggiornato con Variante semplificata ai sensi dell'art. 32 della L.R. n.65 del 2014 approvata con Determina Dirigenziale n. 2921 del 16/12/2024, efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 52. L'immobile ricade in zona con Classificazione degli edifici4 - Edifici di scarso valore storico-architettonico-Morfotipi dell'insediamentoTR1 -

Tessuti ad isolati chiusi o semichiusi-Perimetro del Territorio Urbanizzato Perimetro del Territorio Urbanizzato (art.224 L.R. 65/2014). Disciplina delle zone urbanistiche A - Zone di insediamento residenziale di impianto storico Limite U.T.O.E. e sistema territoriale di Torre del Lago Sistema Territoriale di Torre del Lago, fatte salve modifiche ed integrazioni in corso/successive.

In considerazione delle norme vigenti sull'area interessata e da verificarsi quanto ad eventuali sviluppi e da verificarsi con esame puntuale da parte di tecnico specializzato, quanto previsto dalle norme sulle fragilità ambientali presenti sul R.U. vigente e del futuro strumento urbanistico per futura adozione del Comune di Viareggio, del PAI Regione Toscana e del DPGRA per i vincoli idraulici quale zona ricadente in pericolosità P.2-da valutarsi vincolo in sede di istruttoria per eventuali interventi futuri e/o regolarizzazioni, viste le attività necessarie per eliminare quanto eseguito in difformità al momento del sopralluogo o sprovvisto di titolo autorizzativo. Tenendo infatti presente, che, valutati i propri interessi da parte dell'aggiudicatario e nel caso ricorrano le fattispecie di difformità eventualmente da regolarizzare, solo a seguito dell'istruttoria espletata da parte dei competenti Uffici, potranno essere valutate determinate soluzioni e/o adeguamenti; si ritiene perciò plausibile individuare talune quantificazioni come indicate, unicamente a carattere prudenziale e solo parziali. Talune opere/manufatti esterni dovranno essere rimesse in pristino, ma che tuttavia, per porzione di esse, vista la posizione in loco delle NTA vigenti, si indica all'aggiudicatario, valutandone i dettagli e normativa aggiornata con l'Ufficio, limitatamente alle opere interne esse potranno essere regolarizzate.

In tale ipotesi, i costi sanzionatori/oneri e prestazionali, dei vani interni, non possono essere valutate, in quanto esulante da quanto previsto, in parte forfettariamente considerati nel valore di stima sebbene e sempre di massima quantificate nella sezione sulla regolarità urbanistica.

La specificità del caso, sottoposto a ripetute ricerche presso ogni Ente competente da cui potessero, nel caso emergere, elementi oggettivi circa la legittimità dello stato di fatto e della consistenza oggi non corrispondente a quanto rappresentato nelle vecchie planimetrie catastali, le quali, dopo una serie di confronti con l'Ufficio SUE di Viareggio, ha portato alle seguenti valutazioni nel merito e seppur di massima e fin tanto che non sarà dato seguito ad una istruttoria d'Ufficio, come di seguito esposte .

<>

CENNI PRINCIPALI RICERCHE SULLA REGOLARITA' URBANISTICA

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di procedura, è posto all'interno dei centri abitati e quindi sottoposto alle Normative urbanistiche al tempo vigenti, tenuto conto che non sono state prodotte documentazioni dalle parti e che gli atti dimostrativi dello stato preesistente risalgono in prevalenza antecedentemente al 2006. Dato il vigente D.P.R. 380/01 aggiornato a settembre 2025 e s.m.i. oltre che per la Legge n.105/2024 per conversione del D.L. n.69/24 c.d. "Salva Casa"; vista la modifica alla L.R. n.65/2014 del 29/08/2025 e gli ulteriori quanto mai necessari disposti che emergeranno a seguito di emanazione da parte del Governo, delle necessarie regolamentazioni di applicazione dei costi sanzionatori e di modifica al DPR 380/01; visti gli orientamenti dell'Ufficio SUE di Viareggio, data la circostanza in cui ci pone l'intervento della nuova norma che a fronte delle nuove disposizioni, ancora deve essere in parte interpretata e allineata agli indirizzi ed ai regolamenti da parte dei rispettivi Uffici. Ne consegue, che in linea di massima potremmo solo descrivere parte di quanto nel seguito potrà essere sviluppato a fronte di una interpretazione univoca ed autentica da parte degli Enti locali, con l'opportuna istruttoria per le pratiche in genere che l'aggiudicatario avrà cura di presentare e seguire e per la quale si renderanno necessari tutta una serie di documenti anche relativi ai beni antistanti che potranno essere valutati per le necessarie verifiche verso terzi in primo luogo dall'Ufficio e dagli interessati.

In generale, precedentemente la legittimità doveva essere verificata mediante l'approccio con la documentazione catastale e l'aereofotogrammetria/fototeca di riscontro. Ad oggi, possono essere valutate le difformità seguendo degli articoli ulteriori come ad esempio l'articolo 36 bis nel D.P.R. n. 380/2001 od articoli correlati ai casi prospettati, con il problema che comunque talune difformità vi rientreranno mentre altre se confermato, saranno soggette all'art.34 con conseguente penalizzazione per i costi, unicamente individuabili dall'Ufficio comunale competente e determinato, nel caso, a cura della agenzia del territorio.

Conseguentemente, verificati i voli aerei in atti della Regione Toscana, le documentazioni

presso l'archivio edilizia, l'Archivio di Stato, le mappe di impianto del Catasto, avuti i necessari confronti con l'Ufficio, si può indicare che vi sono elementi non configurabili come regolari come più avanti illustrato, ma che per una disanima completa ed una certa applicazione delle sanzioni e dei costi conseguenti, si renderanno necessarie come più avanti rimarcato, sia approfondimenti da parte dell'aggiudicatario di natura topografico-progettuale esulanti dall'incarico ricevuto, le relative istruttorie d'Ufficio e le determinazioni che gli stessi vorranno emettere, in base alle pratiche che l'aggiudicatario vorrà presentare nel futuro con eventuali documentazioni emerse nel seguito, elaborati di progetto specifici e riferimenti circostanziati opportunamente valutati.

Nel dettaglio e per l'unità immobiliare presa in esame, sono state svolte le ricerche sull'elenco delle pratiche edilizie, dei titoli di C.E., sulle Autorizzazioni, presso l'Ufficio Abitabilità o sui titoli minori a nome dei debitori e dei loro danti causa, ispezionando i vari titoli edilizi senza reperire quest'ultima e parte di allegati richiesti; potendo constatare che la diversa distribuzione interna del piano sottotetto non coincide con quanto assentito come lo sviluppo della scala interna rappresentata nelle tavole grafiche; oltre all'esistenza di un forno in muratura e di un manufatto esterno in legno e/o materiali leggeri ed una diversa altezza di gronda esterna, presumibilmente riferibili ad un piano di campagna utilizzato come riferimento, il quale, a seguito di una sistemazione dello strato superficiale del giardino, è stato di fatto alterato.

Reperendo gli estremi autorizzativi, a fronte delle reiterate ricerche, sono stati svolti in alcune sessioni mediante accesso agli archivi, i successivi colloqui necessari per un indirizzo preliminare dell'Ufficio SUE del Comune di Viareggio, anche in ordine al Regolamento Sanzioni-Oneri, che però rimane da integrare con le norme ad oggi in evoluzione e comunque in linea temporale, da applicarsi poi a seguito dell'istruttoria delle modifiche osservate e della relativa rappresentazione.

(A tal proposito, si ritiene necessario precisare fin da subito, a chiunque ne avesse interesse ed al precedente medesimo, che per la regolarizzazione e sanabilità delle difformità, restano fatti salvi quei pareri degli Enti sovraordinati, le norme e gli indirizzi dell'Ufficio e degli Enti competenti, che saranno in vigore all'atto dell'istruttoria delle pratiche necessarie e che la conformità attuale, non prescinde attualmente, da modifiche o diverse interpretazioni sulla base delle NTA e che, nonostante le ripetute ricerche proseguite, non hanno fatto emergere elementi corrispondenti a quanto esattamente esistente sul posto, fatte salve quindi, migliori rappresentazioni grafiche od errori materiali che dovessero emergere).

Ai fini della consistenza desumibile dagli atti di provenienza e dei titoli in atti che si sono succeduti, laddove potuti reperire, ed in base a quanto è stato reso possibile rilevare ed osservare sui luoghi, da ciò che si può desumere anche dall'ultima planimetria catastale in atti dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, ciò che oggi si osserva nella documentazione ultima in atti, oltre che nelle riprese fotografiche allegata alla presente, è una distribuzione interna solo in parte lievemente variata, in considerazione delle rappresentazioni grafiche in atti (stato rilevato-stato sovrapposto).

Oltre alle lievi variazioni poi in seguito descritte, come visibili dall'esterno, le implicazioni che esse hanno rispetto alle distanze da confini a CC e da quanto risulterebbe all'attuale stato dei luoghi, dalle pareti finestrate ex DM 1444/68 stante l'origine di demolizione di precedente fabbricato e successiva edificazione della presente unità (n° C), sono in linea di massima indicate in atti dell'archivio di Viareggio; per quanto visibile, la tavola non indica distanze rispetto alle pareti finestrate antisti. Nell'istruttoria d'Ufficio dell'ultima pratica in atti, non è riscontrabile alcun riferimento a tale assoggettamento benché siano rappresentati edifici di terzi sul fronte est. Aspetto questo, che potrà essere approfondito con elementi integrativi di terzi, a cura dell'aggiudicatario mediante una istruttoria specifica e con un esame ed una pratica di migliore rappresentazione grafica e regolarizzazione delle opere interne e quanto altro descritto. Da quanto emerso dagli elementi agli atti, la cartografia catastale, rispetto agli edifici antistanti, riporterebbe una sagoma e posizione dei medesimi, diversa rispetto alle distanze di cui alla norma su richiamata ed alla posizione dei fabbricati antistanti. Ne consegue che le verifiche del caso, dovranno essere intraprese con le necessarie strumentazioni e ispezioni su elementi terzi.

Mediante le su indicate numerose ricerche, svolte in più riprese nei molteplici Uffici e finalizzate a meglio dotare l'aggiudicatario di quanti più elementi possibili per i necessari confronti, non sono esse risultate interamente esaustive per parti di documenti non forniti/reperiti (riprese fotografiche-abitabilità precedente e aggiornata, fine lavori).

Ovverossia non possiamo con certezza ricondurre le modifiche osservate all'altezza esterna se siano

ovvero state eseguite in corso d'opera o se trattasi di mero errore di rappresentazione grafica, posto che le misure interne raffigurate coincidono sommariamente con quanto presente sui luoghi; a tal proposito, si rende necessario per un inquadramento della norma da invocare nelle fasi di accertamento di compatibilità e di attestazione di conformità del bene, che l'aggiudicatario provveda ad effettuare le possibili verifiche specifiche, salvo che non emergano in seguito elementi in possesso della proprietà e non forniti od altro a cura dell'aggiudicatario, o che riemergano in futuro e ad ora non presenti negli archivi, come da risposta ottenuta dagli stessi allo stato odierno.

In conclusione, ne deriva che quanto emerso dalla ricerche esperite nelle direzioni descritte, potrà essere di supporto per le necessarie valutazioni prima dell'aggiudicatario, poi dei competenti Uffici con loro proprio inquadramento e norma sanzionatoria e valutazioni sui disposti dell'art. 34 bis DPR 380/01 e all'art.198 della L.R. 65/2014 così come aggiornata l'8/09/2025; per cui, nella presente relazione le ipotesi di regolarizzazione sono solo descritte come presuntive con le varie casistiche normative, senza quindi essere puntuali, in quanto esulante dai compiti dello scrivente oltre che per mancanza di ulteriori e oggettivi elementi a comprova dello stato legittimo e di quanto realizzato in posizione antistante al bene oggetto della presente.

Le possibili difformità emerse nelle fasi di riscontro con i titoli autorizzativi potuti reperire e con i rilievi parziali eseguiti, sottoposti all'Ufficio negli incontri, fatte salve modifiche normative e istruttoria d'Ufficio che potrebbero variarne in maniera consistente gli esiti, sono attualmente riconducibili, alle seguenti fattispecie di procedure:

1. DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA PIANO SOTTOTETTO e agibilità eventualmente da integrare/da asseverare anche per le modifiche alla scala del PT, salva nota di precisazione e verifica in fase di istruttoria;
2. MODIFICA ASSETTO PIANI GIARDINO E CONSEGUENTE DIVERSA ALTEZZA DI GRONDA da verificare in fase di istruttoria riferibile ad una migliore rappresentazione grafica;
3. PRESENZA DI MANUFATTI CON FUNZIONI ACCESSORIE POSTE NELL'AREA DI PERTINENZA, che in ragione dell'art. 29 del RE dovranno in parte essere rimessi in pristino, sia per i diversi dimensionamenti contemplati dalle norme, che per l'esistente canna fumaria del forno posta a D < 10 ml da altre pareti finestrate di terzi, salvo verifica di mancanza di ancoraggi permanenti ed altri requisiti di cui all'art.137 della L.R. 65/14. Da verificare in fase di istruttoria;
4. DISTANZA INSUFFICIENTE DA PARETI FINESTRATE DM 1444/68 presumibili e da verificare in sede di istruttoria mediante i necessari requisiti temporali, storia autorizzativa sui fabbricati antistanti, specifici rilievi topografici
 - Con migliore rappresentazione grafica generale.

Dall'esame dello stato di fatto accessibile, confrontato con quanto in atti, emergono le seguenti discordanze riconducibili alla norma di cui al D.P.R. n. 380/01 e legge regionale vigente, L.R. 65/2014, loro ss.mm.ii. come segue.

Rispetto alle uniche prove aereofotogrammetriche e catastali, cartografiche storiche reperite, seguendo l'enumerazione di cui sopra, in virtù della norma richiamata, si evidenzia quanto segue:

Il punto 1, è riconducibile alla realizzazione di divisione interne e/o da rappresentare graficamente fedelmente, in quanto nello stato rilevato possiedono tipologia e/o posizioni non coincidenti con lo stato sovrapposto e pertanto potrebbe trattarsi anche di una semplice migliore rappresentazione grafica; oltre ovvero ad una pratica di agibilità c.d. integrativa non reperita ai fini della modifica apportata con l'impronta della nuova scala eseguita diversamente dal progetto che ha comportato uno spazio diverso ed aumentato rispetto al precedente autorizzato (fatta salva la rimessa in pristino delle modifiche apportate diverse dal titolo autorizzativo).

Il punto 2, è riconducibile alla presumibile modifica dell'assetto dei piani di campagna o ad una imprecisione grafica della sezione in quanto le misure interne coincidono con quanto rappresentato in atti del titolo edilizio.

Il punto 3, se ravvisato dal competente Ufficio sulla base della documentazione prodotta dall'aggiudicatario, la loro irrilevanza edilizia di cui ai punti 3) e 6) dell'art.137, l'aggiudicatario incorrerà, se ritenuto, nella Compatibilità Paesaggistica in quanto avente sup. maggiore a mq 5, ovvero fatto salvo il parere del competente ufficio, secondo i disposti del DPR 31/2017 o presumibilmente date le caratteristiche e presenza di canna fumaria a distanza non copnsentita

all'adeguamento o rimessa in pristino (presumibilmente risulterebbe la più conveniente).

Il punto 4, è appunto riconducibile alle distanze da pareti finestrate come visibile nel repertorio fotografico allegato, stante inoltre, la mancanza di indicazioni nella pratica in atti, di valutazioni nel merito delle distanze da altri fabbricati aventi pareti finestrate sul prospetto laddove essi legittimi, per la mancanza di rappresentazione degli effettivi volumi ad oggi osservati in posizione coincidente con la facciata del bene oggetto di procedura e distanze dalla SE rappresentata dal porticato. Si da atto che, stante i voli aerei ricavabili dai siti pubblici, non essendo confermabile in questa sede la legittimità parziale o totale di fabbricati di terzi, si renderà necessario che l'aggiudicatario provveda ad effettuare rilevazioni di maggior dettaglio di tipologia celerimetrica e che richieda chiarimenti temporali ed acquisizioni per l'antistante proprietà immobiliare. Posto che mediante gli elementi in possesso con quanto al conto della società esecuta, ad oggi, con un rilievo ordinario e senza conoscere la temporalità e la legittimità dei fabbricati antistanti fronte est per esempio, le distanze non sembrano essere state rispettate, in quanto inferiori ai 10 ml e corrispondenti variabilmente da 9,10 a 9,18 ml. Esula quindi dalle competenze dello scrivente e non essendo previsto nell'incarico effettuare ulteriori approfondimenti nel merito.

Si suggerisce pertanto, come indicato nell'apposito cpv, oltre che a considerare un costo di massima per la rimessa in pristino dei manufatti precari, di voler interpellare gli Enti sovraordinati per valutare se invece sia possibile mantenere in sede gli accessori (salvo compensazione dei costi nelle due ipotesi). In secondo luogo, mediante una restituzione grafica per la regolarizzazione se richiesta, fornire una migliore rappresentazione grafica dell'immobile, valutandone la regolarizzazione ex art. 209 bis L.R.65/14, avendo prima verificato con l'Ufficio i requisiti per accedere all'art. 198 e comunque eseguendo una migliore rappresentazione grafica sia per le altezze che per gli spazi interni, redigendo se valutato dall'Ufficio, una agibilità a norma dell'Art.149 L.R. 65/14 e di regolamenti in materia, per le difformità osservabili con gli elementi che è stato possibile raccogliere.

In terzo luogo, nel caso siano ravvisate dall'Ufficio competente le difformità sopra indicate al punto 4, affrontare con l'Ufficio preposto una pratica di fiscalizzazione edilizia attraverso l'art.34 e art.206 L.R. 65/14 con costi nella presente determinabili solo dall'Ufficio, le cui sanzioni pecuniarie in zona soggetto a vincolo, sono da un minimo di € 1.032 ad un max di € 20.658, salvo rimessa in pristino (rif. di esempio art.200 comma 6).

Per quanto attiene al costo di alcune della regolarizzazioni, si ritiene possibile esporre solo in via prudenziale e solo in via presuntiva e di massima, gli importi sanzioni sommari per le pratiche di minor valenza che in sostanza potranno solo in via forfettaria, indicare un abbattimento del valore integrativo, all'abbattimento già attuato del 20%, per altro già contemplato per le peculiarità della vendita forzata. Nel dettaglio, i costi saranno noti all'aggiudicatario solo a fronte delle istruttorie che l'Ufficio richiederà in base alle norme e regolamenti in tale momento vigenti; restando di fatto nella presente, una mera quantificazione indicativa e non puntuale, per i vari riflessi normativi/regolamentari. Oltre che sanzioni maggiori laddove si intenda, in zona con vincolo paesaggistico, richiedere una sanatoria.

Infatti, se l'Ufficio in sede di esame di un eventuale istruttoria, ravvisasse l'applicazione di una sanzione (minima/massima/discrezionale) eventualmente a fronte di eventuali adeguamenti, di una diversa rappresentazione o dotazione di riscontri storici ad oggi non ulteriormente reperiti od in virtù di specifiche valutazioni tecnico discrezionali, è ravvisabile una comprensibile variazione anche sostanziale delle sanzioni/oneri e costi quindi attualmente non determinabili.

In conclusione, i costi parziali di cui sopra che sono a carattere sommario, ed in parte, ne è stato tenuto forfettariamente conto nella formulazione del valore di stima, anche perchè, oltre tutto, l'Ufficio prevede una valutazione per tipologia a discrezione dell'Ufficio, fatte salve modifiche normative/regolamentari.

Da valutare poi, che potrebbero essere richiesti eventuali pareri ulteriori, indagini sulle fragilità ambientali e in via residuale, prove eventualmente ritenute necessarie dall'eventuale strutturista, per la modifica della scala ad esempio e salvo altre.

Si rammenta gli interessati e l'aggiudicatario, che in considerazione della su indicata ipotesi di agibilità, non è ravvisabile ad oggi, se a seguito delle istruttorie da parte dei competenti Uffici, possa emergere tale necessità (in quanto variata la posizione/conformazione della scala che nel precedente titolo edilizio tale che, impegnava una maggior superficie del soggiorno), ai sensi della norma vigente art. 149 e s.m.i. L.R. 65/2014, da corredarsi nel caso, di ogni dichiarazione di conformità od

eventuali adeguamenti e certificazioni di rito richieste e al momento non fornite dalle parti. Salvo non emerga dagli archivi una Abitabilità ad oggi non reperita.

Note a carattere generale - conformità edilizia-urbanistica:

In relazione alle lievi differenze emerse dai rilievi, tenuto conto delle tolleranze oggi in vigore mediante l'applicazione dell'art. 198 - 209 L.R. 65/2014 s.m.i., l'aggiudicatario, sentito l'Ufficio Edilizia del Comune competente, se da quest'ultimo non diversamente ritenuto, potrà promuovere la regolarizzazione delle discordanze emerse, salvo valutare se si incorra nella necessità di adeguamento della planimetria catastale per le modifiche osservabili.

///

Quanto sopra, fatti salvi e impregiudicati i pareri derivanti dall'istruttoria d'ufficio e/o deroghe di settore specifiche, oltre che eventuali modifiche normative, in vigore al momento che l'aggiudicatario e gli interessati, depositerà/deposeranno con specifica istanza, se ritenuto da essi opportuno, la richiesta di regolarizzazione di alcuni dei punti suddetti, mediante pratica che potrà essere ai sensi dell'art. 209 della L.R.65/2014 ss.mm.ii. e segg. ad esso correlati, le recenti modifiche al DPR 380/01, per la L.n.105/2024, in funzione del nuovo PS e/o seguente del PO o altri procedimenti richiamati e da individuarsi a cura dell'Ufficio, ai fini delle difformità emerse, oltre che per una migliore rappresentazione grafica generale.

A seguito di detta istruttoria, le suddette opere così individuate, potranno essere configurate anche con diverse tipologia di difformità o se ritenuto necessario, come suggerito, potrà essere ordinata o effettuata la rimessa in pristino dei luoghi o l'adeguamento.

///

Facendo comunque salvo ed impregiudicato per la conferma di tutto quanto sopra esposto nei vari punti, il parere e l'istruttoria dell'Ufficio competente a riguardo, tenendo presente gli eventuali diversi indirizzi futuri, circolari applicative e quanto previsto in ordine alle considerazioni future per l'individuazione di diverse tipologie di irregolarità, rispetto a quelle ivi descritte. Inoltre tenendo presenti, eventuali modifiche normative, in vigore al momento che l'aggiudicatario e gli interessati, depositerà/deposeranno con specifica istanza, la richiesta di regolarizzazione o procedimento sanzionatorio in seguito trattati, ai fini delle difformità emerse e per una migliore rappresentazione grafica. Oltre che, fatti salvi gli eventuali pareri nascenti da vincoli sui beni, fragilità in genere, dettati dai regolamenti locali per tramite degli Enti di gestione e Autorità sovraordinate in genere, spetta la verifica di conformità dell'impianto fognario ancorché fosse a

comune con altre u.i. e di cui non sono note le caratteristiche, nonché i disposti nascenti dall'intervento edilizio o da titoli edilizi, allegati/certificazioni eventualmente necessarie e verifiche previste, posto che si renderà necessario uno esame esteso come detto anche agli impianti in genere.

///

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

-Resta un adempimento a carico dell'aggiudicatario, secondo gli aggiornamenti ed i disposti dell'Amministrazione Pubblica, presentare, laddove previsto, un Accertamento di Conformità in Sanatoria o parziale difformità dal Permesso di Costruire ai sensi e con l'applicazione dell'art.209-206/206 bis o richiamati in essi, Legge Regionale 10 novembre 2014 n°65 e DPR 380/01 articoli correlati, loro ss.mm.ii., a seconda delle fattispecie di opere richiamate od individuate dall'Ufficio; quest'ultimo, potrà ricevere la suddetta pratica a seconda delle tipologie di abuso per esse da questo definite, per difformità rilevate ed altri difformità minori come da repertorio fotografico o per semplice e migliore rappresentazione grafica in funzione delle opere sopra descritte, versando i relativi diritti di settore.

-Dovranno essere acquisiti laddove necessario, i pareri dagli Enti preposti se emersi in fase di istruttoria, il richiedente/i dovrà/dovranno prendere atto, che solo laddove ricorra il caso da valutarsi in sede di istruttoria e fatte salve esclusioni da valutarsi (es. p.1), per tramite dell'Ufficio Tecnico comunale, o preliminarmente, dovrà essere trasmessa la pratica all'Ufficio del Genio Civile competente nel caso ne ricorrano secondo l'Ufficio i presupposti (Ufficio Regionale di Tutela del Territorio). In tal caso, la procedura seguirà l'iter previsto dall'art. 182 della L.R. 65/2014, quale

"deposito in sanatoria", il quale, compoterà l'iter di trasmissione presso la Procura della Repubblica competente con l'avvio della procedura da essa stabilita, prevedendo comunque un adeguamento della struttura medesima.

///

-Pur restando un riferimento pressochè storico e residuale, stante appunto l'epoca del titolo edilizio in atti (salvo ulteriori norme speciali sui condoni edilizi, se emanate e/o riapertura dei termini), l'aggiudicatario, verificati i riferimenti normativi più avanti illustrati, relativi alle c.d. ragioni di credito, potrebbe, se vi sono i presupposti, accedere ad un condono edilizio come nel seguito meglio identificato, ovvero riaprendo i termini di legge, richiedendo in tale ipotesi, una C.E.S. che andrebbe nel caso in specie, a legittimare anche lo stato esistente. Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate di cui sopra, se ricorrono i previsti presupposti, come anticipato, potrà essere presentata dall'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, Domanda di Sanatoria ai sensi dell'art. 40 comma 6 Legge 25.02.1985 n° 47 e successive modifiche e integrazioni, i cui termini sono stati riaperti dalla Legge n.724/94 e dalla Legge n. 326/2003 come evidenziato nella Circolare n. 2.699 del 7 dicembre 2005 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. Fatte salve eventuali variabili dovute all'entrata in vigore di nuove leggi che disciplinino diversamente la materia. Và precisato comunque, che le opere realizzate in difformità e/o in assenza di titolo edilizio regolarmente rilasciato, senza la dovuta sussistenza delle c.d. Ragioni di Credito individuate nei termini previsti, non potrebbero essere sanate mediante la procedura in esame.

Tenga presente l'aggiudicatario che nell'aggiornamento della L.R. n° 65/14, ss.mm.ii. – Tolleranze di costruzione dove si prevede: "ai fini dell'applicazione della disciplina di cui al presente articolo, non si ha parziale difformità dal titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali per le casistiche precisate nella norma in termini di modifiche igienico sanitarie". Da verificare le misure introdotte dalla Legge n.105/2024 e con le future modifiche al DPR 380/01 laddove applicabili di cui all'art.198 della L.R.65/2014 dell' 8/09/2025.

///

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

Sarà cura dell'aggiudicatario far fronte ai costi relativi alle sanzioni/diritti che si renderanno necessari a quel momento, nella misura richiesta in funzione dell'istruttoria legata alla procedura di regolarizzazione e relativi pareri connessi, richiesti dall'Ufficio Edilizia del Comune e/o Enti competenti, posto che ogni importo eventualmente se indicato a tal fine nella presente, debba ritenersi comunque presuntivo e di massima, per le ragioni addotte.

Come esposto, ne consegue che il calcolo e le somme indicate, non possono essere confermate in questa sede e, ai fini di una presumibile quanto mai necessaria decurtazione di massima, viene prudentemente indicato un importo, che potrà variare anche significativamente nelle fasi istruttorie, insieme alle modalità derivanti dall'applicazione nell'iter di diversi regimi sanzionatori o di regolarizzazione delle difformità.

Stante quanto osservato, in generale, laddove sia ritenuta necessaria l'agibilità sopra richiamata, dovrà essere verificato se quanto richiesto sia rispondente ai requisiti secondo il D.M. 236/89 e D.P.G.R. 29/07/2009 n° 41/R e consimili e sulla base degli indirizzi di igiene dei luoghi di lavoro nel caso, o con deroga o con il relativo dimensionamento dei vani; sarà cura dell'aggiudicatario, nel caso ricorra la necessità, di provvedere a sua cura e spese, alla verifica ed alla eventuale presentazione di idonea documentazione comprovante l'adeguatezza alle norme di settore. Oltre a quanto da valutarsi in sede di istruttoria, sia di un eventuale art.34 che per l'art.36 DPR 380/01 s.m.i. con Legge n.120/2020 ed eventuali s.m.i. e l'allestimento delle conseguenti pratiche necessarie anche per gli adeguamenti da valutarsi.

Voglia l'aggiudicatario, compiute le necessarie verifiche, redigere, se necessaria a fronte dell'istruttoria, richiesta preventiva di deroga sanitaria, per quanto previsto dagli Indirizzi di igiene ed edilizia ASL, se riscontrata la mancanza dei rapporti illuminotecnici necessari per il vano/vani

eventualmente sprovvisi. In alternativa od in combinato disposto con l'eventuale deroga, potranno essere mantenute con determinati adeguamenti da prevedere progettualmente laddove ne ricorra la fattispecie.

Come già ricordato, oltre alle molte Norme e Regolamenti di settore più specifici, andrà in conclusione verificato a cura dell'aggiudicatario, secondo gli spunti sopra proposti, se al momento della redazione della pratica, l'intricato e complesso quadro normativo come ricaduta sulla consistenza delle difformità descritte, sarà il medesimo, ivi compreso l'ultimo DL n.69/'24 emanato in G.U. in data 29/05/2024 c.d. "Salva Casa" da convertirsi in Legge come sopra richiamata ed in base al quale sono state apportate modifiche al DPR 380/01, con probabili successive modifiche ulteriori al medesimo e alla L.R. 65/2014; sarà poi compito degli Uffici e dell'aggiudicatario poterne valutare i riflessi sulle medesime difformità rilevate e descritte, secondo quanto risulterà in futuro, oggi non di competenza dello scrivente, con le eventuali verifiche ed adeguamenti, che ne deriveranno.

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

Dalle ricerche esperite presso gli Enti competenti, non sono emersi ulteriori e successivi titoli edilizi, rispetto a quanto reperito, che possano essere ricondotti al bene oggetto di procedura, condoni, pareri in genere integralmente legittimanti lo stato osservato, posto anche le limitate discordanze emerse su descritte.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Accertamento di Conformità art. 140 L.R. 1/2005 **N. 81/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere edilizie già eseguite riguardanti modifiche Interne realizzate in dillormita dal P.d.C. N.216/2006 e successiva DIA N.2301/2009., presentata il 17/03/2012 con il n. 18.581 di protocollo, rilasciata il 20/01/2025 con il n. 81 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a come da descrizione in atti della ACS n°81/2012.

L'unità immobiliare si articola su tre piani, seminterrato, terreno e sottotetto. La costruzione del fabbricato preesistente, e iniziata anteriormente al 17/03/1985 e più precisamente in epoca antecedente al 1/09/1967. Risulta rilasciata la Licenza di Costruzione n° 534 del 29/08/1968 per modifiche di fabbricato. A seguito di interventi eseguiti senza rilascio di provvedimento abilitativo, è stata presentata in data 30/04/1986 al Comune di Viareggio domanda di condono edilizio n. 6.975, in seguito alla quale è stata rilasciata C.E.S. n. 668 del 08/05/2000. L'attuale consistenza dell'immobile è stata realizzata previa demolizione del fabbricato preesistente come da Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Viareggio il 18/07/2006 con il n.214, e successiva variante in corso d'opera, presentata a mezzo di Denuncia di Inizio Attività in data 21/10/2008 prot. gen. n° 0079116 (prot. E.P. n.2301). In data 08/01/2009 è stata presentata la comunicazione di fine lavori unitamente all'Attestazione di Abitabilità/Agibilità oggetto di richiesta di accesso/ricerca e presumibilmente fuori posto/non rintracciabile al momento. Dal quanto emerge dalla documentazione prodotta nella pratica e dal rilievo per essa effettuato, è risultato che, in assenza di titolo, sono state realizzate le seguenti difformità in corso d'opera: A. Piano Seminterrato: - realizzazione di tramezzature interne aggiuntive, spostamento della scala con creazione del vano sottoscala oltre alla realizzazione di porzioni di contropareti; B. Piano Terreno - diversa realizzazione della scala per l'accesso al piano sottotetto; Segue in atti la RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA C. Piano Sottotetto - realizzazione di tramezzature interne aggiuntive. L'unità risulta conforme alle normative igienico-sanitarie ad oggi vigenti. Viene altresì indicato in atti che le modifiche apportate alla scala non hanno comportato nuovo deposito strutture all' U.R.T.A.T. in quanto scala prefabbricata in legno.

C.E. in sanatoria **N. 668/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rilascio di sanatoria a seguito di Domanda di Condono Edilizio del 30/04/1986 n°6.975, presentata il 30/04/1986 con il n. 6975 di protocollo, rilasciata il 08/05/2000 con il n. 668 di protocollo, agibilità del 26/01/2025.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato in parte originario dell'unità immobiliare oggetto di procedura-presente lotto

Permesso di Costruire **N. 214/2006** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione e nuova costruzione di tre unità immobiliari , rilasciata il 18/07/2006 con il n. 214 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Unità colpita da procedura espropriativa .

L'abitabilità, la fine lavori e loro allegati sono stati richiesti, ma non trovati contenuti nel fascicolo e presumibilmente fuori posto o non reperiti; per il deposito progetto all'U.R. Tutela del Territorio non risultano elementi agli atti della pratica comunale riconducibili ad una presentazione.

Denuncia di Inizio Attività **N. 2301/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al P.C.214/2006, presentata il 21/10/2006 con il n. 79.116 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Limitatamente al riferimento dell' unità immobiliare colpita da procedura .

Dalla documnetazione reperita nelle richieste, risulta che in data 08/01/2009 è stata presentata la comunicazione di fine lavori unitamente all'Attestazione di Abitabilità/Agibilità, ma che tale doc. non risulta allegata la titolo a cui riferito presumibilmente al momento fuori posto.

Licenza di Costruzione **N. 534/68**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche di fabbricato esistente, presentata il 29/08/1968 con il n. 534 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Più ampio immobili di cui è parte l'unità oggetto di procedura esecutiva

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera Regolamento Urbanistico vigente è aggiornato con Variante semplificata ai sensi dell'art. 32 della L.R. n.65 del 2014 approvata con Determina Dirigenziale n. 2921 del 16/12/2024, efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 52, l'immobile ricade in zona Torre del Lago Puccini . Norme tecniche di attuazione ed indici: A - Zone di insediamento residenziale di impianto storico Limite U.T.O.E. e sistema territoriale di Torre del Lago Sistema Territoriale di Torre del Lago. Il titolo è riferito solamente al Strumento ancora in corso di validità in attesa all' iter di adozione del P.O. sua approvazione/definizione

Regolamento Edilizio vigente, in forza di delibera n°1 del 01 settembre 2023, l'immobile ricade in zona Comune di Viareggio. Il titolo è riferito solamente al Strumento in corso di validità

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Data l'intricata trama normativa su indicata, la quale, ai fini della doppia conformità, è riconducibile alle norme vigenti al tempo dell'esecuzione mediante l'applicazione nelle varie fasi di vigenza talvolta combinata in virtù degli strumenti urbanistici nella presente già inquadrati come già specificato. Discendono dagli strumenti urbanistici concorrenti, le conseguenti Norme Tecniche di Attuazione, oltre ai Regolamenti Edilizi Regionali, locali e Regolamento oneri come da elenco che segue:

in dipendenza del RU vigente, la zona urbanistica inquadrata e, permanendo ovviamente, le norme urbanistiche e di protezione del paesaggio se esistenti, le NTC 2018, i Regolamenti Edilizi vigenti e norme di settore.

La doppia conformità che l'aggiudicatario dovrà proporre all'Ufficio, a seguito di ogni verifica e aggiornamento con il medesimo, necessaria per entrare nel dettaglio ed avere conferme circa le indicazioni che solo di massima, possono essere espresse con la presente perizia, stante la necessaria istruttoria e le interpretazioni normative e di iter che ne possono conseguire, prevede in linea

generale, l'osservanza delle norme di strumento urbanistico oggi vigenti sopra riepilogate.

Principiamente, esse possono ricondursi ai limiti imposti eventualmente dalla L.R. 65/2014 il DPR 380/01 ed i loro più recenti aggiornamenti, il DPGR 39/R Regione Toscana, i pareri e le autorizzazioni nascenti dal CdS, le eventuali fragilità ambientali e ai parametri che sarà cura dell'aggiudicatario verificare con l'Ufficio, oltre alle norme di settore e agli indirizzi tecnici degli Uffici preposti.

Oltre a l'osservanza normativa succintamente richiamata, stante i colloqui avuti con gli Uffici comunali, ai fini degli importi sanzionatori, laddove in sede di istruttoria dovesse essere variata e diversamente interpretata, od aggiornata, la modalità di calcolo delle sanzioni, ad oggi, stante le motivazioni fornite, possono solo essere eventualmente indicate con approssimazione e nella misura minima, posto che le incongruenze, devono essere vagliate dall'Ufficio con eventuali adeguamenti alle vigenti normative od indirizzi d'Ufficio che possano modificare/revocare, la possibilità di sanare quanto poi sarà oggetto delle richieste di oneri, sanzioni.

Si suggerisce e si raccomanda all'aggiudicatario e ad ogni soggetto interessato (procedente, eventuale avente diritto, privato, società, amministrazione parti comuni, creditori s.s.a), di verificare all'atto dell'interessamento ed al Decreto di trasferimento, se l'intricato quadro normativo sia sempre il medesimo, poichè, vi è la possibilità come accaduto frequentemente in precedenza, che venga aggiornato e modificata una eventuale norma presa in esame od ogni altro aspetto regolamentare.

Come già ricordato, l'aggiudicatario o chi ne abbia interesse, dovrà altresì verificare al momento di depositare ogni eventuale atto presso le Amministrazioni competenti, quali siano gli importi da versarsi, in quanto, quelli che laddove indicati nella presente, sono solo di massima e possono essere definiti unicamente in sede di istruttoria. Restano evverossia fatti salvi sia l'istruttoria d'Ufficio che i pareri correlati ed i loro esiti, che potranno variare con ampio margine di tolleranza, quanto indicato nella presente solo in via prudenziale e di massima e che, ad ora, gli stessi Uffici, sono stati sentiti solo per un inquadramento sommario.

In considerazione delle norme vigenti e del fatto che i titoli edilizi più recenti non rappresentano talune modifiche eseguite o lo stato dei luoghi rispetto alla distanza dalle pareti finestrate dei fabbricati antistanti versante est, si ritiene plausibile individuare talune difformità come indicate, unicamente a carattere prudenziale, posto che talune opere, potrebbero anche essere rimesse in pristino (parte della diversa distribuzione interna o del manufatto esterno), ma che tali ripristini, potrebbero solo sommariamente compensarsi con i costi sanzionatori e prestazionali che si renderebbero nel caso necessari. Sebbene individuati con ampio margine di tolleranza, supponendo che siano già in essere ad origine degli interventi su autorizzati, le migliori rappresentazioni grafiche sia interne che esterne ed a maggior ragione, un rilievo puntuale con accesso agli atti del TM per i fabbricati limitrofi, dovranno essere valutate nello specifico con l'Ufficio, così da poterne confermare la tipologia, la temporalità dell'edificato circostante od essere inserite nella sanatoria ordinaria quantificata in via prudenziale per la diversa distribuzione interna, che permane al piano seminterrato ed in limitatissima parte ai piani superiori, salvo e seppur residuale, la valutazione della datazione delle opere eseguite e quindi se siano o meno soggette all'allora vigente NTC 2008 e sue correlate modifiche ed integrazioni.

REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA

Ai fini della consistenza desumibile dagli atti che si sono succeduti laddove potuti reperire, ed in base a quanto è stato reso possibile rilevare sui luoghi, posto che le porzioni dell'unità immobiliare colpita dall'esecuzione sono parte di un unico immobile unifamiliare e che quindi le presenti note valgono di fatto anche per le pertinenze in parte costituite da manufatti in materiale leggero.

Mediante l'impiego dei titoli edilizi raccolti nelle numerose fasi di ricerca, sono stati svolti in alcune sessioni, ripetendoli per aggiornamento, i colloqui necessari per indirizzo e chiarimento con l'Ufficio SUE.

(A tal proposito, si ritiene necessario precisare fin da subito a chiunque ne avesse interesse ed al procedente medesimo, che in primo luogo, ogni elemento inerente la conformità urbanistica del bene, stante l'indirizzo dell'Ufficio SUE competente, è estesa all'intera l'unità colpita dall'esecuzione in quanto, i titoli autorizzativi hanno interessato l'intera unità immobiliare come ivi identificata (C). Che

in secondo luogo, per la regolarizzazione e sanabilità delle difformità, restano fatti salvi i pareri degli Enti sovraordinati, le norme e gli indirizzi dell'Ufficio e degli Enti competenti, che saranno in vigore all'atto dell'istruttoria delle pratiche necessarie e che la doppia conformità attuale, non prescinde attualmente, da modifiche o diverse interpretazioni sulla base delle NTA. In terzo luogo, nonostante le ripetute ricerche proseguite, non hanno fatto emergere elementi corrispondenti a tutto quanto esattamente esistente sul posto come accessori; sono fatte salve quindi, migliori rappresentazioni grafiche od errori materiali che dovessero essere inquadrati come proposto, o anche a fronte di quanto eventualmente reperibile in seguito).

Quanto in precedenza descritto, oltre ai costi professionali per pratiche edilizie, attività professionali e quant'altro per pratiche di sanatoria sia di compatibilità paesaggistica, o nel caso strutturale, che presso il SUE del Comune competente, con eventuali soluzioni di adeguamento da valutarsi in sede di esame e pratiche correlate per eventuali pareri ulteriori, indagini e prove eventualmente ritenute necessarie dall'eventuale strutturista, non possono essere esattamente circoscritti senza precise attività di Istruttoria degli Uffici competenti e di caratteristiche derivanti da attività di natura progettuale non contemplate nel presente incarico.

Per tali ragioni si sottolinea agli aggiudicatari, che non essendo di competenza della presente procedura, eseguire e dirigere progetti di demolizione, commissionare appalti, redigere Piani di Sicurezza, depositare presso gli Enti competenti domande, o altro di progetto necessario, che i valori se eventualmente indicati, per sanzioni o per rimessa in pristino dei luoghi, possono essere appunto considerate solo di massima, una mera traccia, oltre tutto fra di esse cumulabili o meno a seconda della fattispecie come inquadrata dal competente Ufficio e solo a seguito dell'Istruttoria e comunque in parte già forfettariamente ricompresi nel valore di stima tenuto conto della riduzione da applicarsi per le peculiarità della vendita forzata e con ampio margine di tolleranza e non altro. Per tali ragioni, le sanzioni, gli oneri od altri costi tariffari Amministrativi e/o penali non possono essere decurtate dai valori, ma solo indicativamente decurtate le attività tecniche di massima individuabili.

Per le ragioni in precedenza indicate, la misura interna dei vani, può essere riscontrata in contraddittorio con il titolo edilizio, limitatamente ai punti di misura accessibili per presenza di arredi od altri ostacoli in quanto trattasi di immobile abitato; pertanto, la verifica della tolleranza prevista dalla L.R. 65/2014 come modificata dall'art.23 della LR 51/25 ss.mm.ii. e di quanto disciplinato dal DPR 380/01 aggiornamento luglio 2024 e successivi e visto quanto indicato da Norme regolamentari, potrà essere meglio verificata dall'aggiudicatario al momento che i vani saranno liberi.

La diversa consistenza attuata negli anni, è visibile confrontando laddove esistenti, le planimetrie precedenti e quella ultima in atti rispetto ai luoghi e sulle riprese fotografiche, posto che il periodo di trasformazione della distribuzione e delle modifiche prospettiche è indicato nelle pratiche di sanatorie presentate e non ancora ritirate, rispetto ai titoli indicati nell'elenco apposito.

Riferimenti normativi:

Articoli 209 e 136 L.R. 65/2014 v105 loro s.m.i. come modificato dall'art.7 e collegati della L.R.51/25, fermo quanto stabilito dall'art. 198 s.m.i. come modificato dall'art.23 e collegati della L.R.51/25 e art. 182 s.m.i. come modificato dall'art.19 e collegati della L.R. n.51/25 per le porzioni interne od esterne ove eventualmente applicabile o altri ancora laddove pertinenti.

Da quanto emerso dai colloqui, in aggiornamento al reperimento di pratiche in precedenza richieste, riconduce ad un attuale indirizzo, di ammettere l'applicazione dei suddetti articoli della L.R. 65/2014.

Sulla base delle rappresentazioni dello stato dei luoghi che l'aggiudicatario verificherà, in particolare in caso di non luogo a procedere delle domande di sanatoria in essere, potrebbe essere applicabile per talune fattispecie la tolleranza di costruzione di cui alla norma vigente (ex. artt. 198 o altri da valutarsi di cui alla L.R. n.65/2014-D.P.R. n. 380/01), ciò in riferimento ai titoli in atti. Con le necessarie verifiche da attuarsi a cura dell'aggiudicatario, secondo i requisiti minimi previsti dalle norme igienico sanitarie e previste dal R.E. vigente, D.M. '75 e norme correlate suddette, dovranno essere verificare se le preesistenti finestre, siano sufficienti come ad esempio per una delle camere e/o comunque se vi siano altri parametri a carenere migliorativo, o che possa o meno avvalersi di parere favorevole/condizionato in una eventuale deroga ASL e di istruttoria comunale con esito positivo In alternativa od in combinato disposto con l'eventuale deroga, potranno essere mantenute con

determinati adeguamenti da prevedere progettualmente laddove ne ricorra la fattispecie.

(*) Si indica come nozione e come massima, che l'Ufficio SUE per indirizzi attuali per casi analoghi e sempre fatta salva ed impregiudicata la necessaria istruttoria, irroga comunque nel migliore dei casi, per eventuali altre difformità che non siano eliminate preventivamente e a fronte dell'esame di ogni aspetto attinente le difformità sul bene, una sanzione minima di € 1.032,00 per ciascuna casistica raggruppata o meno discrezionalmente dall'Ufficio e per epoca di abuso e/o tipologia (opere interne e modifiche prospettiche ad esempio), oltre ai costi professionali per i casi ne deriveranno, ai diritti di istruttoria in tale momento in vigore.

Vanno inoltre considerati a cura dell'aggiudicatario (in parte già compresi nella valutazione dei beni/indicati), in quanto allo stato non valutabili senza le istruttorie necessarie e dato che trattasi di smontaggio a terra di prefabbricati nella prevalenza dei casi, i costi professionali per alcune pratiche edilizie e quanto altro necessitante.

///

(Solo per mera completezza descrittiva, si indica che una sanatoria, nel caso di applicabilità dell'art.209 per talune opere ad esempio le modifiche come esterne ai prospetti e accessori se così inquadrabili e salvo altre porzioni ed alle sue condizioni ivi esposte, si può solo ipotizzare l'assoggettamento alla oblazione minima prevista dal medesimo articolo in € 1.032,00, o come disposto dall'Ufficio competente ed indicativamente riconducibile alla somma da determinarsi – od ancora, se trattasi di opere svolte eseguite senza titolo od in difformità dallo stesso ma conformi all'epoca della loro realizzazione, per cui diventa fondamentale essere a conoscenza di dettagli che non è detto che possano emergere dai documenti, specie quelle opere poste all'interno, per cui l'epoca dell'abuso è una variabile conseguente anche sulla sanzione pecuniaria (che potrà aumentare a discrezione dell'Ufficio anche considerevolmente).

In considerazione dell'inquadramento da parte dell'Ufficio, varierà l'articolato di riferimento e dunque la sanzione applicabile con minimi e massimi come previsto quale esempio, dall'art.209 bis o art. 200, i quali introducono sanzioni pecuniarie ben maggiori, per cui si suggerisce all'aggiudicatario di esaminare preventivamente le norme per le proprie valutazioni.

Come elemento ulteriore e per talune parti, potrebbero essere richiesti adeguamenti a seguito delle verifiche di rito previste dall'art. 182 bis, art. 182 ter o altri collegati le cui sanzioni, procedure, sono previste dal Tit. VII della L.R. 65/2014 e Tit. IV del D.P.R. 380/01 s.m.i. oltre all'eventuale dichiarazione di inagibilità, se applicabili da competente comune. Pur non essendo in questa fase non determinabile con valutazione da effettuarsi da parte dell'Ufficio, essendo opere eseguite senza il preventivo titolo edilizio di cui all'art.199 salvo diversa valutazione dell'Ufficio, circa il caso specifico essendo ipotizzabile una esecuzione di una serie di opere interne ed esterne per la pertinenza, in via residuale, oltre alle sanzioni, i lavori previsti eseguiti per ultimi, potrebbe dover inoltre versare ai sensi dell'art. 203, la sanzione prevista per la mancanza di aggiornamento catastale del bene laddove si verifiche la casistica della necessità di rimessa in pristino di quanto oggetto delle sanatorie e se non ottemperato nei termini assegnati.

Proprio per l'articolazione delle casistiche, dipendenti da quest'ultimo fattore, in caso che a seguito dell'istruttoria d'Ufficio parte delle opere per determinati aspetti, risultino conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della loro realizzazione e ad oggi, l'Ufficio potrà considerare l'art. 209 bis della L.R. 65/14 aggiornata con la L.R. 51/25 (con tutta la casistica di valutazione), sia in ambito paesaggistico, che per sanzioni correlate all'aumento del valore venale dell'immobile. Elemento che spetta all'Ufficio Tecnico Comunale calcolare, con un minimo ad esempio, in ipotesi di SCIA in sanatoria non inferiore a € 1.238,00 e variabile fino a € 10.328,00, oltre al pagamento dei contributi/oneri se dovuti. Od in ipotesi, da €1.032,00 a € 5.164,00 nell'ipotesi che si possa considerare conforme alla disciplina urbanistica sia al momento della realizzazione dell'abuso, che al momento della presentazione della SCIA in sanatoria a cura dell'aggiudicatario. Per l'applicazione di diverso articolo e per la determinazione del valore venale dell'immobile, il comune può avvalersi, ove necessario, della collaborazione dei competenti uffici statali. Oltre al pagamento dei contributi di cui al capo I se dovuti.

Sole se ricorre il caso, in caso di zona soggetta a vincolo, verrà eseguita una perizia di stima ai fini della sanzione demolitoria ex art. 167, comma 1 del Codice, in caso di rigetto e se in zona vincolata

ed altre specifiche condizioni in dipendenza da cosa potrà emergere dall'Istruttoria e a fronte della specifica conoscenza della data di abuso.

///

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

Nell'aggiornamento della L.R. n° 65/14 v105, l'art. 206 c.4 è abrogato e si riconduce di fatto all'art.198 – Tolleranze di costruzione dove si prevede: “ai fini dell'applicazione della disciplina di cui al presente articolo, non si ha parziale difformità dal titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare delle misure progettuali”. Intervenendo poi come noto (prima la Legge n°105/24 a conv. del n.69/2024, del DPR n. 380/01 con modifiche di cui all'art. 34 bis V. 02/2025) la L.R. 65/14 come modificata oggi con la L.R. n.51 del 28/08/25 che ha recepito le modifiche apportate dalla predetta norma, resta poi da valutarsi l'orientamento degli Uffici competenti e le modifiche apportate in futuro dal T.U.

Quanto sopra, si ricorda all'aggiudicatario, fatti salvi e impregiudicati i pareri derivanti dall'istruttoria d'ufficio, enti sovra ordinati e/o deroghe di settore specifiche, oltre che eventuali modifiche normative, che potranno essere in vigore al momento che l'aggiudicatario e gli interessati, depositerà/deposeranno con specifica istanza, se ritenuto da essi opportuno, la richiesta di regolarizzazione di alcuni dei punti suddetti, mediante pratica che potrà essere riferita ad uno degli articoli correlati a seconda di cosa potrà essere documentato come previsto dalla L.R.65/2014 e del DPR 380/01 ss.mm.ii. ad esso correlati, o altri procedimenti richiamati e da individuarsi a cura dell'Ufficio, ai fini delle difformità emerse, oltre che per una migliore rappresentazione grafica generale. A seguito di detta istruttoria, le suddette opere così individuate, potranno essere configurate anche con diverse tipologia di difformità o se ritenuto necessario, come anticipato, potrà essere ordinata la rimessa in pristino dei luoghi per quanto attiene alcune delle opere o l'adeguamento. Non è stata reperita alcuna dichiarazione di abitabilità d'uso variata rispetto a quella in atti.

///

CONCLUSIONI:

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

secondo gli aggiornamenti ed i disposti dell'Amministrazione Pubblica, Accertamento di Conformità in Sanatoria, SCIA in Sanatoria, Adempimenti formali con rimessa in pristino stati, Procedimenti sanzionatori-Fiscalizzazione o parziale difformità dal Permesso di Costruire ai sensi e con l'applicazione delle seguenti norme salvo loro ss.mm.ii.:

-Legge Regionale 10 novembre 2014 n°65 con modifiche apportate con L.R. 51 del 28/08/2025;

-TUE D.P.R. n. 380/01 aggiornato al 02/2025;

-N.T.C. 2018;

-D.P.G.R. 36/R/2009

-D.P.G.R. 8/R/2019;

-D.P.G.R. 1/R/2022;

-Art.19 delle NTA nelle UTOE RU VIGENTE e loro varianti, salvo adozioni e norme di

salvaguardiaCapannori e nelle Aree Urbanizzate del PSI adottato

-R.E. comunale adeguamenti ed aggiornamenti approvati con delibere di Consiglio Comunale : - 03 del 27/01/2016 - 49 del 20/07/2016 - 59 del 06/11/2018 ;

-D.P.G.R. 39/R2018;

-D.P.G.R. 41/R/2009;

-L.R. n.5/2010;

-D.M. 1975.

Oltre alla moltitudine di norme di settore che l'interessato dovrà contemplare, nella documentazione, nei propri propositi e nella presentazione di ogni pratica edilizia finalizzata alla regolarizzazione ed alla richiesta di pareri.

Si ribadisce all'aggiudicatario ed ai terzi interessati, che la tipologia di abuso/i, potrà/potranno essere qualificati, quantificati e precisati in base alle norme vigenti al momento dell'Istruttoria, facendo quindi salvo da parte dell'Ufficio, l'eventuale raggruppamento fra di esse, ovvero fra le tipologie di abuso e relativi diritti oltre ad eventuali adeguamenti, deroghe e rimessa in pristino; per la quantificazione delle eventuali indennità risarcitorie con relative modalità di calcolo dettate dalle recenti revisioni normative in corso, oneri urbanizzazione e/o costo di costruzione, che riterrà l'Ufficio eventualmente di applicare, una volta accertato e prodotto quanto necessario dall'aggiudicatario, oltre che l'individuazione delle pratiche da presentarsi a cura del medesimo.

Sarà in conclusione cura dell'aggiudicatario far fronte ai costi relativi alle sanzioni/diritti e demolizioni che si renderanno necessarie a quel momento, nella misura richiesta in funzione dell'istruttoria legata alla procedura di regolarizzazione e relativi pareri connessi, posto che ogni eventuale importo indicato a tal fine nella presente debba ritenersi presuntivo e di massima, per le ragioni addotte.

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

Ai fini dell'istruttoria stessa, come già ricordato, rimarrà da valutarsi la necessità dell'esame delle pratiche da parte degli altri Uffici eventualmente competenti e comunque sovraordinati. Stante le difformità rilevate, l'eventuale necessità di adeguamenti descritti in appresso per alcune delle opere previste, nel caso riguardino eventualmente la dimostrazione di adattabilità secondo il D.M. 236/89 e D.P.G.R. 29/07/2009 n° 41/R ed eventuali ss.mm.ii., con il relativo dimensionamento dei vani, per le persone con impedita o ridotta capacità motoria, sarà cura dell'aggiudicatario, nel caso ricorra la necessità, di provvedere a sua cura e spese, alla verifica ed alla eventuale presentazione di idonea documentazione comprovante l'adattabilità delle parti interessate dall'analisi suddetta e rappresentate poi sul progetto di adeguamento stesso che dovrà essere redatto o per quanto emergerà in sede di istruttoria con gli Uffici competenti. Oltre a quanto da valutarsi sempre in sede di istruttoria con l'art.36, 36 bis DPR 380/01 agg. Febr. 2025 o s.m.i. con Legge n.105/2024 e della L.R. n°65/14 aggiornata con L.R. 51/25 ed eventuali s.m.i. e l'allestimento delle conseguenti pratiche necessarie anche per gli adeguamenti e delle sanzioni sulla base delle criticità emerse e da rappresentare a cura dell'aggiudicatario e da valutarsi in sede di istruttoria.

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

Come già ricordato, oltre alle molte Norme e Regolamenti di settore più specifici, andrà in conclusione verificato a cura dell'aggiudicatario, secondo gli spunti sopra proposti, se al momento della redazione della pratica, l'intricato e complesso quadro normativo urbanistico come ricaduta sulla consistenza delle difformità descritte, sarà il medesimo, ivi comprese le ultime novità introdotte dalla

modifiche alla normativa regionale di settore e quella nazionale del Testo Unico dell'Edilizia e sul quale sono in corso/verranno applicati gli orientamenti in corso di inquadramento a cura dei competenti organi/Uffici, sarà poi compito dei medesimi Uffici e dell'aggiudicatario poterne valutare i riflessi sulle medesime difformità rilevate e descritte, secondo quanto risulterà in futuro, oggi non di competenza dello scrivente, con le eventuali verifiche ed adeguamenti, che ne deriveranno.

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

///

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

///

Si ribadisce all'aggiudicatario ed ai terzi interessati, che le considerazioni sulla tipologia di abuso, potranno essere quantificate e precisate solo in sede d'istruttoria e che sarà cura dell'aggiudicatario far fronte ai costi relativi alle sanzioni/diritti che si renderanno necessari a quel momento, nella misura richiesta in funzione dell'istruttoria legata alla procedura di regolarizzazione e relativi pareri connessi, richiesti dall'Ufficio Edilizia del Comune e/o Enti competenti, posto che ogni importo indicato a tal fine nella presente debba ritenersi presuntivo e di massima, per le ragioni addotte.

Ne consegue, ribadendolo, che il calcolo e le somme indicate, non possono essere confermate in questa sede e che, ai fini di una presumibile quanto mai necessaria decurtazione di massima, viene prudentemente indicato un importo, che potrà variare anche significativamente nelle fasi istruttorie, insieme alle modalità derivanti dall'applicazione nell'iter di diversi regimi sanzionatori o di regolarizzazione delle difformità.

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

compiute le necessarie verifiche, redigere se necessaria, richiesta preventiva sopra indicata di deroga sanitaria ai fini del DM 1975, se riscontrata la mancanza dei rapporti illuminotecnici necessari ad esempio per uno dei vani camera sprovvisti. In alternativa od in combinato disposto con l'eventuale deroga, potranno essere mantenute con determinati adeguamenti da prevedere progettualmente laddove ne ricorra la fattispecie.

Eventuali opere ricadenti nel DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 9 luglio 2009, n. 36/R e s.m.i. dovranno essere verificate in fase di progetto e/o verifica/collauda di quelle esistenti se le modifiche apportate all'art.12 del medesimo o a quelli interessati dalle casistiche nel seguito verificate, dal DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 12 febbraio 2019, n. 8/R salvo Circolari applicative e modifiche di indirizzo degli Uffici ad oggi non nota.

Andrà in conclusione, verificato a cura dell'aggiudicatario, se al momento della redazione della pratica, l'intricato e complesso quadro normativo come ricaduta sulla consistenza delle difformità descritte, sarà il medesimo e secondo quanto risulterà, oggi non di competenza dello scrivente, dalle verifiche ed adeguamenti, in ordine alle strutture ed impianti.

Per altri eventuali aspetti, se eventualmente presenti, esula dalla competenza dello scrivente poterli analizzare, oltre che per mancanza di elementi forniti e/o presenti in atti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lieve modifica alla rappresentazione catastale interna al piano sottotetto (normativa di riferimento: DL 78/2010)

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

Costi di regolarizzazione:

- Stimato importo di massima per redazione, presentazione e versamento diritti catastali per variazione catastale-diversa distribuzione interna: €.1.450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente a Parti interne dell'unità, ravvisabile migliore rappresentazione grafica per presenza di vani di comunicazione a parti chiuse e diversa posizione di paretina divisoria

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi modifiche distributive interne-migliore rappresentazione grafica per le medesime e per la migliore rappresentazione grafica se così configurabile in fase di istruttoria, anche per quanto riguarda l'altezza esterna per modifica dell'assetto dei piani della resede perimetrale. Oltre alla distanza dalle pareti finestrate non contemplata nel titolo edilizio e da verificarsi a cura dell'Aggiudicatario con l'Ufficio sulla base degli immobili circostanti, anche laddove modificati a seguito del rilascio del P.C. di quanto oggetto della presente. Le sanzioni applicabili alle parti sanabili, salvo rientrano nella casistica di cui all'art.34 bis DPR 380/01 o quelle determinate eventualmente a seguito di istruttoria per fiscalizzazione od altro tipo di verifica conseguente, non sono indicate in quanto determinabili a seguito dell'istruttoria suddetta. (normativa di riferimento: D.P.R. n.380/01 - L.R. n.65/2014 e loro ss.mm.ii.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Stimato importo di massima per allestimento pratica di SCIA in sanatoria/altro titolo equipollente, costi professionali: €.4.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: incerti

Questa situazione è riferita solamente a Parti del fabbricato dell'unità oggetto di procedura esecutiva.

Si fa presente che gli Uffici preposti, potranno eventualmente valutare diversamente quanto in ipotesi suggerito, con maggior o minor beneficio per l'aggiudicatario. L'abbattimento di valore contemplato nel valore di stima finale (-20%), rappresenta la peculiarità per le vendite forzate.

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di accessori soggetti in prevalenza a titoli edilizio-autorizzativo da regolarizzarsi o rimuovere-costi di massima stimati ritenuti analoghi fra di essi e comunque da approfondire con l'esame della pratica e di rilevazioni topografiche e a seguito dell'istruttoria d'Ufficio- valutazione semplicemente orientativa e nel caso di non regolarizzabilità, per parere contrario, per distanze dai confini o altra motivazione, dovranno essere rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario (normativa di riferimento: D.P.R. 3880/01, eventuale fiscalizzazione, L.R. 65/2014 e s.m.i. - D.Lgvo 42/2004 e D.P.R. 31/2008-valutazione su DM m° 1444/68)

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

Costi di regolarizzazione:

- Stimato importo di massima per rimessa in pristino/smaltimento o per regolarizzazione



mediante titoli edilizi e pratica di compatibilità paesaggistica, senza sanzioni : € 7.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: incerti

Questa situazione è riferita solamente a accessori presenti nell'area esterna della resede pertinenziale. Si fa presente che gli Uffici preposti, potranno eventualmente valutare diversamente quanto in ipotesi suggerito, con maggior o minor beneficio per l'aggiudicatario. L'abbattimento di valore contemplato nel valore di stima finale (-20%), rappresenta la peculiarità per le vendite forzate.

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

BENI IN VIAREGGIO VIA G.ZANARDELLI 32, FRAZIONE TORRE DEL LAGO
PUCCINI, QUARTIERE SEMI CENTRALE

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a VIAREGGIO Via G.Zanardelli 32, frazione Torre Del Lago Puccini, quartiere semi centrale, della superficie commerciale di **227,77** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità destinata a civile abitazione sita in Comune di Viareggio, frazione Torre del Lago Puccini, Via Zanardelli c.n. 32 s.s.a. composta da: ingresso-soggiorno con vano scale conducente al piano sottotetto e seminterrato, cucina abitabile, due camere, armadi disimpegno e bagno oltre a porticato esterno in parte unito in aderenza con altra unità confinante e posti al piano terra; vano scale e ampio vano cantina rifinito come vani di abitazione con vani ripostiglio, sottoscale e vano comunicante, oltre disimpegno e w.c. al piano seminterrato; vano scale di accesso dipartente dal piano terra, locali di sgombero di media e bassa altezza rifiniti come abitazione e vani perimetrali di sgombero accessibili mediante porte di ridotte dimensioni al piano sottotetto.

Trattasi di edificio del tipo unifamiliare, unito ad altro unicamente tramite la copertura del porticato suddetto in aderenza di altra u.i.u. con intervento edilizio ricavato anche da precedente demolizione di vecchia unità immobiliare, esistente in data anteriore al 1 settembre 1967 e costruito mediante i titoli edilizi richiamati nella Attestazione di Conformità in Sanatoria indicata.

Si accede alla villetta dalla strada pubblica su richiamata, attraverso una viabilità riservata alle unità ad essa prospicienti gravata da servitù di passo; la resede esclusiva, per quanto potuto osservare, è in parte pavimentata sia ad uso parcheggio e manovra, che per zona ed in parte a prato con ornamenti e piantumazioni.

La viabilità pubblica di accesso, è sostanzialmente costituita da detta via Zanardelli che risulta essere di modesta larghezza, senza banchina stradale o marciapiedi per il tratto prospiciente la traversa ove ubicato l'immobile. Data la dimensione della viabilità, e vista la densità edilizia residenziale e il limitato spazio sosta, si indica che risulta importante lo spazio parcheggio posto all'interno dell'area esclusiva comunque dotata di cancelli carrabile e pedonale e recinzione perimetrale. Per quanto occorrer possa, si indica che i confini sui quattro lati e su quelli della viabilità, non possono essere confermati rispetto alla materializzazione evidente sui luoghi, posto che necessiterebbe un'azione di regolazione ed identificazioni con verifica topografica dei confini catastali in contraddittorio con gli stessi confinanti, esulante dalle attività previste in incarico. Sulla base di quanto possibile evincere dalla cartografia comunale, per utilità dell'aggiudicatario si indica che trattasi di tratto di viabilità in zona di centro abitato.

Esulano dalle competenze dello scrivente conoscere caratteristiche, percorsi tubazioni, od altre specifiche, di utenze presenti salvo quanto di conoscenza del Custode per il cessato uso del bene o di conoscenza dell'allora occupante. L'impianto di riscaldamento come visibile, è costituito da radiatori in alluminio come visibile delle riprese fotografiche e di cui non è noto il loro funzionamento.



Non sono state mostrate e fornite dall'esecutato, posizioni, certificazioni di conformità degli impianti e dettagli delle utenze in quanto presenti e loro contatori, quali energia elettrica, acquedotto e gas; la parte, non ha fornito alcuna informazione di dettaglio in merito al sistema di scarico dei reflui civili di cui non vi è alcuna notizia.

Gli infissi in dotazione all'unità immobiliare, non sono datati ed in essenza lignea con doppi vetrocamera, presumibilmente del tipo superiori al dimensionamento 4/6/4 stante l'approssimativamente recente epoca costruttiva e le caratteristiche termiche descritte nella SCIA n°2301/2008. I sistemi di oscuramento presenti, sono costituiti da persiane in alluminio di fattura tradizionale; alcuni degli infissi interni e parte di quelli esterni più esposti necessitano di manutenzione.

Si fa cenno come poi descritto nel paragrafo sulla conformità urbanistica, che non sono emersi dagli archivi titoli Autorizzativi interessanti l'unità immobiliare e sue pertinenze che possano legittimare integralmente la consistenza, la sua regolarità ai fini delle distanze in materia civilistica ed in materia dell'igiene degli abitati, laddove ravvisato dai pubblici Uffici tale necessità, non risulta inoltre in atti, seppur reiterate la richiesta in archivio, l'agibilità quale unità C come titolo edilizio in allegato. In generale, la legittimità dell'u.i., non essendo emerso alcun diverso titolo rispetto a quanto in atti, secondo i disposti normativi del DPR n.380/01 agg.2025 ss.mm.ii. e norme di settore in vigore al momento dell'esame istruttorio (che l'aggiudicatario avrà cura di far predisporre), potrà essere ravvisata tenendo conto di quanto in atti del Catasto e in base ai titoli di provenienza reperiti oltre a quanto materializzato sui luoghi.

Non è stato fornito un Attestato di Prestazione Energetica. Le parti non hanno fornito alcuna certificazione e/o dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S-1, ha un'altezza interna variabile a seconda dei punti, da m.2.71 m.2.72 (vani principali); da m. 1.29 a 2.50 per vani accessori sia al piano seminterrato che nel sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di da 2,72 a 2,50 oltre soffitta da 2,30 a 0,20. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 2243 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 10,5 vani, rendita 1.358,41 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE ZANARDELLI, n.32/B , piano: PS1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/12/2012 Pratica n.LU0229557 in atti dal 13/12/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.68697.1/2012) Coerenze: A nord beni esclusi urbani rappresentati dal mappale 790 del foglio 47 di Viareggio, a est mappale 2243 sub.5 comune e per suo tramite ed in allineamento alla resede del sub.3 al mappale 37, a sud beni mappale 2243 sub.2, a ovest beni mappali 31 e 295 s.s.a.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007 ristrutturato nel 2012.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Viareggio, Forte dei Marmi, Pisa, Lucca). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Litorale Versiliese, zona Lago Massaciuccoli e Teatro e casa Giacomo Puccini, Alpi Apuane, Centro storico Lucca e Ville gentilizie Lucca e Capannori.

SERVIZI

cinema

negozi al dettaglio

ospedale





vigili del fuoco
spazi verde
farmacie

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 150 ml
porto
superstrada
autostrada distante 3 km



buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE DELLE FINITURE NEI PRINCIPALI LOCALI

Si accede all'abitazione colpita da procedura espropriativa forzata e costituita da un immobile per civile abitazione e sue pertinenze, sviluppato da tre livelli uno sull'altro di cui uno interrato ed il secondo come locali di sgombero, con ingresso riparato da porticato sul versante sud a cui si arriva tramite resede esclusiva e mediante viabilità carrabile rappresentata dal sub. 5 costituente la viabilità gravata da servitù (come da atto di provenienza allegato) per raggiungere le unità immobiliari in parte costruite nella medesima epoca ed i cui accessi restano affacciati lungo la stessa dipartente dalla via Zanardelli.

Al piano terra, sono presenti soggiorno con vano scale conducente al piano interrato e sottotetto, due camere, un vano armadi, cucina abitabile, disimpegno e bagno; sono presenti: resede su quattro lati dotato di marciapiedi, in parte a verde, in parte coperto da veranda e porticato ed in parte pavimentato uso disimpegno e manovra. Si precisa che sull'angolo nord ovest del giardino, insistono un piccolo barbecue in muratura e una capannina per attrezzi in legno o simili non provvisti di alcuna autorizzazione paesaggistica e/o comunicazione lavori liberi visibile in atti al conto della soc. eseguita e non forniti dagli occupanti fino ad un certo periodo presenti.

Al piano interrato, dotato da varie bocche di lupo per ricambio d'aria ed illuminazione indiretta, sono presenti un ampio vano cantina utilizzato ed attrezzato di fatto come taverna con attacchi cucina, caminetto, altri due vani cantina, un ripostiglio sottoscala, un disimpegno e wc; dotato di impianti e finiture come il piano abitativo.

Il piano sottotetto, è dotato di due finestre nella parte sommitale, presenta in corrispondenza della stessa un'altezza di circa 2,30 mt per poi scendere fino a poche decine di centimetri, costituito da tre vani di diversa dimensionem un disimpegno dotato di impianti e finiture come il piano abitativo e parti destinate a locale di sgombero e sottotetto comunque accessibile contrariamente a quanto indicato in planimetria.

(Si precisa che la descrizione fornita è il risultato di quanto semplicemente osservato sui luoghi e dalla documentazione planimetrica in atti - vedasi documenti allegati/informazioni che è stato possibile reperire presso i pubblici Uffici e con il supporto del repertorio fotografico redatto).

Da una lettura della documentazione reperibile, si può aggiungere che l'unità immobiliare de quo, è derivata da un originario fabbricato di vecchia costruzione presente sul lotto, la cui consistenza, mediante la propria demolizione, ha generato l'intervento urbanistico-edilizio con Permesso di

Costruire rilasciato dal Comune di Viareggio il 18/07/2006 con il n.214 e da cui è derivata l'unità in oggetto oltre alle altre presenti sulla parte di lotto al tempo libero.

Da quanto risulta dalla documentazione reperita e prodotta nel titolo edilizio in sanatoria in atti del 2012, l'epoca di esistenza dell'intero precedente fabbricato posto in corrispondenza dell'adiacente attuale villetta (B), si può riferire come preesistente al 1968, stante la L.E. rilasciata con richiamo a modifiche a fabbricato preesistente. Come detto, i vani abitabili si sviluppano su di un unico livello, gli altri piani e spazi coperti possiedono in parte altezze variabili in funzione del punto di misura; le quali, sia per la presenza di arredi fuori piombo e fuori squadra, che per l'indisponibilità all'accesso a determinanti capisaldi, potranno avere delle oscillazioni a seconda dei piani e della sagoma, con superfici già omogeneizzate (per la stima si terrà conto dei valori al metro quadro parametrati alla destinazione d'uso): al piano terra, l'altezza del vano è circa m.2,71 a seconda dei punti, il piano si sviluppa su di una superficie utile (SIN) di circa mq 94,68, oltre mq 30,90 per il portico, oltre utilità esterne, spazi esterne pavimentate e a verde per mq 265 circa, indicate per utilità dell'aggiudicatario.

Non sono stati integrati dalla parte o reperiti, documentazioni tali che, possano chiarire con esattezza, se vi siano in merito all'area di accesso comune rappresentata in elaborato planimetrico come descrizione sommaria e in comproprietà con altri subalterni aventi titolo, se vi siano diverse o più puntuali pattuizioni, suddivisione di spese di gestione e manutenzione in genere od altri dettagli oltre ai riferimenti presenti nell'atto notarile citto. Non sono stati prodotti documenti che ne regolamentino l'uso od altro.

Si invita l'aggiudicatario a prendere atto di quanto sopra e dare attenta lettura a tutti gli allegati alla presente e all'atto di provenienza e suoi collegati e da cui deriva lo stesso e quanto altro è stato possibile reperire nel corso delle ispezioni presso i vari Enti competenti. L'aggiudicatario, dovrà prendere in considerazione anche se via sia la presenza degli impianti tecnologici a comune in special modo quelli presenti sulle parti comuni, di cui non se conosce lo stato di conservazione come quello dell'unità in esame ai fini normativi non esaminabile mediante sopralluogo interno o ben visibile dall'esterno e comunque esulante dalla competenze dello scrivente ed essendo parte in comune anche con le porzioni immobiliari limitrofe non oggetto della presente procedura.

///

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

La resede pertinenziale, è unicamente rappresentata da una porzione perimetrale sui 4 lati dell'unità di modeste dimensioni e di forma irregolare, in aderenza alla porzione rappresentante la viabilità comune ad est e da cui si ha accesso dalla strada pubblica.

DESCRIZIONE DELLE FINITURE NEI PRINCIPALI LOCALI

Ø Ingresso-soggiorno: questo vano è dotato di pavimentazione in pavimnetazione di buona fattura non recentissimo di colore chiaro montate in diagonale, pareti e soffitti intonacate al civile, imbiancate con colori chiari, nel contesto ben tenuti, alla base delle pareti, è posto una zoccolino battiscopa, solai in laterizio e dotata di infissi laccati colori tenui.

Ø Cucina: finiture come sopra;

Ø Camere, questi vani sono dotati delle medesime finiture degli altri vani;

Ø WC: pareti e soffitto intonacate al civile solo in altezza, imbiancate con tonalità chiare e rivestimento in ceramica, è dotato di sanitari risalenti all'epoca della costruzione.

Ø Scale: quelle conducenti al piano sottotetto sono costituiti da gradini in legno lamellare, corpo centrale portante in acciaio e balaustra sempre in acciaio e finiture in vetro. La rampa conducente al piano interrato è in muratura e pavimentata come i piani

STATO DI MANUTENZIONE GENERALE

Ad integrazione della descrizione richiesta del bene di cui sopra, riferendo quindi quanto osservato durante le operazioni peritali, si può indicare lo stato di manutenzione generale, dei principali elementi, come di seguito:

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni prevalentemente con vetro camera, in modesta parte da manutenzionare, con sistemi di oscuramento costituiti persiane in alluminio. Le soglie sono in

materiale lapideo levigato di fattura semplice. Le porte dei vani interni dell'abitazione sono finitura legno con disegno tradizionale e laccate in colore chiaro.

Oltre a quanto sopra e per quanto visibile, relativamente agli impianti civili, non sono state fornite dal proprietario, la certificazione dell'impianto elettrico e la dichiarazione di rispondenza, allorquando oggi funzionante, dell'impianto gas ai sensi delle allora vigenti normative non essendo stata reperita l'agibilità dell'u.i.u.; lo stato dei medesimi, al momento degli accessi svolti quando l'unità era ancora locata, non ne veniva lamentato l'impossibilità di utilizzo se non per la datazione degli stessi non certo recente.

Sarà poi cura dell'aggiudicatario verificare l'eventuale necessità di aggiornamento e verifiche sull'adeguatezza e funzionamento.

Per i materiali di costruzione impiegati, infissi, oltre agli impianti in genere, con riguardo al contenimento e alla normativa acustica e della sicurezza negli edifici, sarà necessaria apposita verifica da parte dell'aggiudicatario avvalendosi di tecnici specializzati e mediante l'esame e/o reperimento di altri documentazioni oltre a quelle reperite, in quanto non previsto nelle attività dello scrivente e comunque, fra i documenti forniti dalla parte esecutata, non sono presenti Certificazioni o Attestazioni di Prestazione Energetica e Abitabilità non emersi neanche a fronte dell'esame delle pratiche edilizie.

L'immobile di cui trattasi, come indicato in atto di provenienza, deriva da un fabbricato preesistente al 1967, le cui opere che hanno condotto il bene nello stato in cui trovasi oggi, sono state poste in atto ad iniziare dai lavori autorizzati nel 2006 e seguenti come visibile nel repertorio fotografico.

Per utilità dell'aggiudicatario, si aggiunge inoltre quanto segue: l'esecutato non ha precisato se l'abitazione sia allacciata a tutte le reti pubbliche per le varie utenze, se allacciato alla pubblica fognatura e non essendo ben visibile, si suppone che l'impianto possa essere allacciato alla conduttura pubblica (si invita comunque l'aggiudicatario a confermare l'esistenza di quanto sopra, presso i competenti enti gestori GAIA SpA - Comune). da verificarsi a cura dell'aggiudicatario presso la soc. di gestione dell'acquedotto e fognatura, la conferma circa la presenza di collettore fognario pubblico ed allaccio all'acquedotto pubblico.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: in metallo di semplice fattura realizzato in ferro zincato con apertura ad ante

nella media 

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in non nota

nella media 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco civile

al di sopra della media 

pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato o similari

al di sopra della media 

scale: conducenti piano interrato e sottotetto con rivestimento in il primo in laterizio la seconda in legno

al di sopra della media 

portone di ingresso: di sicurezza realizzato in laminato/metallico rivestito, gli accessori presenti sono: chiusura a più punti

al di sotto della media 

infissi interni: porte a disegno tradizionale realizzati in porte e sciambiane laccate

al di sotto della media 

pavimentazione esterna: realizzata in gres porcellanato da esterni con decori e zoccolatura

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: impianto sfilabile di tipologia commerciale con dotaizione di gradro e scatole di derivazione per piani, la tensione è di 220V conformità: non nota. non consegnata dalla parte,

al di sopra della media 



sulla base di quanto visibile esternamente e non di competenza dello scrivente

termico: radiatori con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: non consegnata dalla parte . Sulla base di quanto visibile esternamente e non di competenza dello scrivente

Delle Strutture:

scale interne: a giorno realizzate in metallo/legno



nella media ★★★★★★



al di sopra della media ★★★★★★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
U.I. per civile abitazione indipendente, parte abitabile dislocata su di unico piano oltre accessori e pertinenze	114,00	x	100 %	=	114,00
Vani interrati destinazione cantina utilizzati come taverna e cantina collegati da scala direttamente comunicante con il soggiorno	114,00	x	50 %	=	57,00
Vani P1 utilizzati come armadi,usi vari dotazioni come parti abitabili	39,00	x	50 %	=	19,50
Vani sottotetto di altezza < a mt. 1,50 ma di buon ampiezza utile non rifiniti uso ripostigli accessibili dai vani usi vari contigui	74,00	x	10 %	=	7,40
Pertinenze uso portico	25,00	x	30 %	=	7,50
Porticati supr. eccedente i 25 mq	5,90	x	10 %	=	0,59
resede di pertinenza, disposta sui quattro lati (esclusa sup porticati), in parte pavimentata e parte a verde	205,99	x	10 %	=	20,60
Sup. resede eccedente la somma delle superfici principali e pertinenze	59,00	x	2 %	=	1,18
Totale:	636,89				227,77



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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





OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/01/2025

Fonte di informazione: annunci immobiliari su Torre del Lago

Descrizione: Villetta a schiera libera su tre lati con giardino e posto auto. Sala, cucina, 3 camere, ed ampia taverna con camino in ottime condizioni

Indirizzo: TDL

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie: 90

Prezzo: 340.000,00 pari a 1.700,00 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/01/2025

Fonte di informazione: Agenzie immobiliari operanti nella zona di Torre del Lago-Viareggio

Descrizione: Villetta a schiera d'angolo con resede privata e posto auto. Recentemente ristrutturata con sala cucina, 3 camere, due bagni e ampia taverna

Indirizzo: Zona centro TDL

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie: 50

Prezzo: 248.000,00 pari a 1.600,00 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/01/2025

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Villetta a schiera d'angolo completamente ristrutturata con resede esclusiva, sala, cucina, tre camere, due bagni, ampia taverna

Indirizzo: Zona Lago

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie: 65

Prezzo: 295.000,00 pari a 1.685,71 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 13/12/2024

Fonte di informazione: atto di compravendita part- n°1414/22

Descrizione: U.I. in aderenza ad altra u.i. con accesso esclusivo ubicata in zona limitrofa di TDL Cat A/2 zona E1 mq 211 Cat. A/2 terratetto T-1-2 porzione di più ampio immobile in bifamiliare (zona commerciale non in aderenza-non aderente al segmento mercato)

Indirizzo: Via Luigi Illica, 31

Superfici principali e secondarie: 211





Superfici accessorie:

Prezzo: 390.000,00 pari a 1.848,34 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/11/2025

Fonte di informazione: Atto pubblico 10/06/2025 di unità per civile abitazione Rep. 19.720 Notaio M.Marvaso

Descrizione: appartamento su piani secondo e terzo (diverso segmento di mercato)

Indirizzo: Torre del Lago Puccini, via Guido Rossa

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 2.711,86 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 11/12/2025

Fonte di informazione: Atto pubblico del 1/03/2024 Rep. 3594 Notaio D.Pallottino

Descrizione: Civile abitazione in aderenza con altro ed. su PT e P1 con resee e manufatto uso rip.

Indirizzo: Via Puccini,111 e Via Tosca, TDL

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 175.000,00 pari a 1.346,15 Euro/mq



COMPARATIVO 7

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 27/01/2025

Fonte di informazione: Piattaforma ricerca valori immobiliari-borsino immobiliare

Descrizione: Villino

Indirizzo: Zona E1 microzona 6 suburbana/TORRE DEL LAGO

Superfici principali e secondarie: 198

Superfici accessorie: 30

Prezzo: 400.010,00 pari a 1.754,43 Euro/mq



COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Portale specilistico trasferimenti immobiliari

Descrizione: Trattasi di Cat. A/2 ma con tipologia di appartamento di limitate dimensioni e pertanto non un buon riferimento e fuori dal segmento di mercato

Indirizzo: Via Cavallotti TDL

Superfici principali e secondarie: 79

Superfici accessorie:

Prezzo: 165.000,00 pari a 2.088,61 Euro/mq





INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia immobiliare operante sulla zona versiliese (09/12/2024)

Domanda: buona

Offerta: non sufficiente

Tempo di rivendita o di assorbimento: incerto

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: prezzo medio accettabile se vi è un buon spazio auto e non vi sono difficoltà nel transito e manovra

Precedenti trattative e valutazioni per unità singole tipo villino, con ingresso autonomo ma unite tramite garage e/o porticato (20/12/2024)

Domanda: sufficiente

Offerta: scarsa

Tempo di rivendita o di assorbimento: incerto

Valore minimo: 1.350,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Si evidenzia che nella zona ove ubicato l'immobile, i beni sono non distanti dalla linea ferroviaria e solitamente possiedono poco spazio auto con viabilità di accesso di scarsa larghezza o comunque occupata sostanzialmente da una sosta di automezzi continua

Osservatorio OMI zona E1 microzona 6 TDL (02/12/2025)

Domanda: non nota

Offerta: non nota

Tempo di rivendita o di assorbimento: incerto

Valore minimo: 1.850,00

Valore massimo: 2.750,00

Note: Riferiti al semestre 1 del 2025

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE DEL BENE

Lotto 1 cespite unico:

u.i. disposta su tre livelli con comunanza su parti comuni da CC/ viabilità carrabile, con l'ingresso al villino dal porticato fronte sud, con disimpegno e parcheggio auto esclusivo, di vani abitabili, bagno e wc al piano interrato ed in stato manutentivo buono; per quanto attiene ai patti e condizioni, si rimanda agli atti di provenienza citati nell'apposita sezione ed allegati.

Dalle considerazioni fatte, visto la quantificazione dei parametri e la qualificazione delle utilità strettamente connesse con l'unità immobiliare, il valore emerso dalle indagini di mercato che risultano essere nell'area piuttosto disomogenee, tenendo inoltre conto anche dello stato di manutenzione presente e dei valori di un segmento immobiliare piuttosto altalenanti a seconda del periodo temporale e se le richiesta provenga dal litorale o da fuori provincia, è il seguente. Laddove fossero reperiti valori non ritenuti idealmente allineati alle condizioni del bene in esame, disomogenei, non rientranti in idoneo segmento di mercato, o non potendoli considerare ai fini di una comparazione, gli stessi, non verranno quindi considerati:

- Lotto 1 cespite unico - valore stimato ricavando il prezzo al metro quadrato di sup. commerciale lorda SEL mq 114,08 (come da descrizione di dettaglio dedicata nella precedente sezione). Oltre superfici laddove previsto, omogeneizzate, per piano seminterrato di mq 57,00 (di 114), il portico mq 8,09 (di 30,94), il piano sottotetto e locali accessori mq 19,50 (di 39,90), mq 7,40 (74,09) per i ripostigli ulteriormente calcolati per utilità pratica ma ridotti all'entità paragonabili ad un giardino. Mq 21,78 (di 265) per la superficie a giardino e resede conglobato e omogeneizzato.

Per beni ricompresi in quella microzona, dato il limitato numero di scambi commerciali nella predetta avvenuti e reperiti, prese quindi ad esempio anche le microzone limitrofe nell'ambito del comune di appartenenza, tenendo conto del livello di piano, della limitazione di utilità e dello stato manutentivo, si può riferire di assumere come valore frutto di ricerche e delle esigue comparazioni come segue:

- circa €. 1.650,00/mq per l'unità abitativa, oltre ai vani direttamente collegati con scala interna, circa

€ 825,00/mq per piano interrato con dotazioni pari al piano terra, circa € 825,00/mq per porzione sottotetto con altezza maggiore e con dotazioni pari al piano terra; circa € 165,00/mq per la porzione di sottotetto in quanto di fatto comunicante, ampia ma con altezze inferiori e con utilità uso ripostiglio supplementare.

Circa € 165,00/mq per la porzione di giardino/resede fino a concorrere della complessiva sup. omogeneizzata e circa € 33,00/mq per la porzione di resede eccedente, in uso esclusivo ed interamente recintata.

La superficie derivante dal quadro dei valori di omogeneizzazione della consistenza effettiva è di mq 227,77. Si fa presente all'aggiudicatario e agli interessati, che i valori di stima dei cespiti sopra riportati è già comprensivo delle rispettive quote di comproprietà sulle parti comuni come da CC vigente e della viabilità di accesso comune come da tto pubblici citati, della presenza di spazio disimpegno e parcheggio all'interno della resede e tenuto conto della condizione di conservazione che è stato reso possibile osservare. Per tali ragioni, i valori di riferimento OMI dell'AdE seppur essi non dettagliatamente coincidenti, possono essere segnalati ai fini della presente, in misura minima della quotazione per fabbricati di tipo unifamiliare ed indipendenti, anche in considerazione allo stato attuale, come alcune adeguamenti e sistemazioni da eseguire, le regolarizzazioni e/o le rimesse in pristino di limitate parti.

Si precisa altresì all'aggiudicatario ed al procedente, che la sup. commerciale utilizzata per consuetudine, è stata calcolata tenendo conto del metodo di calcolo richiesto dalla L.R. 64/R/2013 sulla base di stima per lo spessore delle murature non raggiungibili e quindi la SEL indicata nei criteri di misurazione differisce leggermente dal reale criterio di impiego dei parametri utilizzati e derivanti dal DPR n.138/98.

///

(Si fa presente all'aggiudicatario e agli interessati, che gli adempimenti, oneri ed eventuali opere a carico dello stesso/i, ai fini della regolarizzazione, sono stati quantificati solo in via altamente presuntiva, fornendo nell'apposito cpv 6, unicamente gli importi determinabili di massima dalle leggi/regolamenti vigenti in corso di aggiornamento e modifica, nei casi di specie che dovranno essere individuati a cura dell'ufficio a seguito dell'istruttoria della pratica di regolarizzazione e quindi solo prudenzialmente indicati nei valori espressi).

///

Per comodità si riepilogano comunque i principali dati anche in funzione dei valori ricavati dagli abbattimenti derivanti dalle superfici convenzionali e/o dai valori unitari all'uopo individuati per le u.i. catastalmente rappresentate nei cpv che precedono:

Lotto 1 - Cespiti unico compreso parti comuni ed intesi accessori:

- VANI abitabili: c.a.mq 114,0 x € 1.650,00	= € 188.100,00
- VANI ST1 cantina e "taverna": c.a. mq 114,00 x € 825,00	= € 94.050,00
- VANI sottotetto con finiture: c.a. mq 39 x € 825,00	= € 32.175,00
- VANI sottotetto privi di finiture ma di ampia dim. e H. inferiore	= c.a. mq 74 x € 165,00 = € 12.210,00
- Pertinenza portico: c.a. mq 24,95 x € 495,00	= € 12.350,25
- Pertinenza portico: c.a. mq 5,85 x € 190,00	= € 1.111,50
- Giardino-resede fino al 10%: c.a. mq 205,31 x € 165,00	= € 33.876,15
- Resede oltre al 10%: c.a. mq 59 x € 33,00	= € 1.947,00

Valore di stima compresi costi previsti per alcune degli aspetti potuti annotare e nello stato di fatto in cui trovasi = € 375.819,90* (euro trecentosettantacinquemila ottocentodiciannove- virgola centesimi 90) poi adeguati e arrotondati come in appresso nel valore del corpo e per i decimali non contabilizzati dalla piattaforma e/o per effetto di arrotondamenti data la somma delle SEL.

Valore comprensivo dei costi a carico dell'aggiudicatario legati agli oneri necessari, agli obblighi ad egli spettanti per quanto derivante dalla presente relazione, tenuto conto del conseguente e successivo abbattimento per la peculiarità della vendita forzata e di quanto eventualmente, se disposto a suo carico, anche per quanto di cui al futuro Decreto di Trasferimento.

Nota: i costi della rimessa in pristino delle parti prefabbricate e accessori annessi osservabili

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 227,77 x 1.650,00 = 375.820,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 375.820,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 375.820,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Per integrazione, verifica ed aggiornamento, sono stati interpellati gli operatori commerciali sul territorio per quanto possibile possibile limitrofi alla zona interessata per le vendite di beni simili a carattere unifamiliare, che sono state effettuate prevalentemente ad unità di superficie e talvolta a corpo e compresi i diritti su eventuali parti comuni e anditi aventi singole caratteristiche, valutando distintamente eventuali corpi accessori, pertinenze ad esse collegate o dotazioni di parti comuni e della tipologia di zona in cui ricadono e sua appetibilità.

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

Tenendo inoltre in debito, conto se esistenti, delle eventuali dotazioni e accessori o pertinenze direttamente collegati ai corpi principali come nello specifico caso, sia direttamente che indirettamente collegati all'unità, la dotazione se esistente di più di un servizio igienico ed il grado di finitura dei vani, l'esposizione ed ogni altra caratteristica estimativa, descritta nei rispettivi capoversi.

Altri aspetti evidenziati, aventi carattere urbanistico che trovansi descritti nella presente, pur non essendo quantificabili se non in sede di istruttoria d'Ufficio, posto che vi sono opere/accessori esterni prefabbricati eseguite/installate senza i necessari titoli edilizi e pareri che potrebbero dover essere adeguate o, necessariamente rimesse in pristino, sono già stati prudenzialmente e parzialmente considerati nella formulazione dei valori ai fini della valutazione economica dei cespiti. Per una più corretta valutazione del bene, è stato inoltre tenuto conto, delle caratteristiche del bene tramite i dati desumibili dagli atti, come l'età della costruzione o ricostruzione/ristrutturazione, i materiali di costruzione se visibili, lo stato e qualità dei manutenzione, per certi particolari non ottimali, oltre che delle caratteristiche interessanti la micro-zona in cui è ubicato il bene, la sua appetibilità sulla base delle ricerche esperite presso operatori commerciali del settore immobiliare e professionisti operanti nella zona; tenendo presente il contesto, l'eventuale panoramicità e/o la vicinanza omeno alle infrastrutture ed al centro od al litorale versiliese, alle attrazioni turistiche, le dotazioni in genere, la presenza di servizi pubblici, etc.

Una volta individuata la tipologia e zona di mercato a cui far corrispondere l'unità immobiliare oggetto di stima, si è proceduto ad un'individuazione del prezzo medio di vendita più corretto per tali beni, mediante una precedente comparazione con il valore di vendita di beni simili se esistenti e ricercati presso siti e presso la CCRRII ubicati nella zona, analoghi e limitrofi, effettuandone preventivamente, la relativa media dei valori e visti i dati proposti dall'osservatorio valori

immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate Servizio Territorio e del Borsino Immobiliare che solo in parte rispecchiano in tale zona, i valori minimi espressi dato lo stato osservato del bene, effettuati quindi gli eventuali correttivi e le deduzioni per l'individuazione con criteri prudenziali dei valori commerciali.

E' parere dello scrivente, che in questo specifico caso, l'osservatorio valori immobiliari, rispecchi in tale zona come detto, l'apprezzamento della tendenza dei valori attuali in maniera in generale non troppo distante dalla realtà; in taluni casi, l'attuale destinazione d'uso, può anche far emergere una maggiore appetibilità di mercato. Sulla base delle interviste rivolte alle agenzie operanti sulla zona, che a seconda del periodo economico, seppur in minor misura rispetto agli elementi positivi, la tipologia di edifici abitativi direttamente sulla strada, mancando quindi una certa pertinenzialità esterna, possa risentire della criticità del mercato immobiliare in cui si opera, seppur riflettendo una meno marcata sofferenza rispetto agli anni trascorsi.

Si precisa inoltre, che comunque la descrizione richiamata dall'Osservatorio spesso non rispecchia la tipologia dei beni e loro pertinenze e può essere solo in parte corrispondente a quella in esame, posto che non vi è indicazione con precisione di quotazioni di unità come quella in esame e data l'assenza di posti auto esclusivi.

Ciò nonostante, anche se prendiamo per pura analogia le destinazioni abitative, anche se con un divario inferiore di contrattazione, mediamente si ritengono maggiormente attendibili, le indagini di mercato svolte mediamente presso gli operatori commerciali del settore (che però non forniscono ampi dati di recenti compravendite avvenute e dato il mercato non sufficientemente dinamico della zona in caso di vendita di immobili abitativi aventi simili caratteristiche), i dati acquisiti mediante elementi precedentemente a conoscenza dello scrivente ed i parametri informativi del settore valutazioni, con valori omogeneizzati a unità di superficie lorda sono piuttosto tutto sommato allienati.

Tenendo anche in debito conto seppur parzialmente e già previsto nella formulazione dei valori, che il lotto, deve essere anche in parte rimesso in pristino per la presenza di quanto descritto, oltre che per lo stato osservato in quanto trattasi di un fabbricato di vecchia costruzione sebbene manutenzionato parzialmente.

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

Ai fini della presente procedura esecutiva viene ricavato il valore della piena proprietà del bene esaminato così come descritto nella sezione del corpo A da cui poi detrarre eventuali oneri di massima per la sua regolarizzazione, in parte già conglobati nel valore attribuito al bene.

(Le fonti di informazione consultabili sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, portali specializzati in valutazioni, ufficio tecnico di Viareggio, agenzie operanti nella zona di TDL, nelle frazioni limitrofe e nell'area versiliese, osservatori del mercato immobiliare zona di Torre del Lago e nelle frazioni limitrofe, ed inoltre: professionisti operanti in Versilia e nell'entroterra).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Viareggio, agenzie: Viareggio-TDL, osservatori del mercato immobiliare Torre del Lago Puccini, ed inoltre: Tecnici operanti sulla zona e accesso ai beni comparabili tramite portali dedicati, conservatoria, Notai e Archivi in genere

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	villa singola	227,77	0,00	375.820,50	375.820,50
				375.820,50 €	375.820,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene immobile oggetto della presente procedura non è ritenuto comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 13.150,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 362.670,50

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:

€. 72.534,10

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

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

€. 290.136,40





TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 339/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a VIAREGGIO Via S.Luigi Gonzaga s.n.c., frazione Torre Del Lago Puccini, quartiere zona verso Lago, della superficie commerciale di **159,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità destinata a civile abitazione intonacata e coperta con solai e manto in cotto, ultimata solo esternamente senza pavimentazioni interne ed esterne, impianti, collegamenti utenze visibili, senza illuminazione od altre utilità e finiture così come identificabili e riscontrabili dal repertorio fotografico: u.i. sita in Comune di Viareggio, frazione Torre del Lago Puccini, Via Gonzaga s.n.c. s.s.a. composta da vani al grezzo nei quali come da progetto erano previsti ingresso-soggiorno, dis. bagno, cucina abitabile, con vano scale conducente al piano primo e seminterrato, con un vano tecnico esterno, attualmente comunicante con il soggiorno ma la cui comunicazione non era in origine prevista. Al piano primo, sempre al grezzo, erano previste due camere, un vano armadi, disimpegno e bagno, oltre sottotetto non accessibile. Al piano seminterrato sempre allo stato grezzo come tutti i piani dell'u.i., sono situati anziché un unico ambiente con bocche di lupo per il ricambio d'aria, due ambienti divisi da un vano porta, ed il vano scale collegato al vano destinato da P.C. a soggiorno. Gli spazi esterni, sono costituiti da porticato sull'ingresso e da secondo porticato in aderenza con altra unità immobiliare, un pergolato sul retro (attualmente coperto), il vano tecnico suddetto, una terrazza posta superiormente al porticato, un balcone sul versante di nord est.

Trattasi di edificio del tipo unifamiliare, unito ad altro unicamente tramite la copertura del porticato suddetto, ricavato da precedente demolizione di vecchia unità immobiliare e per intervento edilizio diretto, come risulta dalla documentazione urbanistica reperibile dagli atti reperibili pertinenti agli altri subalterni riconducibili alle altre unità costituenti il più ampio intervento edilizio.

Si accede alla villetta dalla strada pubblica su richiamata, attraverso una viabilità riservata alle unità ad essa prospicienti e la cui resede esclusiva per quanto potuto osservare, sarebbe dovuta essere in parte pavimentata sia ad uso parcheggio e manovra, che per zona ed in parte a prato con ornamenti e piantumazioni.

La viabilità pubblica di accesso, è sostanzialmente costituita da detta via Gonzaga che risulta essere di modesta larghezza, senza banchina stradale o marciapiedi per il tratto prospiciente la traversa ove ubicato l'immobile. Data la dimensione della viabilità, e vista la densità edilizia residenziale e il limitato spazio sosta, si indica che risulta importante lo spazio parcheggio posto all'interno dell'area esclusiva comunque dotata di cancelli carrabile e pedonale e recinzione perimetrale. Per quanto occorrer possa, si indica che i confini non possono essere confermati rispetto alla materializzazione evidente sui luoghi, posto che necessiterebbe un'azione di regolazione ed identificazioni con verifica topografica dei confini catastali in contraddittorio con gli stessi confinanti, esulante dalle attività previste in incarico. Sulla base di quanto possibile evincere dalla cartografia comunale, per utilità dell'aggiudicatario si indica che trattasi di tratto di viabilità in zona di centro abitato.

Esulano dalle competenze dello scrivente conoscere caratteristiche, percorsi tubazioni, od altre specifiche, di utenze presenti salvo quanto di conoscenza del Custode per il cessato uso del bene. L'impianto di riscaldamento, come altri impianti non sono allo stato presenti come visibile delle riprese fotografiche.

Non sono state mostrate e fornite dall'esecutato, posizione delle predisposizioni degli impianti e dettagli delle utenze se eventualmente presenti e loro contatori; la parte, non ha fornito alcuna informazione di dettaglio in merito al sistema di scarico dei reflui civili se eventualmente predisposto e di cui non vi è alcuna notizia.



Gli infissi esterni come le porte non sono presenti, mentre lo sono i sistemi di oscuramento costituiti da persiane in alluminio di fattura tradizionale; alcuni degli elementi esistenti necessitano di manutenzione.

Si fa cenno come poi descritto nel paragrafo sulla conformità urbanistica, che non sono emersi dagli archivi titoli Autorizzativi interessanti l'unità immobiliare e sue pertinenze che possano legittimare integralmente la consistenza, la sua regolarità ai fini delle distanze in materia civilistica ed in materia dell'igiene degli abitati, laddove ravvisato dai pubblici Uffici tale necessità. In generale, la legittimità dell'u.i., non essendo emerso alcun diverso titolo, secondo i disposti normativi del DPR n.380/01 ss.mm.ii. e norme di settore in vigore al momento dell'esame istruttorio (che l'aggiudicatario avrà cura di far predisporre), potrà essere ravvisata tenendo conto di quanto in atti del Catasto e in base ai titoli di provenienza reperiti.

Conseguentemente, non è stato fornito un Attestato di Prestazione Energetica e evidentemente alcuna certificazione e/o dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico in quanto non presente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S-1, ha un'altezza interna allo stato grezzo variabile a seconda dei punti, da m.2.82 a m.2.83 (vani principali); sempre allo stato grezzo m. 3.14 per il pergolato, fra m.2.83 e m.2.97 i porticati e m.3,30 per il vano tecnico e m.2.61 per il piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1-1, ha un'altezza interna di Al grezzo 2.83-2.61. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 1148 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 925,49 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN LUIGI GONZAGA n. 32, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 29/09/2011 Pratica n.LU0156225 in atti dal 29/09/2021 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU area urbana (N.38019.1/2011) - precedente DEMOLIZIONE TOTALE del 23/09/2011 Pr. n.LU0153031 in atti dal 23/09/2011 DEMOLIZIONE TOTALE n. 37689.1/2011
Coerenze: A nord-ovest beni esclusivi catastalmente rappresentati nel Foglio 49 dal mappale 1148 sub. 3, a nord-est beni foglio 49 mappale 184, a sud-est beni Foglio 49 mappali 597,501, a sud-ovest beni mappale 1148 sub.5 comune costituente la viabilità di accesso ed in allineamento con la resede esclusiva mappale 506.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	159,84 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:	€. 177.308,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 141.846,40
Data di conclusione della relazione:	12/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Presentatosi libero dalla presa in custodia giudiziaria, essendo immobile al grezzo si è reso accessibile a seguito della messa in sicurezza ai fini dei rilievi dalla seconda metà del mese di novembre 2024.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con atto di intervento nell'esecuzione immobiliare l'Agenzia delle Riscossioni -Entrate, come più compiutamente e completamente risulta dalla Cancelleria Telematica, interviene nella procedura quale creditore intervenuto ex art. 499 cpc in data 05/10/2023.

Riepilogo note preliminari di entrambi i lotti:

IMMOBILI: composto da due unità immobiliare localizzate in Comune di Viareggio frazione Torre De Lago in due diversi indirizzi, inerenti due diverse tipologie di immobili.

CREDITORE PROCEDENTE: SIENA NPL 2018 s.r.l. con sede in Roma, Via Piemonte n. 38 (CF: 14535321005) rappresentata da JULIET S.p.A. con sede legale in Siena, Via Aldo Moro 13/15 (CF: 01461980524) – ha optato per il deposito di certificazione notarile

Titolo esecutivo posseduto: Decreto Ingiuntivo n. 1340/2021 RG 3431/2021 emesso dal Trib. di Lucca in data 16.09.2021 munito della formula esecutiva in data 20.09.2021

DEBITORI: IMPREGEST SRL sede Viareggio (LU), Via Regia 184 c.f. 02014300467.

CREDITORI INTERVENUTI CON TITOLO ESECUTIVO:

AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE c.f.13756881002 – Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione n.3061 di Particolare e n. 1463/6221 di Repertorio in riferimento al Foglio 49 mappale 1148 sub.4 (Imm. N.2).

CREDITORI INTERVENUTI SENZA TITOLO ESECUTIVO: nessuno alla data odierna

IMMOBILI PIGNORATI:

Appartamenti per civile abitazione posti su più livelli e situati in diversi indirizzi:

U.I. n.1 tipologia terra-tetto parte di più ampio lotto edificato sito nel Comune di Viareggio TdL, identificato al catasto fabbricati di detto comune al foglio 47 mappale 2243 sub 3 come da estratto di mappa in atti.

U.I. n.2 tipologia terra-tetto parte di più ampio lotto edificato sito nel Comune di Viareggio, TdL identificato al catasto fabbricati di detto comune al foglio 49 mappale 1148 sub 4 come da estratto di mappa in atti.

DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO 13.12.2021

DATA ED ESTREMI DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO: 21/01/2022 ai nn. 601 di RP e 826 di RG contro IMPREGEST SRL per la quota di 1/1 della piena proprietà sui beni sopra descritti.

DATA DEL DEPOSITO DELLA ISTANZA DI VENDITA: 21.01.2022

DATA DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA: 27/01/2022 – 09/06/2022 (deposito integrazione documentazione notarile) depositata nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita

PIGNORAMENTI PRECEDENTI O CONTESTUALI: NO

COMPROPRIETARI: situazione di piena proprietà 1/1.

CREDITORI IPOTECARI:

1

- AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE trascrizione NN. 21467/3061 del 30/11/2021 derivante da ruolo Rep. n° 1463/6221

2

- (BANCA TOSCANA SPA ipoteca volontaria iscrizione NN. 17457/3968 del 08/08/2006 credito inglobato da SIENA NPL 2018 srl)

CREDITORI CHE HANNO ATTUATO UN SEQUESTRO CONSERVATIVO: NO

DOCUMENTI ALLEGATI ALL'ISTANZA DI VENDITA:

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:

DOCUMENTI RICHIESTI EX ART. 567 COMMA 2 C.P.C.

certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale

ALTRI INTESTATARI CATASTALI NEL VENTENNIO:



-Intestatari nel ventennio precisati nella certificazione notarile sostitutiva;

-Estratti catastali attuali presenti, estratti catastali storici reperito a cura dell'Esperto per il periodo presente negli atti catastali.

-Nella certificazione notarile i dati catastali attuali e storici sono indicati si suppone in prevalenza, per questi ultimi, dovranno semplicemente essere fatti alcuni distinguo in perizia, in quanto le trasformazioni/demolizioni e ricostruzioni dei beni avvenute sui beni nel corso dei decenni, potranno essere non sempre perfettamente allineate senza apposite ricerche e rilevazioni non ricomprese nella redazione della perizia; es. riconfinazioni, rilievi topografici degli abitati, etc.

U.I. 1-Bini Giacomo, Bini Giovanna, Bini Roberta oltre Bini Giovanni fu Manfredonato

U.I. 2-Manfredi Elisabetta, Manfredi Giorgio, Manfredi Gregorio, Manfredi Manfredo, Manfredi Sandro, oltre a Bazzi Emilia, Manfredi Elisabetta, Manfredi Giorgio, Manfredi Gregorio, Manfredi Manfredo, Manfredi Sandro, oltre a Bazzi Emilia, Manfredi Elisabetta, Manfredi Giorgio, Manfredi Gregorio.

///

-U.I. 1. Titolo di acquisto della proprietà in capo alla società esecutata: compravendita con atto Notaio Vincenzo De Luca di Borgo a Mozzano Rep. 34.204/8527 del 03/04/2008

Data del titolo di acquisto: 03/04/2008

Precedenti proprietari: Bini Giacomo, Bini Giovanna, Bini Roberta in quota fra essi in parte pervenuto per Successione ereditaria 03/02/2005 (den. N. 23/689 trascritta al n.11737/6588) e successione del 18/10/1955 (den. N.33 Vol.199 Trascritta al n.1849) e atto di divisione Notaio Migliorini Mario del 30/08/1956 Rep. 50.615.

Nota: si indica che nella relazione notarile viene indicato un numero di foglio di mappa non corrispondente a quanto indicato nella cronistoria catastale per cui si può supporre che il F.45 particella 391 sia unicamente indicato essendo rientrante nel compendio dei più ampi beni caduti in successione. Proseguiranno verifiche in corso di perizia più approfondite, stante anche il malfunzionamento di quest'ultimo periodo della piattaforma per la Pubblicità Immobiliare

///

-U.I.2. . Titolo di acquisto della proprietà in capo alla società esecutata: compravendita con atto Notaio Vincenzo De Luca di Borgo a Mozzano Rep. 31.080/6720 del 02/08/2006

Precedenti proprietari: Manfredini Elisabetta, Manfredini Giorgio, Manfredini Gregorio, Manfredini Manfredo, Manfredini Sandro in quota fra essi derivante da Denuncia di Successione Bazzi Emilia deceduta il 21/08/2005 n°71/691. A Manfredi Leonardo e Bazzi Emilia era pervenuto per atto di Vendita Notaio Vannucchi Raffaello del 06/03/1943 Rep. 1870.

Data del titolo di acquisto: 02/08/2006

Nota: secondo una prima verifica di conservatoria per esame del ventennio, oltre agli atti indicati sulla relazione risultano anche i seguenti Notaio Vincenzo De Luca Rep. n° 40689/12429 del 28/09/2012 -Rep. n° 40692/12432 del 28/09/2012 salvo verifiche in corso di perizia più approfondite, stante anche il malfunzionamento di quest'ultimo periodo della piattaforma per la Pubblicità Immobiliare.

///

Stato civile dell'esecutato nel momento dell'acquisto del bene pignorato:
bene al conto di società

///

Secondo la cronistoria catastale risultante dalle visure storiche catastali, i beni in questione sono così rappresentati:

U.I. 1. nel Foglio di mappa 47 mappale 2243 sub 3, rappresentato su planimetria del 13/12/2012 scheda prot. n. LU0223557, deriva da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/12/2012 scheda n.68697.1/2012 di cui è stata richiesta copia all'Agenzia delle Entrate di Lucca-Sevizio Territorio; l'attuale consistenza ha soppresso per demolizione totale del 23/05/2008 n.6973.1/2008 dal seguente mappale originario 34 sub.1 del foglio 47 di Viareggio: dalla demolizione è stata data origine il mappale 2243 Cat. F/1 di cui alla pratica n.6973.1/2008, da cui a sua volta è derivato il mappale 2243 sub.3 cat. A/3 di vani 6 e conseguente ultima consistenza in atti mappale 2243 sub.3 Cat. A/3 10,5 vani s.s.a. di cui verrà completata descrizione in perizia.

U.I. 2. nel Foglio di mappa 49 mappale 1148 sub 4, rappresentato su planimetria del 29/09/2011 scheda prot. n. LU0156225, deriva da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA del del 29/09/2011 scheda n.38019.1/2011 di cui è stata richiesta copia all'Agenzia delle Entrate di



Lucca-Sevizio Territorio; l'attuale consistenza ha soppresso per demolizione totale del 23/09/2011 n.37689.1/2011 dal seguente mappale originario 178,177,382 del foglio 49 di Viareggio: dalla demolizione è stata data origine il mappale 177 sub. 1 di cui alla pratica n.3565.1/2008 , da cui a sua volta è derivato il mappale 1148 cat. F/1 di consistenza mq 1337 e conseguente ultima consistenza in atti mappale 1148 sub.4 Cat. A/2 7 vani s.s.a. di cui verrà completata descrizione in perizia.

///

Altre informazioni o documenti di cui è necessaria la acquisizione: al momento assieme all'esperto stimatore abbiamo in parte provveduto a richiedere ulteriore documentazione presso i competenti uffici al fine di effettuare ulteriori verifiche sulle provenienze e attribuzioni di carattere catastale, quali a titolo esemplificativo, precedenti variazioni, copia delle denunce di successione ereditarie, copie di atti pubblici, nel seguito, se reperibili, verranno altresì proseguite le ricerche presso l'Archivio Notarile, gli archivi dell'Agenzia delle Entrate e Servizio Pubblicità nei registri o in taluni casi, presso l'Archivio di Stato laddove antecedenti al 1969, verranno eventualmente descritti negli specifici cpv di perizia.

Vedasi titolo di provenienza per i riferimenti legati al carattere di unitarietà dell'intervento.

In particolare, essendo il presente lotto ancora non trasferito, ma data la dizione individuata su altre u.i. facenti parte del medesimo intervento edilizio si può ritenere plausibile che la medesima poteva essere applicabile al momento del trasferimento anche alla presente unità, ciò anche in considerazione dello stato dei luoghi osservabile dal repertorio fotografico:

da Nota di trascrizione Registro generale n. 14742 Registro particolare n. 10690 Presentazione n. 62 del 08/11/2012

LA PARTE ACQUIRENTE HA PRESO ATTO FIN DA ORA CHE, PER EFFETTO DELLA NUOVA COSTRUZIONE, SONO GIA' IN ESSERE E COSTITUITE IN FAVORE DEI FABBRICATI DI CUI SI COMPONE IL COMPLESSO RESIDENZIALE SERVITU' RECIPROCHE DI LUCI, VEDUTE, BALCONI, PASSO, CONDUTTURE E POSA IN OPERA DI TUBAZIONI DI QUALSIASI GENERE (ACQUA, SCARICHI, ENERGIA ELETTRICA, GAS, TELEFONO, ECC.).

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** attiva, stipulata il 03/04/2008 a firma di Notaio Del Luca Vincenzo ai nn. 34205/8528 di repertorio, iscritta il 08/04/2008 a LUCCA ai nn. 5794/1245, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 3/04/2008.

Importo ipoteca: 2.000.000.

Importo capitale: 1.000.000.

La formalità è riferita solamente a Lotto 2 Bene immobile sito in Viareggio, Foglio 49 particella 117 sub.1 poi divenuto mappale 1148 .

A Margine risultano: -Annotazione ad iscrizione n.13229/1651 del 10/10/2012 derivante da

restrizione sui beni del 28/09/2012 Notaio De Luca Vincenzo Rep. n.40690/12430; foglio 49 particella 1148 sub.1. -Annotazione ad iscrizione n.14505/1967 del 10/10/2012 derivante da restrizione sui beni del 28/09/2012 Notaio De Luca Vincenzo Rep. n.40693/12433; foglio 49 particella 1148 sub.3. -Annotazione ad iscrizione n.14829/2116 del 09/11/2012 derivante da restrizione sui beni del 07/11/2012 Notaio Frati Carlo Rep. n.2416/1915; foglio 49 particella 1148 sub.2.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 29/11/2021 a firma di AGENZIA ENTRATE-RISCOSSIONI ai nn. 1463/6221 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da richiesta iscrizione ipoteca da riscossione coattiva .

Importo ipoteca: 127.729,03.

La formalità è riferita solamente a BENI COLPITI DALLA PROCEDURA f.49 MAPP.1148 SUB.4.

Iscritta per il F.49 mappale 1148 sub.4

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/12/2021 a firma di UNEP TRIBUNALE LUCCA ai nn. 4566 di repertorio, trascritta il 21/01/2022 a LUCCA ai nn. 826/601, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Lotto 1 Bene immobile sito in Viareggio, Foglio 47 particella 2243 sub.3 .

Medesimo pignoramento colpisce anche i beni di cui al lotto 2, Foglio 49 particella 1148 sub.4

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:

Da verificare a cura dell'Aggiudicatario presso l'Ufficio esproprie e patrimonio, lo stato della viabilità rappresentato per quota dal sub. 5 del mappale 1148 in quanto sugli atti di provenienza degli altri subalterni, vi sono dei richiami all'eventuale esproprio per uso stesso della viabilità di fatto già esistente e con versamento della relativa indennità da parte del Comune di Viareggio, ad oggi non concretizzata per quanto riportato negli atti.

Dato l'elaborato grafico in atti del P.C. n. 408/2007 e l'elaborato planimetrico catastale prot. n. LU0156225 del 29/09/2011, si possono notare alcune generiche discrepanze grafiche, fra quanto in quest'ultimo e l'elaborato del titolo edilizio, circa la posizione degli allineamenti delle dividenti che dovrebbero rappresentare i confini, quanto meno per quello che attiene il confine nord-est del sub. 4 mappale 1148. Da un primo esame della suddetta documentazione allegata alla presente, emergerebbe una diversa posizione della linea rappresentante tale confine. Esula dalle competenze delle scrivente e dall'incarico, un'azione di regolazione di confini da rendere in contraddittorio con il confinante, ivi compreso un rilievo celerimetrico strumentale per posizionare correttamente e verificare la materializzazione degli stessi confini sul posto. Si invita l'aggiudicatario e chi ne abbia interesse, a verificare tali aspetti, ivi compresa la presenza di cancello pedonale.

Si precisa quindi, che sul margine nord-ovest del resede di pertinenza, è presente un cancellino pedonale e che, se in possesso di una chiave potrebbe essere una comunicazione con il sub. 1 del

mappale 1148 e viceversa; si può solo presumere, non essendovi in atti alcun richiamo e/o documentazione pertinente, che sia stato posizionato per una originaria volontà del costruttore essendo proprietario fino alla vendita che sarebbe dovuta avvenire, dei beni edificati e costituiti dai 4 subalterni di U.I.U.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vedasi descrizione e note e quanto di cui al titolo allegato ultimo in atti.

All'atto dei sopralluoghi, se è notata la presenza di un cancellino pedonale posto nell'angolo nordovest della resede attribuita al lotto in questione, avente apertura apparentemente in comunicazione con altro subalterno dell'originario compendio realizzato con il medesimo titolo edilizio; della suddetta se ne pone in evidenza l'incerto uso e diritto in quanto non rappresentato sulla documentazione in atti ed è quindi non noto, salvo osservarne la presenza, se sia esercitato o meno un esercizio di passo, in quanto apparentemente in stato di abbandono. Si può solo supporre, che data l'originaria costruzione interamente di proprietà del debitore, sia stata prevista come comunicazione di comodo ma poi non ben definita. Con la presente nota, si intende informare il Delegato alla vendita, l'aggiudicatario o chi ne avesse interesse.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/04/2008), con atto stipulato il 03/04/2008 a firma di Notaio Vincenzo De Luca ai nn. 34.204/8527 di repertorio, trascritto il 08/04/2008 a Lucca ai nn. 5792/3641.

Il titolo è riferito solamente a Intero bene da cui derivano le unità oggetto di costruzione formanti il complesso edilizio di quattro unità indipendenti ciascuna con accesso autonomo .

Si rende noto all'aggiudicatario che è necessario esaminare la nota di trascrizione dell'atto di provenienza e quelli di trasferimento del sub. 1 del mappale 1148 (atto Notaio De Luca rep. n.40.689 del 28/09/2012) come degli altri subalterni al tempo compravenduti, in quanto risultano ivi annotati sia i diritti proporzionali sulle parti comuni, sia l'area urbana sub.5 destinata a strada per la quale non è chiarito se in quanto di uso pubblico sia o meno soggetta alla formalizzazione di una procedura di esproprio e quindi con la corresponsione della conseguente indennità. Oltre a ciò, l'aggiudicatario e chiunque ne abbia interesse, deve prendere atto, che sono state costituite in favore dei fabbricati di cui si compone il complesso, le servitù reciproche di luci, vedute, balconi, passo, condutture e posa in opera di tubazioni di qualsiasi genere. Dato quanto osservabile sui luoghi e la descrizione generale ricavata da altra compravendita, invece avvenuta ad esempio fra la soc. eseguita e gli acquirenti del sub. 1, tali servitù sono solo in parte individuabili non essendo ben circoscritte e rappresentate, salvo poter osservare sui luoghi un cancello pedonale chiuso posto sul margine nord ovest del sub.4 oggetto della presente procedura.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di intero, in forza di atto di compravendita (dal 06/03/1943 fino al 21/02/2005), con atto stipulato il 06/03/1943 a firma di Notaio Vannucchi Raffaello ai nn. 1870 di repertorio, registrato il 09/03/1943 a Viareggio ai nn. 967, trascritto il 19/03/1943 a Lucca ai nn. 914.

Il titolo è riferito solamente a Beni pervenuti per atto indicato per quanto leggibile ed interpretabile: costituiti da un lotto di terreno sul quale era stato edificato di recente costruzione il quale non aveva ancora rappresentazione catastale, il terreno sul quale sorgeva era rappresentato nella Sez. M dalla particella 105 e 2761 .

Da potere di: Manfredi Giovan Domenico fu Giuseppe

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 05/06/1973 fino al 03/04/2008), con atto stipulato il 05/06/1973 a firma di Dichiarante-erede, trascritto il 06/06/1977 a Lucca ai nn. 4.001.

Il titolo è riferito solamente a A beni pervenuti da successione di Manfredi Leonardo nato il 20/03/1910 (denuncia n°46 Vol.344 Uff. Reg. di Viareggio).

Consequente successione integrativa n°70 Vol. n°691

*** DATO OSCURATO *** per la quota di complessiva l'intero, in forza di denuncia di successione (dal 21/02/2005 fino al 03/04/2008), con atto stipulato il 21/05/2005 a firma di Dichiarante-erede, registrato il 29/09/2005 a Viareggio ai nn. 70/691, trascritto il 24/12/2005 a Lucca ai nn. 26139/14649.

Il titolo è riferito solamente a A beni pervenuti da successione di Bazzi Emilia nata il 06/04/1919 ed in parte per successione non trascritta in morte di Manfredi Leonardo fu Giuseppe deceduto il 05/06/1973 (denuncia n°46 Vol.344 Uff. Reg. di Viareggio).

Per la successione integrativa per successiva riunione di usufrutto alla nuda proprietà alla morte della madre Bazzi Emilia: accettazione tacita di eredità trascritta mediate il citato atto di compravendita Notaio De Luca Vincenzo del 3/04/2008 Rep. n°34.204 e trascritta l' 08/04/2008 ai nn. 5793/579 e del 10/08/2006 nn.10520/17708

*** DATO OSCURATO *** per la quota di complessiva l'intero, in forza di denuncia di successione (dal 21/05/2005 fino al 03/04/2008), con atto stipulato il 21/05/2005 a firma di Dichiarante-erede, registrato il 29/09/2005 a Viareggio ai nn. 71/691, trascritto il 13/10/2005 a Lucca ai nn. 20439/11386.

Il titolo è riferito solamente a A beni pervenuti da successione di Bazzi Emilia nata il 06/04/1919 ed in parte per successione non trascritta in morte di Manfredi Leonardo fu Giuseppe deceduto il 05/06/1973 (denuncia n°46 Vol.344 Uff. Reg. di Viareggio).

Per la successione in morte di Bazzi Emilia: accettazione tacita di eredità trascritta il 08/04/2008 ai nn. 5793/579 e del 10/08/2006 nn.10520/17708

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente è aggiornato con Variante semplificata ai sensi dell'art. 32 della L.R. n.65 del 2014 approvata con Determina Dirigenziale n. 2921 del 16/12/2024, efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 52. L'immobile ricade in zona con Classificazione degli edifici 4 - Edifici di scarso valore storico-architettonico-Morfotipi dell'insediamento TR1 - Tessuti ad isolati chiusi o semichiusi-Perimetro del Territorio Urbanizzato Perimetro del Territorio Urbanizzato (art.224 L.R. 65/2014). Disciplina delle zone urbanistiche A - Zone di insediamento residenziale di impianto storico Limite U.T.O.E. e sistema territoriale di Torre del Lago Sistema Territoriale di Torre del Lago, fatte salve modifiche ed integrazioni in corso/successive.

In considerazione delle norme vigenti sull'area interessata e da verificarsi quanto ad eventuali sviluppi e da verificarsi con esame puntuale da parte di tecnico specializzato, quanto previsto dalle norme sulle fragilità ambientali presenti sul R.U. vigente e del futuro strumento urbanistico per futura adozione del Comune di Viareggio, del PAI Regione Toscana e del DPGRA per i vincoli idraulici quale zona ricadente in pericolosità P.2-da valutarsi vincolo in sede di istruttoria per eventuali interventi futuri e/o regolarizzazioni, viste le attività necessarie per eliminare quanto eseguito in difformità al momento del sopralluogo o sprovvisto di titolo autorizzativo. Tenendo infatti presente, che, valutati i propri interessi da parte dell'aggiudicatario e nel caso ricorrano le fattispecie di difformità eventualmente da regolarizzare, solo a seguito dell'istruttoria espletata da parte dei competenti Uffici, potranno essere valutate determinate soluzioni e/o adeguamenti con rimessa in pristino laddove in tale momento non regolarizzabile secondo le NTA art.29 c.4 o correlati; si ritiene perciò plausibile individuare talune quantificazioni come indicate, unicamente a carattere prudenziale

e solo parziali/presuntive. Talune opere/manufatti esterni dovranno essere rimesse in pristino, ma che tuttavia, per porzione di esse, vista la posizione in loco delle NTA vigenti, si indica all'aggiudicatario, valutandone i dettagli e normativa aggiornata con l'Ufficio, limitatamente alle opere interne, posto che attualmente è interamente al grezzo, esse potranno essere regolarizzate con i criteri previsti per i setti in c.a.

In tale ipotesi, i costi sanzionatori/oneri e prestazionali, dei vani interni, non possono essere valutate, in quanto esulante da quanto previsto, in parte forfettariamente considerati nel valore di stima sebbene e sempre di massima quantificate nella sezione sulla regolarità urbanistica.

La specificità del caso, sottoposto a ripetute ricerche presso ogni Ente competente da cui potessero, nel caso emergere, elementi oggettivi circa la legittimità dello stato di fatto e della consistenza oggi non corrispondente a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali (posto che non sono state realizzate le divisioni interne ed ultimato l'intervento), le quali, dopo una serie di confronti con l'Ufficio SUE di Viareggio, ha portato alle seguenti valutazioni nel merito e seppur di massima e fin tanto che non sarà dato seguito ad una istruttoria d'Ufficio, come di seguito esposte .

<>

CENNI PRINCIPALI RICERCHE SULLA REGOLARITA' URBANISTICA

Il complesso di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di procedura, è posto all'interno dei centri abitati e quindi sottoposto alle Normative urbanistiche al tempo vigenti, tenuto conto che non sono state prodotte documentazioni dalle parti e che gli atti dimostrativi dello stato preesistente risalgono in prevalenza antecedentemente al 2006. Dato il vigente D.P.R. 380/01 aggiornato a settembre 2025 e s.m.i. oltre che per la Legge n.105/2024 per conversione del D.L. n.69/24 c.d. "Salva Casa"; vista la modifica alla L.R. n.65/2014 del 29/08/2025 e gli ulteriori quanto mai necessari disposti che emergeranno a seguito di emanazione da parte del Governo, delle necessarie regolamentazioni di applicazione dei costi sanzionatori e di modifica al DPR 380/01; visti gli orientamenti dell'Ufficio SUE di Viareggio, data la circostanza in cui ci pone l'intervento della nuova norma che a fronte delle nuove disposizioni, ancora deve essere in parte interpretata e allineata agli indirizzi ed ai regolamenti da parte dei rispettivi Uffici. Ne consegue, che in linea di massima potremmo solo descrivere parte di quanto nel seguito potrà essere sviluppato a fronte di una interpretazione univoca ed autentica da parte degli Enti locali, con l'opportuna istruttoria per le pratiche in genere che l'aggiudicatario avrà cura di presentare e seguire e per la quale si renderanno necessari tutta una serie di documenti anche relativi ai beni antistanti che potranno essere valutati per le necessarie verifiche verso terzi in primo luogo dall'Ufficio e dagli interessati.

In generale, precedentemente la legittimità doveva essere verificata mediante l'approccio con la documentazione catastale e l'aereofotogrammetria/fototeca di riscontro. Ad oggi, possono essere valutate le difformità seguendo degli articoli ulteriori come ad esempio l'articolo 36 bis nel D.P.R. n. 380/2001 od articoli correlati ai casi prospettati, con il problema che comunque talune difformità vi rientreranno mentre altre se confermato, saranno soggette ma da verificarsi, con l'art.34 e con conseguente penalizzazione per i costi, unicamente individuabili dall'Ufficio comunale competente e determinato, nel caso, a cura della agenzia del territorio.

Conseguentemente, verificati i voli aerei in atti della Regione Toscana, le documentazioni presso l'archivio edilizia, l'Archivio di Stato, le mappe di CastoRE e quelle d'impianto del Catasto, avuti i necessari confronti con l'Ufficio, si può indicare che vi sono elementi non configurabili come regolari come più avanti illustrato e visibile nel repertorio fotografico, ma che per una disanima completa ed una certa applicazione delle sanzioni e dei costi conseguenti, si renderanno necessarie come più avanti rimarcato, le relative istruttorie d'Ufficio e le determinazioni che gli stessi vorranno emettere, in base alle pratiche che l'aggiudicatario vorrà presentare nel futuro per terminare e regolarizzare le opere e con eventuali documentazioni emerse nel seguito, elaborati di progetto specifici e riferimenti circostanziati opportunamente valutati.

Nel dettaglio e per l'unità immobiliare presa in esame, sono state svolte le ricerche sull'elenco delle pratiche edilizie, dei titoli di C.E., sulle Autorizzazioni, presso l'Ufficio Abitabilità o sui titoli minori a nome dei debitori e dei loro danti causa, ispezionando i titoli edilizi senza reperirne altri di natura edilizia. Potendo constatare che la diversa distribuzione e consistenza interna del piano seminterrato non coincide con quanto assentito come parte della pilastratura interne rappresentata nelle tavole grafiche; oltre all'esistenza di una tettoia in legno ed una diversa altezza di gronda esterna, presumibilmente riferibile ad un piano di campagna non definito e per la presenza ad una distanza



diversa rispetto ad una parete cieca posta a sud-est.

Reperendo gli estremi autorizzativi, a fronte delle reiterate ricerche, sono stati svolti in alcune sessioni mediante accesso agli archivi, i successivi colloqui necessari per un indirizzo solo preliminare dell'Ufficio SUE del Comune di Viareggio e poi da confermare nel seguito a cura dell'aggiudicatario, anche in ordine al Regolamento Sanzioni-Oneri, che però rimane da integrare con le norme ad oggi in evoluzione e comunque in linea temporale, da applicarsi poi a seguito dell'istruttoria delle modifiche osservate e della relativa rappresentazione.

(A tal proposito, si ritiene necessario precisare fin da subito, a chiunque ne avesse interesse ed al procedente medesimo, che per la regolarizzazione e sanabilità delle difformità, restano fatti salvi quei pareri degli Enti sovraordinati, le norme e gli indirizzi dell'Ufficio e degli Enti competenti, che saranno in vigore all'atto dell'istruttoria delle pratiche necessarie e che la conformità attuale, non prescinde attualmente, da modifiche o diverse interpretazioni sulla base delle NTA e che, nonostante le ripetute ricerche proseguite, non hanno fatto emergere elementi corrispondenti a quanto esattamente esistente sul posto, fatte salve quindi, migliori rappresentazioni grafiche od errori materiali che dovessero emergere).

Ai fini della consistenza desumibile dagli atti di provenienza e dei titoli in atti che si sono succeduti, laddove potuti reperire, ed in base a quanto è stato reso possibile rilevare ed osservare sui luoghi, da ciò che si può desumere anche dall'ultima planimetria catastale in atti dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, ciò che oggi si osserva nella documentazione ultima in atti, oltre che nelle riprese fotografiche allegata alla presente, trattasi di una distribuzione e consistenza interna del piano seminterrato, mentre il resto è libero da tramezzi e altre opere di ultimazione contrariamente a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti.

Oltre alle variazioni poi in seguito descritte, come visibili dall'esterno, le implicazioni che esse hanno rispetto alle distanze da confini a CC e dalle pareti finestrate ex DM 1444/68 stante l'origine di demolizione di precedente fabbricato e successiva edificazione della presente unità (sub.4), sono in linea di massima indicate in atti dell'archivio di Viareggio; per quanto visibile, la tavola indica distanze rispetto alle pareti cieche a sud e finestrate antistanti, ma che in parte dovranno essere verificate per il loro assoggettamento o meno alla norma ed indirizzi dell'Ufficio. Aspetto questo, che potrà essere approfondito con elementi integrativi di terzi, a cura dell'aggiudicatario mediante una istruttoria specifica e con un esame ed una pratica di migliore rappresentazione grafica e regolarizzazione delle opere interne e quanto altro descritto.

Mediante le su indicate numerose ricerche, svolte in più riprese nei molteplici Uffici e finalizzate a meglio dotare l'aggiudicatario di quanti più elementi possibili per i necessari confronti, non sono esse risultate interamente esaustive per parti di documenti non forniti/reperiti.

Ovverossia non possiamo con certezza ricondurre se vi siano lievi modifiche apportate, in quanto l'U.I. è allo stato grezzo ma che comunque quella al piano seminterrato sono senz'altro state eseguite in corso d'opera in quanto il portico e la su presente terrazza, si fondano presumibilmente, sui setti in c.a. presenti al piano seminterrato, posto che in linea di massima con le dovute cautele dato anche lo stato grezzo, le misure interne raffigurate coinciderebbero con quanto presente sui luoghi. A tal proposito, si rende necessario per un inquadramento della norma da invocare nelle fasi di accertamento di compatibilità e di attestazione di conformità del bene, che l'aggiudicatario provveda ad effettuare le possibili verifiche specifiche, salvo che non emergano in seguito elementi in possesso della proprietà e non forniti od altro a cura dell'aggiudicatario, o che riemergano in futuro e ad ora non presenti negli archivi, come da risposta ottenuta dagli stessi allo stato odierno.

In conclusione, ne deriva che quanto emerso dalla ricerche esperite nelle direzioni descritte, potrà essere di supporto per le necessarie valutazioni prima dell'aggiudicatario, poi dei competenti Uffici con loro proprio inquadramento e norma sanzionatoria e valutazioni sui disposti dell'art. 34 bis DPR 380/01 e all'art.198 della L.R. 65/2014 così come aggiornata l'8/09/2025; per cui, nella presente relazione le ipotesi di regolarizzazione sono solo descritte come presuntive con le varie casistiche normative, senza quindi essere puntuali, in quanto esulante dai compiti dello scrivente oltre che per mancanza di ulteriori e oggettivi elementi a comprova dello stato legittimo e di quanto realizzato in posizione antistante al bene oggetto della presente.

Le possibili difformità emerse nelle fasi di riscontro con i titoli autorizzativi potuti reperire e con i rilievi parziali eseguiti, sottoposti all'Ufficio negli incontri, fatte salve modifiche normative e l'istruttoria d'Ufficio che potrebbero variarne in maniera consistente gli esiti, sono attualmente



riconducibili, alle seguenti fattispecie di procedure:

1. DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA PIANO SEMINTERRATO e agibilità da depositare, salva nota di precisazione e verifica in fase di istruttoria essendo modifiche a carattere strutturale;
2. MODIFICA ASSETTO PIANI GIARDINO E CONSEGUENTE DIVERSA ALTEZZA DI GRONDA e DIVERSO ALLINEAMENTO SISTEMAZIONI ESTERNE da verificare in fase di istruttoria e previo rilievo di verifica dei confini/specifico;
3. PRESENZA DI COPERTURA SU MANUFATTO PERTINENZIALE ADDOSSATO ALLA PARETE EST E AVENTE MAGGIORI DIMENSIONI, da verificare in fase di istruttoria sanabilità o rimessa in pristino;
4. DISTANZA DA PARETI CIECHE DM 1444/68 da verificare in sede di istruttoria mediante i necessari requisiti temporali sui fabbricati antistanti

Con migliore rappresentazione grafica generale.

Dall'esame dello stato di fatto accessibile, confrontato con quanto in atti, emergono le seguenti discordanze riconducibili alla norma di cui al D.P.R. n. 380/01 e legge regionale vigente, L.R. 65/2014, loro ss.mm.ii. come segue.

Rispetto alle uniche prove aereofotogrammetriche e catastali, cartografiche storiche reperite, seguendo l'enumerazione di cui sopra, in virtù della norma richiamata, si evidenzia quanto segue:

Il punto 1, è riconducibile alla realizzazione di un ampliamento dei setti murari in c.a. della cantina data la rappresentazione grafica e quanto presente, in quanto sui luoghi i setti murari versante sud-ovest non sono coincidenti con lo stato autorizzato del P.C. e per il diverso numero di pilastri si suppone. Si presume che la difformità, andrà quindi trattata in base all'art. 182 L.R. 65/2014 ed art. 34 e correlati DPR 380/01 con il conseguente invio all'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Lucca ed il conseguente invio alla Procura competente per le sanzioni del caso (è poco praticabile una rimessa in pristino delle modifiche apportate diverse dal titolo autorizzativo).

Il punto 2, è riconducibile alla presumibile modifica dell'assetto dei piani di campagna o ad una imprecisione grafica della sezione in quanto le misure interne coincidono con quanto rappresentato in atti del titolo edilizio e presumibilmente la diversa posizione delle recinzioni rispetto alla raffigurazione planimetrica in P.C.

Il punto 3, se ravvisato dal competente Ufficio sulla base della documentazione prodotta dall'aggiudicatario, la loro natura originaria rientrando nella tipologia di pergolato e che quindi possa essere sufficiente, norma vigente permettendo, che sia rimesso in pristino eliminando le opere aggiunte, l'aggiudicatario, per diverso dimensionamento e divergenza esecutiva prospettica incorrerà, se ritenuto, nella Compatibilità Paesaggistica in quanto avente sup. maggiore di quanto assentito, ovvero fatto salvo il parere del competente ufficio, secondo i disposti del DPR 31/2017 il DPGR 39/R/2018 e per le NTA vigenti comunali.

Il punto 4, è appunto riconducibile alle distanze da pareti cieche e da valutarsi dall'Ufficio in quanto non corrispondente quanto presente sui luoghi alla distanza assentita nel P.C. come visibile nel repertorio fotografico allegato; stante inoltre, la mancanza di valutazioni nel merito delle distanze da altri fabbricati aventi invece pareti finestrate sul prospetto laddove essi legittimi rispetto alla parte con porta del V.T., per la mancanza di rappresentazione degli effettivi volumi ad oggi osservati in posizione coincidente con la facciata del bene oggetto di procedura e distanze dalla SE rappresentata al netto del V.T. Si da atto che, stante i voli aerei ricavabili dai siti pubblici, non essendo confermabile in questa sede la legittimità parziale o totale di fabbricati in quanto di terzi ed esulante dal presente incarico, si renderà necessario che l'aggiudicatario, anche in tal caso, provveda ad effettuare rilevazioni di maggior dettaglio di tipologia celerimetrica e che richieda chiarimenti ed acquisizioni per l'antistante proprietà immobiliare. Posto che mediante gli elementi in possesso con quanto al conto della società esecuta, ad oggi, con un rilievo ordinario, le distanze non sembrano essere state rispettate, in quanto inferiori a quella assentita od a quella prevista dalla norma generale. Stante inoltre, la mancanza di complete indicazioni nella pratica in atti, di complete valutazioni ed approfondimenti nel merito sulle distanze da altri fabbricati aventi pareti finestrate sul prospetto laddove essi legittimi, per la mancanza di rappresentazione delle effettive sagome di volumi ad oggi osservati in posizione coincidente con la facciata del bene oggetto di procedura e distanze dalla SE rappresentata dal VT. Si da atto che, stante i voli aerei ricavabili dai siti pubblici, non essendo

confermabile in questa sede la legittimità parziale o totale di fabbricati di terzi, si renderà necessario che l'aggiudicatario provveda ad effettuare rilevazioni di maggior dettaglio di tipologia celerimetrica e che richieda chiarimenti temporali ed acquisizioni per l'antistante proprietà immobiliare. Posto che mediante gli elementi in possesso con quanto al conto della società esecuta, ad oggi, con un rilievo ordinario e senza conoscere la temporalità e la legittimità dei fabbricati antistanti fronte est per esempio, le distanze non sembrano essere state rispettate, in quanto inferiori ai 10 ml e corrispondenti variabilmente da 9,65 ad oltre 10 ml a seconda del rilievo topografico, della preesistenza e/o modifica dei luoghi antistanti, della risalenza della sagoma di quella parte di fabbricato e dell'interpretazione sulla tipologia di parete finestrata da parte dell'Ufficio Edilizia e viste i titoli dei terzi. Esula quindi dalle competenze dello scrivente e non essendo previsto nell'incarico tali attività.

Si suggerisce pertanto, come indicato nell'apposito cpv, oltre che a considerare un costo di massima per la rimessa in pristino dei manufatti precari, di voler interpellare gli Enti sovraordinati per valutare se invece sia possibile mantenere in sede gli accessori (salvo compensazione dei costi nelle due ipotesi). In secondo luogo, mediante una restituzione grafica per la regolarizzazione se richiesta, fornire una migliore rappresentazione grafica dell'immobile, valutandone la regolarizzazione ex art. 209 bis L.R.65/14, avendo prima verificato con l'Ufficio i requisiti per accedere all'art. 198 e comunque eseguendo una migliore rappresentazione grafica sia per le altezze che per gli spazi interni, redigendo se valutato dall'Ufficio, una agibilità a norma dell'Art.149 L.R. 65/14 e di regolamenti in materia, per le difformità osservabili con gli elementi che è stato possibile raccogliere.

In terzo luogo, nel caso siano ravvisate dall'Ufficio competente le difformità sopra indicate al punto 4, affrontare con l'Ufficio preposto una pratica di fiscalizzazione edilizia attraverso l'art.34 e art.206 L.R. 65/14 con costi nella presente determinabili solo dall'Ufficio, le cui sanzioni pecuniarie in zona soggetto a vincolo, sono da un minimo di € 1.032 ad un max di € 20.658, salvo rimessa in pristino (rif. di esempio art.200 comma 6).

Per quanto attiene al costo di alcune delle regolarizzazioni, si ritiene possibile esporre solo in via prudenziale e solo in via presuntiva e di massima, gli importi sanzioni sommari per le pratiche di minor valenza che in sostanza potranno solo in via forfettaria, indicare un abbattimento del valore integrativo, all'abbattimento già attuato del 20%, per altro già contemplato per le peculiarità della vendita forzata. Nel dettaglio, i costi saranno noti all'aggiudicatario solo a fronte delle istruttorie che l'Ufficio richiederà in base alle norme e regolamenti in tale momento vigenti; restando di fatto nella presente, una mera quantificazione indicativa e non puntuale, per i vari riflessi normativi/regolamentari. Oltre che sanzioni maggiori laddove si intenda, in zona con vincolo paesaggistico, richiedere una sanatoria.

Infatti, se l'Ufficio in sede di esame di un eventuale istruttoria, ravvisasse l'applicazione di una sanzione (minima/massima/discrezionale) eventualmente a fronte di eventuali adeguamenti, di una diversa rappresentazione o dotazione di riscontri storici ad oggi non ulteriormente reperiti od in virtù di specifiche valutazioni tecnico discrezionali, è ravvisabile una comprensibile variazione anche sostanziale delle sanzioni/oneri e costi quindi attualmente non determinabili.

In conclusione, i costi parziali di cui sopra che sono a carattere sommario, ed in parte, ne è stato tenuto forfettariamente conto nella formulazione del valore di stima, anche perchè, oltre tutto, l'Ufficio prevede una valutazione per tipologia a discrezione dell'Ufficio, fatte salve modifiche normative/regolamentari.

Da valutare poi, che potrebbero essere richiesti eventuali pareri ulteriori, indagini sulle fragilità ambientali e in via residuale, prove eventualmente ritenute necessarie dall'eventuale strutturista, per la modifica della scala ad esempio e salvo altre.

Si rammenta gli interessati e l'aggiudicatario, che in considerazione della su indicata ipotesi di agibilità, non è ravvisabile ad oggi, se a seguito delle istruttorie da parte dei competenti Uffici, possa emergere tale necessità (in quanto variata la posizione/conformazione della scala che nel precedente titolo edilizio0 tale che, impegnava una maggior superficie del soggiorno), ai sensi della norma vigente art. 149 e s.m.i. L.R. 65/2014, da corredarsi nel caso, di ogni dichiarazione di conformità od eventuali adeguamenti e certificazioni di rito richieste e al momento non fornite dalle parti. Salvo non emerga dagli archivi una Abitabilità ad oggi non reperita.

Note a carattere generale - conformità edilizia-urbanistica:

In relazione alle lievi differenze emerse dai rilievi, tenuto conto delle tolleranze oggi in vigore mediante l'applicazione dell'art. 198 - 209 L.R. 65/2014 s.m.i., l'aggiudicatario, sentito l'Ufficio

Edilizia del Comune competente, se da quest'ultimo non diversamente ritenuto, potrà promuovere la regolarizzazione delle discordanze emerse, salvo valutare se si incorra nella necessità di adeguamento della planimetria catastale per le modifiche osservabili.

///

Quanto sopra, fatti salvi e impregiudicati i pareri derivanti dall'istruttoria d'ufficio e/o deroghe di settore specifiche, oltre che eventuali modifiche normative, in vigore al momento che l'aggiudicatario e gli interessati, depositerà/deposeranno con specifica istanza, se ritenuto da essi opportuno, la richiesta di regolarizzazione di alcuni dei punti suddetti, mediante pratica che potrà essere ai sensi dell'art. 209 della L.R.65/2014 ss.mm.ii. e segg. ad esso correlati, le recenti modifiche al DPR 380/01, per la L.n.105/2024, in funzione del nuovo PS e/o seguente del PO o altri procedimenti richiamati e da individuarsi a cura dell'Ufficio, ai fini delle difformità emerse, oltre che per una migliore rappresentazione grafica generale.

A seguito di detta istruttoria, le suddette opere così individuate, potranno essere configurate anche con diverse tipologia di difformità o se ritenuto necessario, come suggerito, potrà essere ordinata o effettuata la rimessa in pristino dei luoghi o l'adeguamento.

Facendo comunque salvo ed impregiudicato per la conferma di tutto quanto sopra esposto nei vari punti, il parere e l'istruttoria dell'Ufficio competente a riguardo, tenendo presente gli eventuali diversi indirizzi futuri, circolari applicative e quanto previsto in ordine alle considerazioni future per l'individuazione di diverse tipologie di irregolarità, rispetto a quelle ivi descritte. Inoltre tenendo presenti, eventuali modifiche normative, in vigore al momento che l'aggiudicatario e gli interessati, depositerà/deposeranno con specifica istanza, la richiesta di regolarizzazione o procedimento sanzionatorio in seguito trattati, ai fini delle difformità emerse e per una migliore rappresentazione grafica. Oltre che, fatti salvi gli eventuali pareri nascenti da vincoli sui beni, fragilità in genere, dettati dai regolamenti locali per tramite degli Enti di gestione e Autorità sovraordinate in genere, spetta la verifica di conformità dell'impianto fognario ancorché fosse a comune con altre u.i. e di cui non sono note le caratteristiche, nonché i disposti nascenti dall'intervento edilizio o da titoli edilizi, allegati/certificazioni eventualmente necessarie e verifiche previste, posto che si renderà necessario uno esame esteso come detto anche agli impianti in genere.

///

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

-Resta un adempimento a carico dell'aggiudicatario, secondo gli aggiornamenti ed i disposti dell'Amministrazione Pubblica, presentare, laddove previsto, un Accertamento di Conformità in Sanatoria o parziale difformità dal Permesso di Costruire ai sensi e con l'applicazione dell'art.209-206/206 bis o richiamati in essi, Legge Regionale 10 novembre 2014 n°65 e DPR 380/01 articoli correlati, loro ss.mm.ii., a seconda delle fattispecie di opere richiamate od individuate dall'Ufficio; quest'ultimo, potrà ricevere la suddetta pratica a seconda delle tipologie di abuso per esse da questo definite, per difformità rilevate ed altri difformità minori come da repertorio fotografico o per semplice e migliore rappresentazione grafica in funzione delle opere sopra descritte, versando i relativi diritti di settore.

-Dovranno essere acquisiti laddove necessario, i pareri dagli Enti preposti se emersi in fase di istruttoria, il richiedente/i dovrà/dovranno prendere atto, che solo laddove ricorra il caso da valutarsi in sede di istruttoria e fatte salve esclusioni da valutarsi (es. p.1), per tramite dell'Ufficio Tecnico comunale, o preliminarmente, dovrà essere trasmessa la pratica all'Ufficio del Genio Civile competente nel caso ne ricorrano secondo l'Ufficio i presupposti (Ufficio Regionale di Tutela del Territorio). In tal caso, la procedura seguirà l'iter previsto dall'art. 182 della L.R. 65/2014, quale "deposito in sanatoria", il quale, compoterà l'iter di trasmissione presso la Procura della Repubblica competente con l'avvio della procedura da essa stabilita, prevedendo comunque un adeguamento della struttura medesima.

///

-Pur restando un riferimento pressochè storico e residuale, stante appunto l'epoca del titolo edilizio in

atti (salvo ulteriori norme speciali sui condoni edilizi, se emanate e/o riapertura dei termini), l'aggiudicatario, verificati i riferimenti normativi più avanti illustrati, relativi alle c.d. ragioni di credito, potrebbe, se vi sono i presupposti, accedere ad un condono edilizio come nel seguito meglio identificato, ovvero riaprendo i termini di legge, richiedendo in tale ipotesi, una C.E.S. che andrebbe nel caso in specie, a legittimare anche lo stato esistente. Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate di cui sopra, se ricorrono i previsti presupposti, come anticipato, potrà essere presentata dall'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, Domanda di Sanatoria ai sensi dell'art. 40 comma 6 Legge 25.02.1985 n° 47 e successive modifiche e integrazioni, i cui termini sono stati riaperti dalla Legge n.724/94 e dalla Legge n. 326/2003 come evidenziato nella Circolare n. 2.699 del 7 dicembre 2005 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. Fatte salve eventuali variabili dovute all'entrata in vigore di nuove leggi che disciplinino diversamente la materia. Và precisato comunque, che le opere realizzate in difformità e/o in assenza di titolo edilizio regolarmente rilasciato, senza la dovuta sussistenza delle c.d. Ragioni di Credito individuate nei termini previsti, non potrebbero essere sanate mediante la procedura in esame.

Tenga presente l'aggiudicatario che nell'aggiornamento della L.R. n° 65/14, ss.mm.ii. – Tolleranze di costruzione dove si prevede: “ai fini dell'applicazione della disciplina di cui al presente articolo, non si ha parziale difformità dal titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali per le casistiche precisate nella norma in termini di modifiche igienico sanitarie”. Da verificare le misure introdotte dalla Legge n.105/2024 e con le future modifiche al DPR 380/01 laddove applicabili di cui all'art.198 della L.R.65/2014 dell' 8/09/2025.

///

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

Sarà cura dell'aggiudicatario far fronte ai costi relativi alle sanzioni/diritti che si renderanno necessari a quel momento, nella misura richiesta in funzione dell'istruttoria legata alla procedura di regolarizzazione e relativi pareri connessi, richiesti dall'Ufficio Edilizia del Comune e/o Enti competenti, posto che ogni importo eventualmente se indicato a tal fine nella presente, debba ritenersi comunque presuntivo e di massima, per le ragioni addotte.

Come esposto, ne consegue che il calcolo e le somme indicate, non possono essere confermate in questa sede e, ai fini di una presumibile quanto mai necessaria decurtazione di massima, viene prudentemente indicato un importo, che potrà variare anche significativamente nelle fasi istruttorie, insieme alle modalità derivanti dall'applicazione nell'iter di diversi regimi sanzionatori o di regolarizzazione delle difformità.

Stante quanto osservato, in generale, laddove sia ritenuta necessaria l'agibilità sopra richiamata, dovrà essere verificato se quanto richiesto sia rispondente ai requisiti secondo il D.M. 236/89 e D.P.G.R. 29/07/2009 n° 41/R e consimili e sulla base degli indirizzi di igiene dei luoghi di lavoro nel caso, o con deroga o con il relativo dimensionamento dei vani; sarà cura dell'aggiudicatario, nel caso ricorra la necessità, di provvedere a sua cura e spese, alla verifica ed alla eventuale presentazione di idonea documentazione comprovante l'adeguatezza alle norme di settore. Oltre a quanto da valutarsi in sede di istruttoria, sia di un eventuale art.34 che per l'art.36 DPR 380/01 s.m.i. con Legge n.120/2020 ed eventuali s.m.i. e l'allestimento delle conseguenti pratiche necessarie anche per gli adeguamenti da valutarsi.

Voglia l'aggiudicatario, compiute le necessarie verifiche, redigere, se necessaria a fronte dell'istruttoria, richiesta preventiva di deroga sanitaria, per quanto previsto dagli Indirizzi di igiene ed edilizia ASL, se riscontrata la mancanza dei rapporti illuminotecnici necessari per il vano/vani eventualmente sprovvisti. In alternativa od in combinato disposto con l'eventuale deroga, potranno essere mantenute con determinati adeguamenti da prevedere progettualmente laddove ne ricorra la fattispecie.

Come già ricordato, oltre alle molte Norme e Regolamenti di settore più specifici, andrà in conclusione verificato a cura dell'aggiudicatario, secondo gli spunti sopra proposti, se al

momento della redazione della pratica, l'intricato e complesso quadro normativo come ricaduta sulla consistenza delle difformità descritte, sarà il medesimo, ivi compreso l'ultimo DL n.69/'24 emanato in G.U. in data 29/05/2024 c.d. "Salva Casa" da convertirsi in Legge come sopra richiamata ed in base al quale sono state apportate modifiche al DPR 380/01, con probabili successive modifiche ulteriori al medesimo e alla L.R. 65/2014; sarà poi compito degli Uffici e dell'aggiudicatario poterne valutare i riflessi sulle medesime difformità rilevate e descritte, secondo quanto risulterà in futuro, oggi non di competenza dello scrivente, con le eventuali verifiche ed adeguamenti, che ne deriveranno. Ciò anche secondo quanto risulterà, oggi non di competenza dello scrivente, dalle verifiche ed adeguamenti, in ordine alle strutture ed impianti.

Dalle ricerche esperite presso gli Enti competenti, non sono emersi ulteriori e successivi titoli edilizi, rispetto a quanto reperito, che possano essere ricondotti al bene oggetto di procedura, condoni, pareri in genere integralmente legittimanti lo stato osservato, posto anche le limitate discordanze emerse su descritte.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera Regolamento Urbanistico vigente è aggiornato con Variante semplificata ai sensi dell'art. 32 della L.R. n.65 del 2014 approvata con Determina Dirigenziale n. 2921 del 16/12/2024, efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 52, l'immobile ricade in zona Torre del Lago Puccini . Norme tecniche di attuazione ed indici: A - Zone di insediamento residenziale di impianto storico Limite U.T.O.E. e sistema territoriale di Torre del Lago Sistema Territoriale di Torre del Lago. Il titolo è riferito solamente al Strumento ancora in corso di validità in attesa all' iter di adozione del P.O. sua approvazione/definizione

Regolamento Edilizio vigente, in forza di delibera n°1 del 01 settembre 2023, l'immobile ricade in zona Comune di Viareggio. Il titolo è riferito solamente al Strumento in corso di validità

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono presenti delle inesattezze nella rappresentazione catastale, non per la precisa identificazione (Foglio, mappale e subalterno) ma nello specifico, in relazione alla categoria e rappresentazione: è stata planimetricamente rappresentata una situazione che non può considerarsi corretta e coerente con lo stato dei luoghi e con il DL 78/2010 e ss.mm.ii., in quanto sarebbe dovuto essere presentata pratica catastale come fabbricato in corso di costruzione quindi **cat. F/3** e non con rappresentazione ultimata e provvista di tutto punto di ogni caratteristica di fabbricato dotato di fine lavori e di ogni elemento di finitura ed impianto; quindi quanto accampionato non corrisponde alla realtà e per cui si suggerisce che ai fini della vendita, sia provveduto alla corretta identificazione dello stato di fabbricato afferente-in corso di costruzione.

Data l'intricata trama normativa su indicata, la quale, ai fini della doppia conformità, è riconducibile alle norme vigenti al tempo dell'esecuzione mediante l'applicazione nelle varie fasi di vigenza talvolta combinata in virtù degli strumenti urbanistici nella presente già inquadrati come già specificato. Discendono dagli strumenti urbanistici concorrenti, le conseguenti Norme Tecniche di Attuazione, oltre ai Regolamenti Edilizi Regionali, locali e Regolamento oneri come da elenco che segue:

in dipendenza del RU vigente, la zona urbanistica inquadrata e, permanendo ovviamente, le norme urbanistiche e di protezione del paesaggio se esistenti, le NTC 2018, i Regolamenti Edilizi vigenti e norme di settore.

La doppia conformità che l'aggiudicatario dovrà proporre all'Ufficio, a seguito di ogni verifica e aggiornamento con il medesimo, necessaria per entrare nel dettaglio ed avere conferme circa le indicazioni che solo di massima, possono essere espresse con la presente perizia, stante la necessaria istruttoria e le interpretazioni normative e di iter che ne possono conseguire, prevede in linea generale, l'osservanza delle norme di strumento urbanistico oggi vigenti sopra riepilogate.

Principilmente, esse possono ricondursi ai limiti imposti eventualmente dalla L.R. 65/2014 il DPR 380/01 ed i loro più recenti aggiornamenti, il DPGR 39/R Regione Toscana, i pareri e le autorizzazioni nascenti dal CdS, le eventuali fragilità ambientali e ai parametri che sarà cura dell'aggiudicatario verificare con l'Ufficio, oltre alle norme di settore e agli indirizzi tecnici degli Uffici preposti e/o successive sentenze degli Organi giudiziari.

Oltre a l'osservanza normativa succintamente richiamata, stante i colloqui avuti con gli Uffici comunali, ai fini degli importi sanzionatori, laddove in sede di istruttoria dovesse essere variata e diversamente interpretata, od aggiornata, la modalità di calcolo delle sanzioni, ad oggi, stante le motivazioni fornite, possono solo essere eventualmente indicate con approssimazione e nella misura minima, posto che le incongruenze, devono essere vagliate dall'Ufficio con eventuali adeguamenti alle vigenti normative od indirizzi d'Ufficio che possano modificare/revocare, la possibilità di sanare quanto poi sarà oggetto delle richieste di oneri, sanzioni.

Si suggerisce e si raccomanda all'aggiudicatario e ad ogni soggetto interessato (procedente, eventuale avente diritto, privato, società, amministrazione parti comuni, creditori s.s.a), di verificare all'atto dell'interessamento ed al Decreto di trasferimento, se l'intricato quadro normativo sia sempre il medesimo, poichè, vi è la possibilità come accaduto frequentemente in precedenza, che venga aggiornato e modificata una eventuale norma presa in esame od ogni altro aspetto regolamentare.

Come già ricordato, l'aggiudicatario o chi ne abbia interesse, dovrà altresì verificare al momento di depositare ogni eventuale atto presso le Amministrazioni competenti, quali siano gli importi da versarsi, in quanto, quelli che laddove indicati nella presente, sono solo di massima e possono essere definiti unicamente in sede di istruttoria. Restano everossia fatti salvi sia l'istruttoria d'Ufficio che i pareri correlati ed i loro esiti, che potranno variare con ampio margine di tolleranza, quanto indicato nella presente solo in via prudenziale e di massima e che, ad ora, gli stessi Uffici, sono stati sentiti solo per un inquadramento sommario.

In considerazione delle norme vigenti e del fatto che i titoli edilizi più recenti non rappresentano talune modifiche eseguite o lo stato dei luoghi rispetto alla distanza dalle pareti finestrate dei fabbricati antistanti versante est, si ritiene plausibile individuare talune difformità come indicate, unicamente a carattere prudenziale, posto che talune opere, potrebbero anche essere rimesse in pristino (parte della diversa distribuzione interna o del manufatto esterno), ma che tali ripristini, potrebbero solo sommariamente compensarsi con i costi sanzionatori e prestazionali che si renderebbero nel caso necessari. Sebbene individuati con ampio margine di tolleranza, supponendo che siano già in essere ad origine degli interventi su autorizzati, le migliori rappresentazioni grafiche sia interne che esterne ed a maggior ragione, un rilievo puntuale con accesso agli atti del TM per i fabbricati limitrofi, dovranno essere valutate nello specifico con l'Ufficio, così da poterne confermare la tipologia, la temporalità dell'edificato circostante od essere inserite nella sanatoria ordinaria quantificata in via prudenziale per la diversa distribuzione interna, che permane al piano seminterrato ed in limitatissima parte ai piani superiori, salvo e seppur residuale, la valutazione della datazione delle opere eseguite e quindi se siano o meno soggette all'allora vigente NTC 2008 e sue correlate modifiche ed integrazioni.

<>

REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA

Ai fini della consistenza desumibile dagli atti che si sono succeduti laddove potuti reperire, ed in base a quanto è stato reso possibile rilevare sui luoghi, posto che le porzioni dell'unità immobiliare colpita dall'esecuzione sono parte di un unico immobile unifamiliare e che quindi le presenti note valgono di fatto anche per le pertinenze in parte costituite da manufatti in materiale leggero.

Mediante l'impiego dei titoli edilizi raccolti nelle numerose fasi di ricerca, sono stati svolti in alcune sessioni, ripetendoli per aggiornamento, i colloqui necessari per indirizzo e chiarimento con l'Ufficio SUE.

(A tal proposito, si ritiene necessario precisare fin da subito a chiunque ne avesse interesse ed al procedente medesimo, che in primo luogo, ogni elemento inerente la conformità urbanistica del bene, stante l'indirizzo dell'Ufficio SUE competente, è estesa all'intera l'unità colpita dall'esecuzione in quanto, i titoli autorizzativi hanno interessato l'intera unità immobiliare come ivi identificata (unità 4-sub.4). Che in secondo luogo, per la regolarizzazione e sanabilità delle difformità, restano fatti salvi i pareri degli Enti sovraordinati, le norme e gli indirizzi dell'Ufficio e degli Enti competenti, che saranno in vigore all'atto dell'istruttoria delle pratiche necessarie e che la doppia conformità attuale, non prescinde attualmente, da modifiche o diverse interpretazioni sulla base delle NTA. In terzo luogo, nonostante le ripetute ricerche proseguite, non hanno fatto emergere elementi corrispondenti a tutto quanto esattamente esistente sul posto come accessori; sono fatte salve quindi, migliori rappresentazioni grafiche od errori materiali che dovessero essere inquadrati come proposto, o anche a fronte di quanto eventualmente reperibile in seguito).

Quanto in precedenza descritto, oltre ai costi professionali per pratiche edilizie, attività professionali e quant'altro per pratiche di sanatoria sia di compatibilità paesaggistica, o nel caso strutturale, che presso il SUE del Comune competente, con eventuali soluzioni di adeguamento da valutarsi in sede di esame e pratiche correlate per eventuali pareri ulteriori, indagini e prove eventualmente ritenute necessarie dall'eventuale strutturista, non possono essere esattamente circoscritti senza precise attività di Istruttoria degli Uffici competenti e di caratteristiche derivanti da attività di natura progettuale non contemplate nel presente incarico.

Per tali ragioni si sottolinea agli aggiudicatari, che non essendo di competenza della presente procedura, eseguire e dirigere progetti di demolizione, commissionare appalti, redigere Piani di Sicurezza, depositare presso gli Enti competenti domande, o altro di progetto necessario, che i valori se eventualmente indicati, per sanzioni o per rimessa in pristino dei luoghi, possono essere appunto considerate solo di massima, una mera traccia, oltre tutto fra di esse cumulabili o meno a seconda della fattispecie come inquadrata dal competente Ufficio e solo a seguito dell'Istruttoria e comunque in parte già forfettariamente ricompresi nel valore di stima tenuto conto della riduzione da applicarsi per le peculiarità della vendita forzata e con ampio margine di tolleranza e non altro. Per tali ragioni, le sanzioni, gli oneri od altri costi tariffari Amministrativi e/o penali non possono essere decurtate dai valori, ma solo indicativamente decurtate le attività tecniche di massima individuabili.

Per le ragioni in precedenza indicate, la misura interna dei vani, può essere riscontrata in contraddittorio con il titolo edilizio, limitatamente ai punti di misura accessibili per presenza di arredi od altri ostacoli in quanto trattasi di immobile abitato; pertanto, la verifica della tolleranza prevista dalla L.R. 65/2014 come modificata dall'art.23 della LR 51/25 ss.mm.ii. e di quanto disciplinato dal DPR 380/01 aggiornamento luglio 2024 e successivi e visto quanto indicato da Norme regolamentari, potrà essere meglio verificata dall'aggiudicatario al momento che i vani saranno liberi.

La diversa consistenza attuata negli anni, è visibile confrontando laddove esistenti, le planimetrie precedenti e quella ultima in atti rispetto ai luoghi e sulle riprese fotografiche, posto che il periodo di trasformazione della distribuzione e delle modifiche prospettiche è indicato nelle pratiche di sanatorie presentate e non ancora ritirate, rispetto ai titoli indicati nell'elenco apposito.

Riferimenti normativi:

Articoli 209 e 136 L.R. 65/2014 v105 loro s.m.i. come modificato dall'art.7 e collegati della L.R.51/25, fermo quanto stabilito dall'art. 198 s.m.i. come modificato dall'art.23 e collegati della L.R.51/25 e art. 182 s.m.i. come modificato dall'art.19 e collegati della L.R. n.51/25 per le porzioni interne od esterne ove eventualmente applicabile o altri ancora laddove pertinenti.

Da quanto emerso dai colloqui, in aggiornamento al reperimento di pratiche in precedenza richieste, riconduce ad un attuale indirizzo, di ammettere l'applicazione dei suddetti articoli della L.R. 65/2014.

Sulla base delle rappresentazioni dello stato dei luoghi che l'aggiudicatario verificherà, in particolare in caso di non luogo a procedere delle domande di sanatoria in essere, potrebbe essere applicabile per talune fattispecie la tolleranza di costruzione di cui alla norma vigente (ex artt. 198 o altri da valutarsi di cui alla L.R. n.65/2014-D.P.R. n. 380/01), ciò in riferimento ai titoli in atti. Con le necessarie verifiche da attuarsi a cura dell'aggiudicatario, secondo i requisiti minimi previsti dalle norme igienico sanitarie e previste dal R.E. vigente, D.M. '75 e norme correlate suddette, dovranno

essere verificare se le preesistenti finestre, siano sufficienti come ad esempio per una delle camere e/o comunque se vi siano altri parametri a carattere migliorativo, o che possa o meno avvalersi di parere favorevole/condizionato in una eventuale deroga ASL e di istruttoria comunale con esito positivo. In alternativa od in combinato disposto con l'eventuale deroga, potranno essere mantenute con determinati adeguamenti da prevedere progettualmente laddove ne ricorra la fattispecie.

(*) Si indica come nozione e come massima, che l'Ufficio SUE per indirizzi attuali per casi analoghi e sempre fatta salva ed impregiudicata la necessaria istruttoria, irroga comunque nel migliore dei casi, per eventuali altre difformità che non siano eliminate preventivamente e a fronte dell'esame di ogni aspetto attinente le difformità sul bene, una sanzione minima di € 1.032,00 per ciascuna casistica raggruppata o meno discrezionalmente dall'Ufficio e per epoca di abuso e/o tipologia (opere interne e modifiche prospettiche ad esempio), oltre ai costi professionali per i casi ne deriveranno, ai diritti di istruttoria in tale momento in vigore.

Vanno inoltre considerati a cura dell'aggiudicatario (in parte già compresi nella valutazione dei beni/indicati), in quanto allo stato non valutabili senza le istruttorie necessarie e dato che trattasi di smontaggio a terra di prefabbricati nella prevalenza dei casi, i costi professionali per alcune pratiche edilizie e quanto altro necessitante.

(Solo per mera completezza descrittiva, si indica che una sanatoria, nel caso di applicabilità dell'art.209 per talune opere ad esempio le modifiche come esterne ai prospetti e accessori se così inquadrabili e salvo altre porzioni ed alle sue condizioni ivi esposte, si può solo ipotizzare l'assoggettamento alla oblazione minima prevista dal medesimo articolo in € 1.032,00 salvo quelle casistiche per difformità in aree soggette a vincolo con importi accentuatamente maggiori, o come disposto dall'Ufficio competente ed indicativamente riconducibile alla somma da determinarsi – od ancora, se trattasi di opere svolte eseguite senza titolo od in difformità dallo stesso ma conformi all'epoca della loro realizzazione, per cui diventa fondamentale essere a conoscenza di dettagli che non è detto che possano emergere dai documenti, specie quelle opere poste all'interno, per cui l'epoca dell'abuso è una variabile conseguente anche sulla sanzione pecuniaria (che potrà aumentare a discrezione dell'Ufficio anche considerevolmente).

In considerazione dell'inquadramento da parte dell'Ufficio, varierà l'articolato di riferimento e dunque la sanzione applicabile con minimi e massimi come previsto quale esempio, dall'art.209 bis o art. 200, i quali introducono sanzioni pecuniarie ben maggiori, per cui si suggerisce all'aggiudicatario di esaminare preventivamente le norme per le proprie valutazioni.

Come elemento ulteriore e per talune parti, potrebbero essere richiesti adeguamenti a seguito delle verifiche di rito previste dall'art. 182 bis, art. 182 ter o altri collegati le cui sanzioni, procedure, sono previste dal Tit. VII della L.R. 65/2014 e Tit. IV del D.P.R. 380/01 s.m.i. oltre all'eventuale dichiarazione di inagibilità, se applicabili da competente comune. Pur non essendo in questa fase non determinabile con valutazione da effettuarsi da parte dell'Ufficio, essendo opere eseguite senza il preventivo titolo edilizio di cui all'art.199 salvo diversa valutazione dell'Ufficio, circa il caso specifico essendo ipotizzabile una esecuzione di una serie di opere interne ed esterne per la pertinenza, in via residuale, oltre alle sanzioni, i lavori previsti eseguiti per ultimi, potrebbe dover inoltre versare ai sensi dell'art. 203, la sanzione prevista per la mancanza di aggiornamento catastale del bene laddove si verificasse la casistica della necessità di rimessa in pristino di quanto oggetto delle sanatorie e se non ottemperato nei termini assegnati.

Proprio per l'articolazione delle casistiche, dipendenti da quest'ultimo fattore, in caso che a seguito dell'istruttoria d'Ufficio parte delle opere per determinati aspetti, risultino conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della loro realizzazione e ad oggi, l'Ufficio potrà considerare l'art. 209 bis della L.R. 65/14 aggiornata con la L.R. 51/25 (con tutta la casistica di valutazione), sia in ambito paesaggistico, che per sanzioni correlate all'aumento del valore venale dell'immobile. Elemento che spetta all'Ufficio Tecnico Comunale calcolare, con un minimo ad esempio, in ipotesi di SCIA in sanatoria non inferiore a € 1.238,00 e variabile fino a € 10.328,00, oltre al pagamento dei contributi/oneri se dovuti. Od in ipotesi, da €1.032,00 a € 5.164,00 nell'ipotesi che si possa considerare conforme alla disciplina urbanistica sia al momento della realizzazione dell'abuso, che al momento della presentazione della SCIA in sanatoria a cura dell'aggiudicatario. Per l'applicazione di

diverso articolo e per la determinazione del valore venale dell'immobile, il comune può avvalersi, ove necessario, della collaborazione dei competenti uffici statali. Oltre al pagamento dei contributi di cui al capo I se dovuti e per sanzioni maggiori laddove si intenda in zona con vincolo paesaggistico, richiedere una sanatoria.

Sole se ricorre il caso, in caso di zona soggetta a vincolo, verrà eseguita una perizia di stima ai fini della sanzione demolitoria ex art. 167, comma 1 del Codice, in caso di rigetto e se in zona vincolata ed altre specifiche condizioni in dipendenza da cosa potrà emergere dall'Istruttoria e a fronte della specifica conoscenza della data di abuso.

///

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

Nell'aggiornamento della L.R. n° 65/14 v105, l'art. 206 c.4 è abrogato e si riconduce di fatto all'art.198 – Tolleranze di costruzione dove si prevede: “ai fini dell'applicazione della disciplina di cui al presente articolo, non si ha parziale difformità dal titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare delle misure progettuali”. Intervenedo poi come noto (prima la Legge n°105/24 a conv. del n.69/2024, del DPR n. 380/01 con modifiche di cui all'art. 34 bis V. 20.0/2025) la L.R. 65/14 come modificata oggi con la L.R. n.51 del 28/08/25 e segg. che ha recepito le modifiche apportate dalla predetta norma, resta poi da valutarsi l'orientamento degli Uffici competenti e le modifiche apportate al T.U.

Quanto sopra, si ricorda all'aggiudicatario, fatti salvi e impregiudicati i pareri derivanti dall'istruttoria d'ufficio, enti sovra ordinati e/o deroghe di settore specifiche, oltre che eventuali modifiche normative, che potranno essere in vigore al momento che l'aggiudicatario e gli interessati, depositerà/deposeranno con specifica istanza, se ritenuto da essi opportuno, la richiesta di regolarizzazione di alcuni dei punti suddetti, mediante pratica che potrà essere riferita ad uno degli articoli correlati a seconda di cosa potrà essere documentato come previsto dalla L.R.65/2014 e del DPR 380/01 ss.mm.ii. ad esso correlati, o altri procedimenti richiamati e da individuarsi a cura dell'Ufficio, ai fini delle difformità emerse, oltre che per una migliore rappresentazione grafica generale. A seguito di detta istruttoria, le suddette opere così individuate, potranno essere configurate anche con diverse tipologia di difformità o se ritenuto necessario, come anticipato, potrà essere ordinata la rimessa in pristino dei luoghi per quanto attiene alcune delle opere o l'adeguamento. Non è stata reperita alcuna dichiarazione di abitabilità d'uso variata rispetto a quella in atti.

///

CONCLUSIONI:

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

secondo gli aggiornamenti ed i disposti dell'Amministrazione Pubblica, Accertamento di Conformità in Sanatoria, SCIA in Sanatoria, Adempimenti formali con rimessa in pristino stati, Procedimenti sanzionatori-Fiscalizzazione o parziale difformità dal Permesso di Costruire ai sensi e con l'applicazione delle seguenti norme salvo loro ss.mm.ii.:

- Legge Regionale 10 novembre 2014 n°65 con modifiche apportate con L.R. 51 del 28/08/2025;
- TUE D.P.R. n. 380/01 aggiornato al 09/2025;
- N.T.C. 2018;



-D.P.G.R. 36/R/2009

-D.P.G.R. 8/R/2019;

-D.P.G.R. 1/R/2022;

-Art.19 delle NTA nelle UTOE RU VIGENTE e loro varianti, salvo adozioni e norme di salvaguardiaCapannori e nelle Aree Urbanizzate del PSI adottato

-R.E. comunale adeguamenti ed aggiornamenti approvati con delibere di Consiglio Comunale : - 03 del 27/01/2016 - 49 del 20/07/2016 - 59 del 06/11/2018 ;

-D.P.G.R. 39/R/2018;

-D.P.G.R. 41/R/2009;

-L.R. n.5/2010;

-D.M. 1975.

Oltre alla moltitudine di norme di settore che l'interessato dovrà contemplare, nella documentazione, nei propri propositi e nella presentazione di ogni pratica edilizia finalizzata alla regolarizzazione ed alla richiesta di pareri.

Si ribadisce all'aggiudicatario ed ai terzi interessati, che la tipologia di abuso/i, potrà/potranno essere qualificati, quantificati e precisati in base alle norme vigenti al momento dell'Istruttoria, facendo quindi salvo da parte dell'Ufficio, l'eventuale raggruppamento fra di esse, ovvero fra le tipologie di abuso e relativi diritti oltre ad eventuali adeguamenti, deroghe e rimessa in pristino; per la quantificazione delle eventuali indennità risarcitorie con relative modalità di calcolo dettate dalle recenti revisioni normative in corso, oneri urbanizzazione e/o costo di costruzione, che riterrà l'Ufficio eventualmente di applicare, una volta accertato e prodotto quanto necessario dall'aggiudicatario, oltre che l'individuazione delle pratiche da presentarsi a cura del medesimo.

Sarà in conclusione cura dell'aggiudicatario far fronte ai costi relativi alle sanzioni/diritti e demolizioni che si renderanno necessarie a quel momento, nella misura richiesta in funzione dell'istruttoria legata alla procedura di regolarizzazione e relativi pareri connessi, posto che ogni eventuale importo indicato a tal fine nella presente debba ritenersi presuntivo e di massima, per le ragioni addotte.

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

Ai fini dell'istruttoria stessa, come già ricordato, rimarrà da valutarsi la necessità dell'esame delle pratiche da parte degli altri Uffici eventualmente competenti e comunque sovraordinati. Stante le difformità rilevate, l'eventuale necessità di adeguamenti descritti in appresso per alcune delle opere previste, nel caso riguardino eventualmente la dimostrazione di adattabilità secondo il D.M. 236/89 e D.P.G.R. 29/07/2009 n° 41/R ed eventuali ss.mm.ii., con il relativo dimensionamento dei vani, per le persone con impedita o ridotta capacità motoria, sarà cura dell'aggiudicatario, nel caso ricorra la necessità, di provvedere a sua cura e spese, alla verifica ed alla eventuale presentazione di idonea documentazione comprovante l'adattabilità delle parti interessate dall'analisi suddetta e rappresentate poi sul progetto di adeguamento stesso che dovrà essere redatto o per quanto emergerà in sede di istruttoria con gli Uffici competenti. Oltre a quanto da valutarsi sempre in sede di istruttoria con l'art.36, 36 bis DPR 380/01 agg. Febr. 2025 o s.m.i. con Legge n.105/2024 e della L.R. n°65/14 aggiornata con L.R. 51/25 ed eventuali s.m.i. e l'allestimento delle conseguenti pratiche necessarie anche per gli adeguamenti e delle sanzioni sulla base delle criticità emerse e da rappresentare a cura dell'aggiudicatario e da valutarsi in sede di istruttoria.

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



Come già ricordato, oltre alle molte Norme e Regolamenti di settore più specifici, andrà in conclusione verificato a cura dell'aggiudicatario, secondo gli spunti sopra proposti, se al momento della redazione della pratica, l'intricato e complesso quadro normativo urbanistico come ricaduta sulla consistenza delle difformità descritte, sarà il medesimo, ivi comprese le ultime novità introdotte dalla modifiche alla normativa regionale di settore e quella nazionale del Testo Unico dell'Edilizia e sul quale sono in corso/verranno applicati gli orientamenti in corso di inquadramento a cura dei competenti organi/Uffici, sarà poi compito dei medesimi Uffici e dell'aggiudicatario poterne valutare i riflessi sulle medesime difformità rilevate e descritte, secondo quanto risulterà in futuro, oggi non di competenza dello scrivente, con le eventuali verifiche ed adeguamenti, che ne deriveranno.

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

///

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

///

Si ribadisce all'aggiudicatario ed ai terzi interessati, che le considerazioni sulla tipologia di abuso, potranno essere quantificate e precisate solo in sede d'istruttoria e che sarà cura dell'aggiudicatario far fronte ai costi relativi alle sanzioni/diritti che si renderanno necessari a quel momento, nella misura richiesta in funzione dell'istruttoria legata alla procedura di regolarizzazione e relativi pareri connessi, richiesti dall'Ufficio Edilizia del Comune e/o Enti competenti, posto che ogni importo indicato a tal fine nella presente debba ritenersi presuntivo e di massima, per le ragioni addotte.

Ne consegue, ribadendolo, che il calcolo e le somme indicate, non possono essere confermate in questa sede e che, ai fini di una presumibile quanto mai necessaria decurtazione di massima, viene prudentemente indicato un importo, che potrà variare anche significativamente nelle fasi istruttorie, insieme alle modalità derivanti dall'applicazione nell'iter di diversi regimi sanzionatori o di regolarizzazione delle difformità.

Ai fini dell'istruttoria stessa, rimarrà da valutarsi la necessità dell'esame delle pratiche da parte delle commissioni comunali e degli altri Uffici eventualmente competenti e comunque sovraordinati.

In virtù di quanto rilevabile in sede di allestimento di sanatoria edilizia, la valutazione circa la necessità di adeguamenti descritti in appresso per alcune delle opere previste, nel caso riguardino eventualmente la dimostrazione di adattabilità secondo il D.M. 236/89 e D.P.G.R. 29/07/2009 n° 41/R laddove contemplata nel R.E., con il relativo dimensionamento dei vani, per le persone con impedita o ridotta capacità motoria, sarà cura dell'aggiudicatario, nel caso ricorra la necessità, di provvedere a sua cura e spese, alla verifica ed alla eventuale presentazione di idonea documentazione comprovante l'adattabilità delle parti interessate dall'analisi suddetta e rappresentate poi sul progetto di adeguamento stesso che dovrà essere redatto. Oltre a quanto da valutarsi in sede di istruttoria con l'art.36 DPR 380/01 loro s.m.i. con Legge n.120/2020 ed eventuali s.m.i. e l'allestimento delle conseguenti pratiche necessarie anche per gli adeguamenti da valutarsi. Voglia l'aggiudicatario,

compiute le necessarie verifiche, redigere se necessaria, richiesta preventiva sopra indicata di deroga sanitaria ai fini del DM 1975, se riscontrata la mancanza dei rapporti illuminotecnici necessari ad esempio per uno dei vani camera sprovvisti. In alternativa od in combinato disposto con l'eventuale deroga, potranno essere mantenute con determinati adeguamenti da prevedere progettualmente laddove ne ricorra la fattispecie.

Eventuali opere ricadenti nel DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 9 luglio 2009, n. 36/R e s.m.i. dovranno essere verificate in fase di progetto e/o verifica/collaudato di quelle esistenti se le modifiche apportate all'art.12 del medesimo o a quelli interessati dalle casistiche nel seguito verificate, dal DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 12 febbraio 2019, n. 8/R salvo Circolari applicative e modifiche di indirizzo degli Uffici ad oggi non nota.

Andrà in conclusione, verificato a cura dell'aggiudicatario, se al momento della redazione della pratica, l'intricato e complesso quadro normativo come ricaduta sulla consistenza delle difformità

descritte, sarà il medesimo e secondo quanto risulterà, oggi non di competenza dello scrivente, dalle verifiche ed adeguamenti, in ordine alle strutture ed impianti.

Per altri eventuali aspetti, se eventualmente presenti, esula dalla competenza dello scrivente poterli analizzare, oltre che per mancanza di elementi forniti e/o presenti in atti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lieve modifica alla rappresentazione catastale interna al piano sottotetto (normativa di riferimento: DL 78/2010)

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

Costi di regolarizzazione:

- Stimato importo di massima per redazione, presentazione e versamento diritti catastali per variazione catastale-diversa distribuzione interna e diversa rappresentazione in mappa da verificare per le parti accessorie: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente a Parti interne dell'unità, ravvisabile migliore rappresentazione grafica per presenza di vani di comunicazione a parti chiuse e diversa posizione di paretina divisoria

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di accessori soggetti in prevalenza a titoli edilizio-autorizzativo da regolarizzarsi o rimuovere per porzione di pergolato-costi di massima stimati ritenuti analoghi fra di essi e comunque da approfondire con l'esame della pratica e a seguito dell'istruttoria d'Ufficio- valutazione semplicemente orientativa e nel caso di non regolabilità, per parere contrario, per distanze dai confini o altra motivazione, dovranno essere rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario, non sono compresi costi sanzionatori in quanto a discrezione dei competenti Uffici in sede di istruttoria. Oltre alla distanza fra pareti prive di finestre contemplata in misura inferiore rispetto al titolo edilizio da VT e da verificarsi a cura dell'Aggiudicatario con l'Ufficio sulla base degli immobili circostanti, anche laddove modificati, diversa temporalità e interpretazioni di tipologia pareti fin.; quanto eseguito a seguito del rilascio del P.C. di quanto oggetto della presente. Quindi non conforme e regolarizzabili salvo fiscalizzazione eventuale, da verificarsi con istruttoria e a seguito di rilievi topografici e ricerche titoli confinanti per verifiche di istruttoria (normativa di riferimento: D.P.R. 3880/01 con eventuale fiscalizzazione, L.R. 65/2014 e s.m.i. - D.Lgvo 42/2004 e D.P.R. 31/2008, DM n° 1444/68)

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

Costi di regolarizzazione:

- Stimato importo di massima per rimessa in pristino/smaltimento o per regolarizzazione mediante pratiche edilizie e rilievi senza sanzioni da determinare a cura dell'Ufficio : €7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: incerti

Questa situazione è riferita solamente a accessori presenti nell'area esterna della resede pertinenziale.

Si fa presente che gli Uffici preposti, potranno eventualmente valutare diversamente quanto in ipotesi suggerito, con maggior o minor beneficio per l'aggiudicatario. L'abbattimento di valore contemplato nel valore di stima finale (-20%), rappresenta la peculiarità per le vendite forzate.



CRITICITÀ: BASSA



Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi modifiche distributive interne-migliore rappresentazione grafica per le medesime e per la migliore rappresentazione grafica se così configurabile in fase di istruttoria, anche per quanto riguarda l'altezza esterna per modifica dell'assetto dei piani della resede perimetrale. Ivi comprese le attività di rilevazione e redazione di pratica solo architettonica e non strutturale per l'assoggettamento alle successive sanzioni a cura della Procura della Repubblica per gli effetti dell'art. 182 LR 64/2014 e Art.34 c.2 DPR 380/01, che verranno comminate con importi stabiliti solo a seguito dell'istruttoria secondo i relativi criteri dell'Ufficio, mediante la procedura di fiscalizzazione e non di sanatoria e fatte salve prescrizioni e/o adeguamenti eventualmente disposti secondo le norme a quel momento in vigore. (normativa di riferimento: D.P.R. n.380/01 - L.R. n.65/2014 e loro ss.mm.ii.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Stimato importo di massima per allestimento professionale pratica di SCIA in sanatoria/altro titolo equipollente, compresi allegati ma senza sanzioni e diritti da individuarsi a seguito dell'Istruttoria delle pratiche e pratiche strutturali : €.5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: incerti

Questa situazione è riferita solamente a Parti del fabbricato dell'unità oggetto di procedura esecutiva. Si fa presente per le utili considerazioni, che sulla parte difforme poggia comunque la veranda di ingresso e che gli Uffici preposti, potranno eventualmente valutare diversamente quanto in ipotesi suggerito, con maggior o minor beneficio per l'aggiudicatario. L'abbattimento di valore contemplato nel valore di stima finale (-20%), rappresenta la peculiarità per le vendite forzate.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VIAREGGIO VIA S.LUIGI GONZAGA S.N.C., FRAZIONE TORRE DEL LAGO
PUCCINI, QUARTIERE ZONA VERSO LAGO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a VIAREGGIO Via S.Luigi Gonzaga s.n.c., frazione Torre Del Lago Puccini, quartiere zona verso Lago, della superficie commerciale di **159,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità destinata a civile abitazione intonacata e coperta con solai e manto in cotto, ultimata solo esternamente senza pavimentazioni interne ed esterne, impianti, collegamenti utenze visibili, senza illuminazione od altre utilità e finiture così come identificabili e riscontrabile dal repertorio fotografico: u.i. sita in Comune di Viareggio, frazione Torre del Lago Puccini, Via Gonzaga s.n.c. s.s.a. composta da vani al grezzo nei quali come da progetto erano previsti ingresso-soggiorno, dis. bagno, cucina abitabile, con vano scale conducente al piano primo e seminterrato, con un vano tecnico esterno, attualmente comunicante con il soggiorno ma la cui comunicazione non era in origine prevista. Al piano primo, sempre al grezzo, erano previste due camere, un vano armadi, disimpegno e bagno, oltre sottotetto non accessibile. Al piano seminterrato sempre allo stato grezzo come tutti i piani dell'u.i., sono situati anziché un unico ambiente con bocche di lupo per il ricambio d'aria, due ambienti divisi da un vano porta, ed il vano scale collegato al vano destinato da P.C. a soggiorno. Gli spazi esterni, sono costituiti da porticato sull'ingresso e da secondo porticato in aderenza con altra unità immobiliare, un pergolato sul retro (attualmente coperto), il vano tecnico

suddetto, una terrazza posta superiormente al porticato, un balcone sul versante di nord est.

Trattasi di edificio del tipo unifamiliare, unito ad altro unicamente tramite la copertura del porticato suddetto, ricavato da precedente demolizione di vecchia unità immobiliare e per intervento edilizio diretto, come risulta dalla documentazione urbanistica reperibile dagli atti reperibili pertinenti agli altri subalterni riconducibili alle altre unità costituenti il più ampio intervento edilizio.

Si accede alla villetta dalla strada pubblica su richiamata, attraverso una viabilità riservata alle unità ad essa prospicienti e la cui resede esclusiva per quanto potuto osservare, sarebbe dovuta essere in parte pavimentata sia ad uso parcheggio e manovra, che per zona ed in parte a prato con ornamenti e piantumazioni.

La viabilità pubblica di accesso, è sostanzialmente costituita da detta via Gonzaga che risulta essere di modesta larghezza, senza banchina stradale o marciapiedi per il tratto prospiciente la traversa ove ubicato l'immobile. Data la dimensione della viabilità, e vista la densità edilizia residenziale e il limitato spazio sosta, si indica che risulta importante lo spazio parcheggio posto all'interno dell'area esclusiva comunque dotata di cancelli carrabile e pedonale e recinzione perimetrale. Per quanto occorrer possa, si indica che i confini non possono essere confermati rispetto alla materializzazione evidente sui luoghi, posto che necessiterebbe un'azione di regolazione ed identificazioni con verifica topografica dei confini catastali in contraddittorio con gli stessi confinanti, esulante dalle attività previste in incarico. Sulla base di quanto possibile evincere dalla cartografia comunale, per utilità dell'aggiudicatario si indica che trattasi di tratto di viabilità in zona di centro abitato.

Esulano dalle competenze dello scrivente conoscere caratteristiche, percorsi tubazioni, od altre specifiche, di utenze presenti salvo quanto di conoscenza del Custode per il cessato uso del bene. L'impianto di riscaldamento, come altri impianti non sono allo stato presenti come visibile delle riprese fotografiche.

Non sono state mostrate e fornite dall'esecutato, posizione delle predisposizioni degli impianti e dettagli delle utenze se eventualmente presenti e loro contatori; la parte, non ha fornito alcuna informazione di dettaglio in merito al sistema di scarico dei reflui civili se eventualmente predisposto e di cui non vi è alcuna notizia.

Gli infissi esterni come le porte non sono presenti, mentre lo sono i sistemi di oscuramento costituiti da persiane in alluminio di fattura tradizionale; alcuni degli elementi esistenti necessitano di manutenzione.

Si fa cenno come poi descritto nel paragrafo sulla conformità urbanistica, che non sono emersi dagli archivi titoli Autorizzativi interessanti l'unità immobiliare e sue pertinenze che possano legittimare integralmente la consistenza, la sua regolarità ai fini delle distanze in materia civilistica ed in materia dell'igiene degli abitati, laddove ravvisato dai pubblici Uffici tale necessità. In generale, la legittimità dell'u.i., non essendo emerso alcun diverso titolo, secondo i disposti normativi del DPR n.380/01 ss.mm.ii. e norme di settore in vigore al momento dell'esame istruttorio (che l'aggiudicatario avrà cura di far predisporre), potrà essere ravvisata tenendo conto di quanto in atti del Catasto e in base ai titoli di provenienza reperiti.

Conseguentemente, non è stato fornito un Attestato di Prestazione Energetica e evidentemente alcuna certificazione e/o dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico in quanto non presente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S-1, ha un'altezza interna allo stato grezzo variabile a seconda dei punti, da m.2.82 a m.2.83 (vani principali); sempre allo stato grezzo m. 3.14 per il pergolato, fra m.2.83 e m.2.97 i porticati e m.3,30 per il vano tecnico e m.2.61 per il piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1-1, ha un'altezza interna di Al grezzo 2.83-2.61. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 1148 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 925,49 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN LUIGI GONZAGA n. 32, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 29/09/2011 Pratica n.LU0156225 in atti dal 29/09/2021 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU area urbana (N.38019.1/2011) - percedente DEMOLIZIONE TOTALE del 23/09/2011 Pr. n.LU0153031 in atti dal 23/09/2011 DEMOLIZIONE TOTALE n. 37689.1/2011
- Coerenze: A nord-ovest beni esclusivi catastalmente rappresentati nel Foglio 49 dal mappale 1148 sub. 3, a nord-est beni foglio 49 mappale 184, a sud-est beni Foglio 49 mappali 597,501,



a sud-ovest beni mappale 1148 sub.5 comune costituente la viabilità di accesso ed in allineamento con la resede esclusiva mappale 506.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Viareggio, Forte dei Marmi, Pisa, Lucca). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Litorale Versiliese, zona Lago Massaciuccoli e Teatro e casa Giacomo Puccini, Alpi Apuane, Centro storico Lucca e Ville gentilizie Lucca e Capannori.



COLLEGAMENTI

autobus
autostrada
ferrovia
porto
superstrada



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
luminosità:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE DELLE FINITURE NEI PRINCIPALI LOCALI

Si accede all'abitazione colpita da procedura espropriativa forzata e costituita da un immobile per civile abitazione e sue pertinenze, sviluppato da tre livelli uno sull'altro di cui uno interrato, mediante un ingresso riparato da porticato sul versante ovest a cui si arriva tramite resede e viabilità esclusiva e mediante viabilità carrabile comune in parte rappresentata dal sub. 5 del mappale 1148 costituente la viabilità anche di uso pubblico per raggiungere le unità immobiliari in parte costruite nella medesima epoca ed i cui accessi restano affacciati lungo la stessa dipartente dalla via San Luigi Gonzaga.

Al piano terra, sono presenti spazi allo stato grezzo da destinarsi a soggiorno con vano scale conducente al piano interrato e primo, cucina abitabile, disimpegno e bagno, porticato sull'ingresso e altro porticato unito con altra medesima pertinenza di altra unità immobiliare, oltre a veranda con pergolato attualmente coperto, vano tecnico esterno; al piano seminterrato sono presenti due vani cantina, il primo dei quali dotato di ampie aperture con bocche di lupo per illuminazione indiretta e areazione. Al piano primo vi sono spazi al grezzo dove avrebbero trovato collocazione due camere, un vano armadi, un bagno e disimpegno. Sono presenti resede su quattro lati, in parte a verde, in parte coperta da veranda e porticato ed in parte allo stato grezzo e che sarebbe dovuta essere pavimentata uso disimpegno e manovra e a verde.

Si precisa che sull'angolo nord ovest della resede giardino, è posto un cancello pedonale di comunicazione con altra resede di pertinenza di unità adiacente, di cui non vi è puntuale descrizione in atti, se non un richiamo generico riportata nella nota di trascrizione di atto di provenienza della limitrofa unità immobiliare che non chiarisce la circostanza. Per il cancello pedonale, non è in atti alcuna autorizzazione amministrativa al conto della soc. eseguita o l'allineamento delle sistemazioni



esterne non trova corrispondenza con quello raffigurato nel titolo autorizzativo.

Al piano interrato dotato da varie bocche di lupo per ricambio d'aria ed illuminazione indiretta, sono presenti un ampio vano cantina utilizzato oltre ad un secondo vano risultante di maggiori dimensioni rispetto allo stato autorizzato rispetto a quanto indicato in planimetria, oltre alla scala al grezzo.

(Si precisa che la descrizione fornita è il risultato di quanto semplicemente osservato sui luoghi e dalla documentazione planimetrica in atti - v. documenti allegati/informazioni che è stato possibile reperire presso i pubblici Uffici e con il supporto del repertorio fotografico redatto). Da una lettura della documentazione reperibile, si può aggiungere che l'unità immobiliare de quo è derivata anche da un originario fabbricato di vecchia costruzione presente sul lotto, la cui consistenza, mediante la propria demolizione, ha generato l'intervento urbanistico-edilizio con Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Viareggio il 05/11/2007 con il n.408 e da cui è derivata l'unità in oggetto oltre alle altre presenti.

Da quanto risulta dalla documentazione prodotta nel titolo edilizio in atti del 2007, l'epoca di esistenza dell'intero precedente fabbricato, si può riferire come preesistente al 1968, stante la L.E. rilasciata con richiamo a modifiche a fabbricato preesistente. Come detto, i vani allo stato grezzo ove prevista l'abitazione si sviluppano su due livelli, gli altri, coperti e seminterrati possiedono in parte altezze variabili in funzione del punto di misura; in generale, sia per il loro stato che per fuori piombo e fuori squadra, che per l'indisponibilità all'accesso a determinanti capisaldi, potranno avere delle oscillazioni a seconda dei piani e della sagoma, con superfici già omogeneizzate (per la stima si terrà conto dei valori al metro quadro parametrati alla destinazione d'uso di previsione): al piano terra, l'altezza del vano è circa m.2,83 a seconda dei punti, il piano terra e primo si sviluppa su di una superficie utile di circa mq 83,53, il piano seminterrato di mq 50,08, il VT di mq 4,28, oltre mq 15,60 per i terrazzi, oltre utilità esterne, spazi esterni da pavimentare e a verde approssimativamente per mq 260 circa, indicate per utilità dell'aggiudicatario.

Non sono stati integrati dalla parte o reperiti, documentazioni tali che, possano chiarire con estrema esattezza, se vi siano in merito all'area di accesso comune rappresentata in elaborato planimetrico come descrizione sommaria e in comproprietà con altri subalterni aventi titolo, se vi siano diverse o più puntuali pattuizioni, suddivisione di spese di gestione e manutenzione in genere od altri dettagli oltre ai riferimenti presenti nell'atto notarile citto. Non sono stati prodotti documenti che ne regolamentino l'uso od altro.

Si invita l'aggiudicatario a prendere atto di quanto sopra e dare lettura all'atto di provenienza e suoi collegati e da cui deriva lo stesso e quanto altro è stato possibile reperire nel corso delle ispezioni presso i vari Enti competenti. L'aggiudicatario, dovrà prendere in considerazione anche se via sia la presenza degli impianti tecnologici a comune in special modo quelli presenti sulle parti comuni, di cui non se conosce lo stato di conservazione come quello dell'unità in esame ai fini normativi non esaminabile mediante sopralluogo interno o ben visibile dall'esterno e comunque esulante dalla competenze dello scrivente ed essendo parte in comune anche con le porzioni immobiliari limitrofe non oggetto della presente procedura.

///

In considerazione della non linearità, forma e fuori piombo delle murature presenti e dello stato al grezzo, è necessario evidenziare all'aggiudicatario, che le rilevazioni effettuate e quindi i conseguenti risultati del parametro di stima, potranno riportare misure non coincidenti con gli atti in ultimo reperiti, causa ciò, anche i punti di misura non completamente raggiungibili; influiscono in tali risultati, anche i diversi sistemi di misurazione utilizzati in epoche precedenti, che possono generare differenze nei risultati derivanti dal rilievo metrico.

La resede pertinenziale, è unicamente rappresentata da una porzione perimetrale sui 4 lati dell'unità di modeste dimensioni e di forma irregolare, in aderenza alla porzione rappresentante la viabilità comune a sud ovest e da cui si ha accesso dalla strada pubblica.

DESCRIZIONE ODIERNA DEI PRINCIPALI LOCALI COME PREVISTI DI PROGETTO

- Ø Ingresso-soggiorno: allo stato grezzo delle opere;
- Ø Camere: allo stato grezzo delle opere;
- Ø WC: allo stato grezzo delle opere;
- Ø Scale: allo stato grezzo delle opere-

STATO DI MANUTENZIONE GENERALE

Ad integrazione della descrizione richiesta del bene di cui sopra, riferendo quindi quanto osservato durante le operazioni peritali, si può indicare lo stato di manutenzione generale, dei principali elementi, come di seguito:

Sono necessari a causa del lasso di tempo trascorso dall'edificazione, interventi di manutenzione agli intonaci, ai sistemi di oscuramento, alle gronde e a quanto altro presente come visibile nelle riprese fotografiche e osservabile dall'aggiudicatario all'atto di effettuare la visita con il Custode.

Oltre a quanto sopra e per quanto visibile, relativamente agli impianti civili, non sono state fornite dal proprietario, alcuna dimostrazione di predisposizione o di percorso salvo quanto eventualmente visibile sui luoghi.

Sarà poi cura dell'aggiudicatario verificare l'eventuale necessità di aggiornamento e verifiche sull'adeguatezza e praticabilità odierna di quanto esistente.

Per i materiali di costruzione impiegati, sarà necessaria apposita verifica da parte dell'aggiudicatario in quanto non previsto nelle attività dello scrivente e comunque, fra i documenti forniti dalla parte esecutata, non sono presenti Certificazioni a fronte dell'esame delle pratiche edilizie.

L'immobile di cui trattasi, come indicato in atto di provenienza, deriva da un fabbricato preesistente al 1967, le cui opere che hanno condotto il bene nello stato in cui trovasi oggi sono state poste in atto nel 2008 e seguenti come visibile nel repertorio fotografico.

Per utilità dell'aggiudicatario si aggiunge quanto segue: non sono emersi elementi e l'esecutato non ha precisato se l'abitazione sia predisposta all'allaccio a tutte le reti pubbliche per le varie utenze, se allacciato alla pubblica fognatura e non essendo ben visibile, si suppone che l'impianto possa essere allacciato alla conduttura pubblica (si invita comunque l'aggiudicatario a confermare l'esistenza di quanto sopra, presso i competenti enti gestori GAIA SpA - Comune). da verificarsi a cura dell'aggiudicatario presso la soc. di gestione dell'acquedotto e fognatura, la conferma circa la presenza di collettore fognario pubblico ed allaccio all'acquedotto pubblico.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: in metallo di semplice fattura realizzato in ferro zincato con apertura ad ante

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in non nota

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

rivestimento esterno: realizzato in intonaco civile

al di sopra della media ★★★★★★☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
valutazione u.i. piani T-1 allo stato grezzo interno	105,62	x	100 %	=	105,62
Vani interrati destinazione cantina accessibili mediante scala dal futuro vano soggiorno	51,90	x	50 %	=	25,95
Pertinenze uso porticato	15,90	x	30 %	=	4,77
Vano tecnico esterno	6,00	x	30 %	=	1,80
Resede esclusiva disposta su quattro lati (resta da chiarire la presenza del cancello pedonale posto sulla recinzione lato nord)	138,14	x	10 %	=	13,81

Resede esclusiva eccedente la somma delle superfici principali e pertinenze	101,86	x	2 %	=	2,04
Pergolato da regolarizzare in parte	7,80	x	25 %	=	1,95
Balcone e terrazza	15,60	x	25 %	=	3,90
Totale:	442,82				159,84

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/01/2025

Fonte di informazione: annunci immobiliari su Torre del Lago

Descrizione: Villetta a schiera libera su tre lati con giardino e posto auto. Sala, cucina, 3 camere, ed ampia taverna con camino in ottime condizioni, in quanto non al grezzo, non trattasi delle medesime condizioni valutative

Indirizzo: TDL

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie: 90

Prezzo: 340.000,00 pari a 1.700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/01/2025

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Villetta a schiera d'angolo completamente ristrutturata con resede esclusiva, sala, cucina, tre camere, due bagni, ampia taverna

Indirizzo: Zona Lago

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie: 65

Prezzo: 295.000,00 pari a 1.685,71 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 11/12/2025

Fonte di informazione: Atto pubblico del 1/03/2024 Rep. 3594 Notaio D.Pallottino

Descrizione: Civile abitazione in aderenza con altro ed. su PT e P1 con resee e manufatto uso rip.

Indirizzo: Via Puccini, 111 e Via Tosca, TDL

Superfici principali e secondarie: 120



Superfici accessorie: 10

Prezzo: 175.000,00 pari a 1.346,15 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 02/12/2025

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Villetta indipendente unita da portico considerata tutta allo stato grezzo (nel caso indicato invece ultimata al suo esterno) e senza sistemazioni esterne planari

Indirizzo: Via Gonzaga TDL

Superfici principali e secondarie: 103

Superfici accessorie: 74

Prezzo: 212.500,00 pari a 1.200,56 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 27/01/2025

Fonte di informazione: Piattaforma ricerca valori immobiliari-borsino immobiliare

Descrizione: Villino

Indirizzo: Zona E1 microzona 6 suburbana/TORRE DEL LAGO on è un buon riferimento in quanto è sensib. un segmento di mercato e considerato ultimato

Superfici principali e secondarie: 198

Superfici accessorie: 30

Prezzo: 400.010,00 pari a 1.754,43 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Portale specilistico trasferimenti immobiliari

Descrizione: Trattasi di Cat. A/3 ma con tipologia di appartamento di limitate dimensioni e pertanto non è un buon riferimento in quanto è diverso segmento di mercato

Indirizzo: Via Michelucci TDL

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 2.325,58 Euro/mq



COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Portale specilistico trasferimenti immobiliari

Descrizione: Trattasi di Cat. A/3 ma con tipologia di appartamento di piccole dimensioni e pertanto non è un buon riferimento in quanto è diverso segmento di mercato

Indirizzo: Via Guido Rossa TDL

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo: 142.000,00 pari a 2.406,78 Euro/mq





COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/12/2025

Fonte di informazione: dati statistici immobiliari - portale di indagine

Descrizione: Ville/villini considerati in normale stato di conservazione, non è un idoneo riferimento in quanto trattasi di immobili ultimati come altre indagini

Indirizzo: Via Gonzaga

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie: 74

Prezzo: 340.000,00 pari a 1.899,44 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia immobiliare operante sulla zona versiliese (09/12/2024)

Domanda: buona

Offerta: non sufficiente

Tempo di rivendita o di assorbimento: incerto

Valore minimo: 1.950,00

Valore massimo: 2.200,00

Note: prezzo di massima da trattare anche a seconda delle finiture e legittimità del fabbricato, se vi è un buon spazio auto e non vi sono difficoltà nel transito e manovra se fosse ultimato

Precedenti trattative e valutazioni per unità singole tipo villino, con ingresso autonomo ma unite tramite garage e/o porticato (20/12/2024)

Domanda: sufficiente

Offerta: scarsa

Tempo di rivendita o di assorbimento: incerto

Valore minimo: 1.650,00

Valore massimo: 1.900,00

Note: Si evidenzia che nella zona ove ubicato l'immobile, i beni sono non distanti dalla linea ferroviaria e solitamente possiedono poco spazio auto con viabilità di accesso di scarsa larghezza o comunque occupata sostanzialmente da una sosta di automezzi continua

Osservatorio OMI zona E1 microzona 6 TDL (01/12/2025)

Domanda: non nota

Offerta: non nota

Tempo di rivendita o di assorbimento: incerto

Valore minimo: 1.850,00

Valore massimo: 2.750,00

Note: Riferiti al semestre 1 del 2025

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE DEL BENE

Lotto 2 cespite unico:

u.i. disposta su tre livelli con comunanza su parti comuni da CC/ viabilità carrabile, con l' ingresso al villino dal porticato fronte sud, con disimpegno e parcheggio auto esclusivo, di vani da realizzare abitabili come da progetto o con progetto di completamento lavori, oltre alle utilità nel piano seminterrato e quanto occorra sulle sistemazioni esterne; per quanto attiene ai patti e condizioni, servitù e passi, si rimanda agli atti di provenienza citati nell'apposita sezione ed allegati di cui a parte delle unità immobiliari confinanti e generate con il medesimo intervento; oltre che quanto derivante dal carattere di unitarietà dell'intervento originario, il quale ha di fatto previsto una serie non dettagliata di servitù reciproche per impianti, utenze, da verificare a cura ed onere dell'aggiudicatario, oltre che rimandare alle pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica che disciplineranno le

fattispecie di eventuali opere di adeguamento ed i progetti che renderanno possibile, a fronte delle verifiche urbanistico-edilizie, realizzare quanto possibilmente in animo dell'aggiudicatario.

Dalle considerazioni fatte, visto la quantificazione dei parametri e la qualificazione delle utilità strettamente connesse con l'unità immobiliare, il valore emerso dalle indagini di mercato, tenendo inoltre conto anche dello stato grezzo interno dell'immobile non comunemente presente sul mercato, dello stato grezzo delle sistemazioni esterne, oltre che delle manutenzioni necessarie su alcune porzioni, è il seguente. Laddove fossero reperiti valori non ritenuti idealmente allineati alle condizioni del bene in esame o non potendoli considerare ai fini di una comparazione, gli stessi, non verranno considerati:

- Lotto 2 cespite unico - valore stimato ricavando il prezzo al metro quadrato di sup. commerciale lorda SEL mq 105,62 (come da descrizione di dettaglio dedicata nella precedente sezione). Oltre superfici laddove previsto, omogeneizzate, per piano seminterrato di mq 25,95 (di 51,90), il portico su ingresso mq 2,43 (di 8,10), il portico a confine mq 1,95 (di 7,80), il pergolato accessorio mq 0,93 (di 9,27), i locali tecnici mq 1,80 (di 6), mq 3,90 (di 15,60) per terrazza e balcone. Mq 17,95 (di 240 circa) per la superficie a giardino e resede conglobato e omogeneizzato. (complessivi mq 160,50 Omo-)

Per beni ricompresi in quella microzona, dato il limitato numero di scambi commerciali nella predetta avvenuti e reperiti, prese quindi ad esempio anche le microzone limitrofe nell'ambito del comune di appartenenza, tenendo conto del livello di piano, della limitazione di utilità e dello stato grezzo di tutti gli spazi interni e delle sistemazioni esterne, si può riferire di assumere come valore frutto di ricerche presso le agenzie immobiliari, i portali dedicati e delle scarse comparazioni rese possibili con edifici in altre zone non limitrofe e di altra tipologia, come segue:

- circa €. 1.200,00/mq per l'unità abitativa, oltre ai vani direttamente collegati con scala interna, circa € 600,00/mq per piano interrato e con utilità uso ripostiglio supplementare.

Circa € 120,00/mq per la porzione di giardino/resede fino a concorrere della complessiva sup. omogeneizzata e circa € 24,00/mq per la porzione di resede eccedente, in uso esclusivo ed interamente recintata.

La superficie derivante dal quadro dei valori di omogeneizzazione della consistenza effettiva è di mq 160,50. Si fa presente all'aggiudicatario e agli interessati, che i valori di stima dei cespiti sopra riportati è già comprensivo delle rispettive quote di comproprietà sulle parti comuni come da CC vigente e della viabilità di accesso comune come da tto pubblici citati, della presenza di spazio disimpegno e parcheggio all'interno della resede e tenuto conto della condizione di conservazione che è stato reso possibile osservare. Per tali ragioni, i valori di riferimento OMI dell'AdE seppur essi non dettagliatamente coincidenti, possono essere segnalati ai fini della presente, in misura minima della quotazione per fabbricati di tipo unifamiliare ed indipendenti, anche in considerazione allo stato attuale, come alcune adeguamenti e sistemazioni da eseguire, le regolarizzazioni e/o l'rimesas in pristino di limitate parti.

Si precisa altresì all'aggiudicatario ed al precedente, che la sup. commerciale utilizzata per consuetudine, è stata calcolata tenendo conto del metodo di calcolo richiesto dalla L.R. 64/R/2013 sulla base di stima per lo spessore delle murature non raggiungibili e quindi la SEL indicata nei criterio di misurazione differisce leggermente dal reale criterio di impiego dei parametri utilizzati e derivanti dal DPR n.138/98.

///

(Si fa presente all'aggiudicatario e agli interessati, che gli adempimenti, oneri ed eventuali opere a carico dello stesso/i, ai fini della regolarizzazione, sono stati quantificati solo in via altamente presuntiva, fornendo nell'apposito cpv 6, unicamente gli importi determinabili di massima dalle leggi/regolamenti vigenti in corso di aggiornamento e modifica, nei casi di specie che dovranno essere individuati a cura dell'ufficio a seguito dell'istruttoria della pratica di regolarizzazione e quindi solo prudenzialmente indicati nei valori espressi).

///

Per comodità si riepilogano comunque i principali dati anche in funzione dei valori ricavati dagli abbattimenti derivanti dalle superfici convenzionali e/o dai valori unitari all'uopo individuati per le u.i. catastalmente rappresentate nei cpv che precedono:

Lotto 1 - Cespite unico compreso parti comuni ed accessori interni al grezzo:

- VANI abitabili: c.a.mq 105,62 x € 1.200,00 = € 126.744,00

- VANI ST1 cantina e "taverna": c.a. mq 51,90,00 x € 600,00	= €	31.140,00
- VANI accessori tecnici: c.a. mq 6 x € 360,00	= €	2.160,00
- Pertinenza portico ingresso: c.a. mq 8,10 x € 360,00	= €	2.916,00
- Pertinenza portico: c.a. mq 7,80 x € 360	= €	2.808,00
- Accessorio pergolato: c.a. mq 7,8 x 300,00	= €	2.340,00
- Giardino-resede fino al 10%: c.a. mq 138,14 x € 120,00	= €	16.576,80
- Balcone e Terrazza: circa mq 15,60 x € 300,00	= €	4.680,00
- Resede oltre al 10%: c.a. mq 101,82 x € 24,00	= €	2.443,68

Valore di stima compresi costi previsti per alcune degli aspetti potuti annotare e nello stato di fatto in cui trovasi = €. 191.808,48* (euro centonovantunomila ottocentotto virgola centesimi 48) poi adeguati e arrotondati come in appresso nel valore del corpo e per i decimali non contabilizzati dalla piattaforma e/o per effetto di arrotondamenti data la somma delle SEL.

Valore comprensivo dei costi a carico dell'aggiudicatario legati agli oneri necessari, agli obblighi ad egli spettanti per quanto derivante dalla presente relazione, tenuto conto del conseguente e successivo abbattimento per la peculiarità della vendita forzata e di quanto eventualmente, se disposto a suo carico, anche per quanto di cui al futuro Decreto di Trasferimento.

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	159,84	x	1.200,00	=	191.808,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 191.808,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 191.808,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Per integrazione, verifica ed aggiornamento, sono stati interpellati gli operatori commerciali sul territorio per quanto possibile limitrofi alla zona interessata per le vendite di beni simili a carattere unifamiliare, che sono state effettuate prevalentemente ad unità di superficie e talvolta a corpo e compresi i diritti su eventuali parti comuni e anditi aventi singole caratteristiche, valutando distintamente eventuali corpi accessori, pertinenze ad esse collegate o dotazioni di parti comuni e della tipologia di zona in cui ricadono e sua appetibilità.

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

Tenendo inoltre in debito, conto se esistenti, delle eventuali dotazioni e accessori o pertinenze direttamente collegati ai corpi principali come nello specifico caso, sia direttamente che indirettamente collegati all'unità, la dotazione se esistente di più di un servizio igienico ed il grado

di finitura dei vani, l'esposizione ed ogni altra caratteristica estimativa, descritta nei rispettivi capoversi.

Altri aspetti evidenziati, aventi carattere urbanistico che trovansi descritti nella presente, pur non essendo quantificabili se non in sede di istruttoria d'Ufficio, posto che vi sono opere/accessori esterni prefabbricati eseguite/installate senza i necessari titoli edilizi e pareri che potrebbero dover essere adeguate o, necessariamente rimesse in pristino, sono già stati prudenzialmente e parzialmente considerati nella formulazione dei valori ai fini della valutazione economica dei cespiti. Per una più corretta valutazione del bene, è stato inoltre tenuto conto, delle caratteristiche del bene tramite i dati desumibili dagli atti, come l'età della costruzione o ricostruzione/ristrutturazione, i materiali di costruzione se visibili, lo stato e qualità dei manutenzione, per certi particolari non ottimali, oltre che delle caratteristiche interessanti la micro-zona in cui è ubicato il bene, la sua appetibilità sulla base delle ricerche esperite presso operatori commerciali del settore immobiliare e professionisti operanti nella zona; tenendo presente il contesto, l'eventuale panoramicità e/o la vicinanza omeno alle infrastrutture ed al centro od al litorale versiliese, alle attrazioni turistiche, le dotazioni in genere, la presenza di servizi pubblici, etc.

Una volta individuata la tipologia e zona di mercato a cui far corrispondere l'unità immobiliare oggetto di stima, si è proceduto ad un'individuazione del prezzo medio di vendita più corretto per tali beni, mediante una precedente comparazione con il valore di vendita di beni simili se esistenti e ricercati presso siti e presso la CRRRII ubicati nella zona, analoghi e limitrofi, effettuandone preventivamente, la relativa media dei valori e visti i dati proposti dall'Osservatorio valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate Servizio Territorio e del Borsino Immobiliare che solo in parte rispecchiano in tale zona, i valori minimi espressi dallo stato osservato del bene, effettuati quindi gli eventuali correttivi e le deduzioni per l'individuazione con criteri prudenziali dei valori commerciali.

E' parere dello scrivente, che in questo specifico caso, l'Osservatorio valori immobiliari, rispecchi in tale zona come detto, l'apprezzamento della tendenza dei valori attuali in maniera in generale non troppo distante dalla realtà; in taluni casi, l'attuale destinazione d'uso, può anche far emergere una maggiore appetibilità di mercato. Sulla base delle interviste rivolte alle agenzie operanti sulla zona, che a seconda del periodo economico, seppur in minor misura rispetto agli elementi positivi, la tipologia di edifici abitativi direttamente sulla strada, mancando quindi una certa pertinenzialità esterna, possa risentire della criticità del mercato immobiliare in cui si opera, seppur riflettendo una meno marcata sofferenza rispetto agli anni trascorsi.

Si precisa inoltre, che comunque la descrizione richiamata dall'Osservatorio spesso non rispecchia la tipologia dei beni e loro pertinenze e può essere solo in parte corrispondente a quella in esame, posto che non vi è indicazione con precisione di quotazioni di unità come quella in esame e data l'assenza di posti auto esclusivi.

Ciò nonostante, anche se prendiamo per pura analogia le destinazioni abitative, anche se con un divario inferiore di contrattazione, mediamente si ritengono maggiormente attendibili, le indagini di mercato svolte mediamente presso gli operatori commerciali del settore (che però non forniscono ampi dati di recenti compravendite avvenute e dato il mercato non sufficientemente dinamico della zona in caso di vendita di immobili abitativi aventi simili caratteristiche), i dati acquisiti mediante elementi precedentemente a conoscenza dello scrivente ed i parametri informativi del settore valutazioni, con valori omogeneizzati a unità di superficie lorda sono piuttosto tutto sommato allienati.

Tenendo anche in debito conto seppur parzialmente e già previsto nella formulazione dei valori, che il lotto, deve essere anche in parte rimesso in pristino per la presenza di quanto descritto, oltre che per lo stato osservato in quanto trattasi di un fabbricato di vecchia costruzione sebbene manutenzionato parzialmente.

A proposito del valore, come accennato anche per l'OMI, si ritiene prudente in via generale considerare che proprio per il particolare periodo economico in essere, che pur con diverse sfaccettature e valenza si va a riflettere in tutte le città ma con lieve flessione nella zona presa in esame; il valore in appresso indicato con i limiti posti, potrà subire nell'arco di un breve o lungo periodo non prevedibile, delle flessioni anche non trascurabili e non prevedibili, e che quindi, salvo taluni sporadici casi di interesse diretto per i più disparati motivi, per quello specifico bene (es.

il vicino è interessato ad unire la propria unità, etc.) che potrebbero mantenerlo tale, o eccezionalmente aumentarlo, dovranno essere considerate dall'aggiudicatario, dal procedente o da chi vi abbia interesse, variazioni nelle rispettive aspettative.

Ai fini della presente procedura esecutiva viene ricavato il valore della piena proprietà del bene esaminato così come descritto nella sezione del corpo A da cui poi detrarre eventuali oneri di massima per la sua regolarizzazione, in parte già conglobati nel valore attribuito al bene.

(Le fonti di informazione consultabili sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, portali specializzati in valutazioni, ufficio tecnico di Viareggio, agenzie operanti nella zona di TDL, nelle frazioni limitrofe e nell'area versiliese, osservatori del mercato immobiliare zona di Torre del Lago e nelle frazioni limitrofe, ed inoltre: professionisti operanti in Versilia e nell'entroterra).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Viareggio, agenzie: Versilia in genere, osservatori del mercato immobiliare Viareggio, Torre Del Lago, ed inoltre: Tecnici del settore, portali di Pubblicità Immobiliare, portali specialistici per individuazione prezzi di compravendita, valori unitari e per atti pubblici, archivi Enti pubblici in genere per ricerca valori di mercato

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	villa singola	159,84	0,00	191.808,00	191.808,00
				191.808,00 €	191.808,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene immobile oggetto della presente procedura non è ritenuto comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 14.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 177.308,00**

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 **€. 35.461,60**



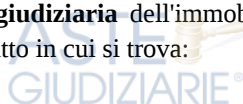
l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

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

Arrotondamento del valore finale: €.**0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**141.846,40**



data 12/12/2025

il tecnico incaricato

Geom. Fabio Masini - Esperto

