

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sodini Valentina, nell'Esecuzione Immobiliare 126/2024 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXX

Partita IVA: XXXXXXXXXXXX



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia.....	29
Vincoli od oneri condominiali	32
Stima / Formazione lotti.....	32
Riserve e particolarità da segnalare.....	36
Riepilogo bando d'asta.....	39
Lotto Unico	39
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 126/2024 del R.G.E.....	40
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 230.000,00	40
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	41

In data 02/09/2024, il sottoscritto Geom. Sodini Valentina, con studio in Via Pesciatina 173-Lunata - 55012 - Capannori (LU), email geom.sodinivalentina@gmail.com, PEC valentina.sodini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento e posto auto scoperto ubicati a Viareggio (LU) - Via Salvo D'Acquisto n.3.

Diritti di piena proprietà su appartamento e posto auto scoperto collocati all'interno di più ampio complesso immobiliare posto in Comune di Viareggio, quartiere "Marco Polo", in angolo fra Via Marco Polo e Via Salvo D'Acquisto, con accesso da Via Salvo d'Acquisto n.3.

L'unità per civile abitazione in oggetto fa parte del fabbricato denominato "A", scala "E", piano primo interno 7: è composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera e cameretta, due bagni e balcone.

Si precisa che l'altezza interna utile dell'appartamento è di 2,70/2,72 ml, mentre il disimpegno ed il bagno privo di finestre è di 2,40 ml, mentre la superficie utile è di circa 68,00 mq, e quella del terrazzo è di circa 20,00 mq.

Si accede all'unità da Via Salvo D'Acquisto mediante accesso carrabile o pedonale, attraverso la viabilità e scale condominiali (scala E).

Il posto auto scoperto fa parte sempre del fabbricato denominato "A" al quale si accede da Via Salvo D'Acquisto mediante accesso carrabile, attraverso la viabilità condominiale.

Il complesso immobiliare di cui l'unità uso abitativo, così come il posto auto scoperto, oggetto della presente esecuzione immobiliare fanno parte è denominato "Residence Marco Polo" ed è stato edificato nell'abito del Piano Unitario di recupero denominato "PP4": è composto da due fabbricati distinti denominati "A" e "B".

Il fabbricato denominato "A" è posto a nord della Via Marco Polo ove sono collocati appartamenti, unità uso direzionale e commerciale.

Il fabbricato denominato "B" è posto a sud della Via Marco Polo ed è parte ad uso commerciale e parte uso direzionale.

Sono inoltre corredati dai diritti di comproprietà condominiale sulle parti comuni dell'edificio, tali per titolo, uso e destinazione, quali generalmente quelle considerate dall'art.1117 del Codice Civile ed in particolare sui beni comuni non censibili identificati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Lucca.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento e posto auto scoperto ubicati a Viareggio (LU) - Via Salvo D'Acquisto n.3.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a modulo di controllo trasmesso dal Custode I.V.G..

TITOLARITÀ

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

- XXXXXXXXXX. (Proprietà 1/1)
Partita IVA: XXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXX. (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità per civile abitazione confina nel complesso con il subalterno 47 e 525, con il subalterno 58 quale bene comune non censibile e sull'area del subalterno 44 da più lati, tutti ricompresi nel mappale 1408 del Foglio 6 del Comune di Viareggio, salvo se altri e meglio di fatto.

L'unità per posto auto scoperto confina nel complesso con il subalterno 215 e con il subalterno 314 quale bene comune non censibile su più lati, tutti ricompresi nel mappale 1408 del Foglio 6 del Comune di Viareggio, salvo se altri e meglio di fatto.

Nel complesso il fabbricato "A" confina con la Via Marco Polo, con i mappali 138, 139, 140, 1387, 1377, 1380, 1405, 381, 1389, 1391 e 1390 salvo se altri e meglio di fatto.

CONSISTENZA

Metodologia per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare

Per la determinazione della "Superficie Convenzionale" è stato utilizzato come criterio di misurazione la "Superficie Esterna Lorda" (SEL)-Codice delle Valutazioni Immobiliari, raccordando le superfici secondarie con coefficienti personalizzati, che prendono il nome di "rapporto mercantile" e che rappresentano il rapporto, tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,00 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	2,72 m	Primo
Terrazza	21,00 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				88,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,00 mq		

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

L'Esecutata XXXXXXXX. con sede in XXXXXX, Codice fiscale XXXXXXXXXX è titolare dei diritti di 1/1 di proprietà dell'unità abitativa, così come il posto auto scoperto, oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, il tutto come verificato dal sottoscritto Esperto.

La trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 23/07/2024 n. 9626 di Reg. Part., riporta come quota pignorata i diritti di 1/1 dell'intera piena proprietà sui beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, Foglio 6, Mappale 1408 subalterno 48 (Appartamento) e 216 (posto auto scoperto).

Relativamente al giudizio sulla comoda divisibilità, l'Esperto i beni non sono comodamente divisibili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

APPARTAMENTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/08/2004 al 05/10/2004	XXXXXXX.sede in XXXXX codice fiscale XXXXXXX, Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1408, Sub. 24 Categoria F3
Dal 05/10/2004 al 19/07/2005	XXXXXXX.sede in XXXXX codice fiscale XXXXXXX, Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1408, Sub. 48 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 Rendita € 776,23
Dal 19/07/2005 al 19/12/2008	XXXXXXX.sede in XXXXX codice fiscale XXXXXXX, Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1408, Sub. 48 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6 Rendita € 897,09
Dal 19/12/2008 al 09/11/2015	XXXXXXXXXXXXX. sede in XXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1408, Sub. 48

	codice fiscale XXXXXXXXXX Proprieta' 1/1	Categoria A3 Cl.6, Cons. 6 Rendita € 897,09 Piano Primo
Dal 09/11/2015	XXXXXX sede in XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXX Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1408, Sub. 48 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6 Superficie catastale 87 mq Rendita € 897,09 Piano Primo

Il sottoscritto Esperto precisa che il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Identificazione catastale

- foglio 6 particella 1408 sub. 48 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 6 vani, rendita 897,09 €

Indirizzo catastale: Via Salvo D'Acquisto, Scala E, Interno 7, Piano Primo.

Dati attribuiti a seguito variazione del classamento del 19/07/2005 n. LU0114725 in atti dalla stessa data (n.18179.1/2005), per precedente variazione del 05/10/2004 per divisione-ultimazione di fabbricato urbano n.LU0155530 in atti dalla stessa data (n. 10920.1/2004) ed infine per costituzione del 23/08/2004 n.LU0135379 in atti dalla stessa data (n.3282.1/2004).

POSTO AUTO SCOPERTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/08/2004 al 05/10/2004	XXXXXXXXX.sede in XXXXXX codice fiscale XXXXXXXXX, Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1408, Sub. 24 Categoria F3
Dal 05/10/2004 al 17/05/2005	XXXXXXXXX.sede in XXXXXX codice fiscale XXXXXXXXX, Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1408, Sub. 151 Categoria F3
Dal 17/05/2005 al 19/07/2005	XXXXXXXXX.sede in XXXXXX codice fiscale XXXXXXXXX, Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1408, Sub. 216 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Rendita € 32,23
Dal 19/07/2005 al 19/12/2008	XXXXXXXXX.sede in XXXXXX codice fiscale XXXXXXXXX, Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1408, Sub. 216 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Rendita € 32,23
Dal 19/12/2008 al 09/11/2015	XXXXXXXXX.sede in XXXXXX codice fiscale XXXXXXXXX, Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1408, Sub. 216 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Rendita € 32,23 Piano Terra
Dal 09/11/2015	XXXXXXXXX.sede in XXXXXXXXXX codice fiscale	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1408, Sub. 216 Categoria C6

	XXXXXX Proprieta' 1/1	Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 32,23 Piano Terra
--	--------------------------	--

Il sottoscritto Esperto precisa che il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Identificazione catastale

-foglio 6 particella 1408 sub. 216 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 32,23 €

Indirizzo catastale: Via Salvo D'Acquisto, Interno 15, Piano Terra.

Dati attribuiti a seguito variazione del classamento del 19/07/2005 n. LU0114727 in atti dalla stessa data (n.18181.1/2005), per precedente variazione del 17/05/2005 per divisione-ultimazione di fabbricato urbano n.LU0078107 in atti dalla stessa data (n.13682.1/2005), variazione del 05/10/2004 per divisione-ultimazione di fabbricato urbano n.LU0155530 in atti dalla stessa data (n.10920.1/2004) ed infine per costituzione del 23/08/2004 n.LU0135379 in atti dalla stessa data (n.3282.1/2004).

Cronistoria catastale

-il mappale 1408 di qualità ente urbano di mq. 15.249 deriva dal Tipo Mappale pratica LU0144632 del 30/09/2005, in atti dalla stessa data (n. 144632.1/2005), in precedenza era sempre individuato dal mappale 1408 di qualità ente urbano, di mq. 15249 deriva dal Tipo Mappale pratica LU0038409 del 04/05/2004, in atti dalla stessa data (n.38409.1/2004), mentre in precedenza era individuato dalla particella 157 di qualità ente urbano di mq. 15249.

Il mappale 157 derivava dalla fusione delle sottoelencate particelle per variazione del 04/05/2004 pratica LU0038409 in atti dalla stessa data (n.38409.1/2004):

- 157 di qualità ente urbano di mq. 259;
- 1378 di qualità orto ir fi di classe 2, di mq. 50, a sua volta derivante da porzione dall'originario mappale 106;
- 1379 di qualità orto ir fi di classe 2, di mq. 20, a sua volta derivante da porzione dall'originario mappale 106 ;
- 1383 di qualità orto ir fi di classe 2, di mq. 356, a sua volta derivante dall'originario mappale 108;
- 1384 ente urbano di mq. 400, a sua volta derivante da porzione dall'originario mappale 112;
- 1388 di qualità orto irrig di classe 1, di mq. 10.160, a sua volta derivante dal mappale 1270 che già a sua volta derivava porzione dall'originario mappale 109;
- 1386 di qualità semin irrig classe 2, di mq.60, a sua volta derivante da porzione dall'originario mappale 533 ;
- 107 ente urbano di mq. 684, a sua volta derivante da porzione dell'originario mappale 107 ;
- 357 ente urbano di mq. 160, a sua volta derivante da porzione dell'originario mappale 357;
- 260 ente urbano di mq. 3.100, a sua volta derivante da porzione dell'originario mappale 260.

DATI CATASTALI

APPARTAMENTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1408	48		A3	6	6	87 mq	897,09 €	Primo	

POSTO AUTO SCOPERTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1408	216		C6	1	12	12 mq	32,23 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Dall'analisi dell'ultima planimetria agli atti dell'Agenzia delle Entrate protocollo LU0155530 del 05/10/2004 relativa all'appartamento, e protocollo LU0078107 del 17/05/2005 relativa al posto auto scoperto, paragonate allo stato dei luoghi, non si sono rilevate difformità tali da rendere necessaria la predisposizione di nuove planimetrie.

Il sottoscritto Esperto precisa che i beni in visura sono correttamente intestati e sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Considerando il generale stato di conservazione, l'unità immobiliare per civile abitazione oggetto della presente relazione di stima, nello specifico appartamento per civile abitazione posto al piano primo di più ampio fabbricato condominiale, si presenta in buono stato di manutenzione mentre il posto auto scoperto in normale stato di conservazione: in generale, e per quanto è stato possibile osservare, il condominio di cui l'unità immobiliare fa parte nel complesso sembrerebbe in normale stato di manutenzione. Si fa però presente che il sottoscritto Esperto, non ha potuto visionare l'intero complesso in quanto trattasi di fabbricato di notevoli dimensioni, suddiviso in varie scalate e con parti esterne in proprietà esclusiva.

PARTI COMUNI

Il sottoscritto tecnico precisa che l'unità oggetto della presente relazione di stima è inserita in un contesto condominiale.

L'unità è corredata dalla quota di comproprietà su tutte quelle parti comuni del fabbricato, come per legge, uso e destinazione oltre ai beni comuni non censibili ai sensi dall'articolo 1117 e seguenti del C.C., senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità.

Precisando che presso Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Lucca sono presenti molti Elaborati Planimetrici e relativi Elenchi dei subalterni, il sottoscritto Esperto allaga alla presente relazione di stima il più recente e nello specifico il n. LU0026982 del 17/03/2023.

Le parti del complesso immobiliare comuni anche all'unità in oggetto sono individuate, come beni comuni non censibili, come segue:

- particella 1408 Subalterno 21 (marciapiede, aiuole e scivolo di accesso al piano S1).
- particella 1408 Subalterno 58 (ingresso scoperto, ingresso coperto, vano scale, ascensore).
- particella 1408 Subalterno 314 e 374 (viabilità pedonale e carraia)
- particella 1408 Subalterni 479 (viabilità di accesso ai posti auto).
- particella 1408 Subalterno 480 (resede comune a tutti i subalterni).

Infine, oltre a quanto sopra, si evidenzia che le opere relative a scarichi, condutture delle varie utenze e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'intero edificio, sono state realizzate con criterio unitario e quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il sottoscritto Esperto precisa che:

1) l'appartamento così come il posto auto scoperto fanno parte di più ampio fabbricato assoggettato ai vincoli derivanti per legge dalla natura condominiale e dal relativo regolamento di condominio;

2) come si evince dall'Atto di Compravendita ai Rogiti del Notaio Francesco De Luca Rep. 151973 del 19/12/2008 sulla viabilità comune gravano le seguenti servitù:

-Servitù di acquedotto a favore di SEA ACQUE S.P.A., nascente da scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Francesco Rizzo in data 22/12/2004, Repertorio n.250465, in data 19/01/2005. Repertorio n.250554 ed in data 20/01/2005 Repertorio n.250569, Registrata a Viareggio il 14/02/2005 al n.336 Serie 1T, Trascritta a Lucca il 15/02/2005 al n.1738 di Reg.Part.

-Servitù di metanodotto a favore di SERVIZI ENERGIA AMBIENTE S.P.A. nascente da scrittura privata autenticata nella prima firma dal notaio Lamberto Giusti in data 10/01/2005 Repertorio n.4695 e successivamente per le altre firme dal Notaio Francesco Rizzo in data 19/01/2005 Repertorio n.250555 ed in data 20/01/2005 Repertorio n.250570, Registrata a Viareggio il 14/02/2005 al n.337 Serie 1T e Trascritta a Lucca il 15/02/2005 al n.1739 di Reg.Part..

3) Che sulla copertura del fabbricato "A" scala "G" è installata un'insegna pubblicitaria luminosa. La XXXXXXXXXX si riservava di installare a suo insindacabile giudizio ed a sue cure e spese altra insegna pubblicitaria luminosa sulla copertura del medesimo fabbricato "A" scala "B".

Si indicano inoltre:

4) Servitù attiva e passiva di passo sul corridoio di accesso e servizio dei locali ripostiglio posti al piano interrato costituita con atto autenticato nelle firme dal Notaio Lamberto Giusti in data 09/11/2006 Repertorio n.8487, Trascritto a Lucca il 09/12/2006 al n.15411 e n.15412 di Reg.Part..

5) Convenzione edilizia per l'attuazione del Piano di Recupero PP4 Viareggio conclusa con il Comune di Viareggio, mediante atto ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo del 12/11/2001, Rep. 239985, Trascritto a Lucca in data 23/11/2001 al n.12507 di Reg.Part..

6) Atto di fusione per incorporazione ai rogiti del Notaio Rizzo Francesco Rep. 239016 del 26/07/2001, Trascritto a Lucca il 13/08/2001 al n.8436 di Reg.Part. Atto mediante il quale la XXXXXXXXXX. viene fusa con la XXXXXXXX.; si precisa che al quadro B viene indicato un solo immobile, mentre nel quadro D vengono individuati anche i mappali ormai soppressi inerenti al complesso di cui l'unità fa parte.

Si rimanda alla lettura degli atti, per maggiori informazioni e/o delucidazioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il sottoscritto Esperto elenca di seguito le varie componenti edilizie, facendo riferimento al solo appartamento oggetto della presente relazione di stima:

- infissi esterni: infissi in legno con vetro doppio, corredati da avvolgibili in plastica elettrificati e zanzariere;
- infissi interni: porte in legno tamburato;
- pareti esterne: pareti esterne intonacate e tinteggiate;
- pavimentazione interna: nella zona giorno in gress, nelle camere e nel disimpegno in parquet e nei bagni in ceramica;
- rivestimento interno: bagni e cucina in ceramica;
- elettrico: impianto elettrico quasi totalmente sottotraccia dotato di frutti.
- termico: impianto termico autonomo con caldaia posta sul terrazzo per il riscaldamento e l' acqua calda sanitaria corredato da radiatori in alluminio;
- gas: collegato al metano da rete pubblica;
- fognatura: da quanto è stato possibile osservare, sembrerebbe essere allacciato alla fognatura dinamica comunale;
- idrico: impianto idrico alimentato dalla rete pubblica.

Dotazioni condominiali

- videocitofono;
- ascensore.

Il sottoscritto Esperto elenca di seguito le varie componenti edilizie, facendo riferimento al solo posto auto scoperto oggetto della presente relazione di stima:

- pavimentazione: asfalto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Eseguito dal sottoscritto Esperto, nel mese di Gennaio 2025 sopralluogo sui beni da periziare, si appurava che erano e sono occupati dalla XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXX e dalla sua famiglia, in qualità di

inquilina, a seguito di contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 23/10/2019, con inizio a far data dal 01/11/2019 con scadenza il giorno 31/10/2023.

Il contratto in esame risulta essere registrato il 03/12/2019 presso l'Agenzia delle Entrate di Viareggio n. 4855 serie 3T, con l'importo dichiarato di € 7.800,00 annui.

Il contratto risulta prorogato fino al 31/10/2027.

Il presente contratto risulta essere stato stipulato e rinnovato in data antecedente il pignoramento pertanto è **opponibile alla procedura**.

Contratto avente ad oggetto sia l'unità per civile abitazione sia il posto auto scoperto.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 650,00

Verifica canone di locazione

Per la verifica di congruità del canone di locazione, si rimanda alla specifica relazione depositata in Cancellaria telematica, contestualmente alla presente relazione di stima.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/06/1999	XXXXXXXXX.sede in XXXXX codice fiscale XXXXXXXX, Proprieta' 1/1	Atto di Cessione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Daniella Canale Parola	10/06/1999	17383	5948
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca	22/06/1999	9681	6097
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/01/2001	XXXXXXXXX.sede in XXXXX codice fiscale XXXXXXXX, Proprieta' 1/1	Atto di cessione sottoposta a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rizzo Francesco	18/01/2001	236714	32874
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio	06/02/2001	1911	1335

		di Pubblicità Immobiliare di Lucca	ASTE GIUDIZIARIE®		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/07/2001	XXXXXXXXX.sede in XXXXX codice fiscale XXXXXXXX, Proprieta' 1/1	Vendita sottoposta a condizione sospensiva di bene posto nell'ambito di piano unitario di recupero			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Rizzo	25/07/2001	239007	33565
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca	08/08/2001	12475	8146
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/11/2001	XXXXXXXXX.sede in XXXXX codice fiscale XXXXXXXX, Proprieta' 1/1	Atto di Vendita di Immobile compreso nel Piano di Recupero PP4 Viareggio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Rizzo	12/11/2001	239986	33861
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca	23/11/2001	18677	12514
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/11/2001	XXXXXXXXX.sede in XXXXX codice fiscale XXXXXXXX, Proprieta' 1/1	Annotazione a Trascrizione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Rizzo	14/11/2001	240011	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle	11/01/2002	428	44

		Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/11/2001	XXXXXXXXX.sede in XXXXX codice fiscale XXXXXXXX, Proprieta' 1/1	Dichiarazione di verifica condizione con determinazione dei diritti millesimali di proprietà compravenduti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Daniella Canale Parola	14/11/2001	18415	6491
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca	28/11/2001	18870	12652
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/11/2001	XXXXXXXXX.sede in XXXXX codice fiscale XXXXXXXX, Proprieta' 1/1	Atto di Verifica Condizione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Rizzo	14/11/2001	240013	33872
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca	07/12/2001	19370	12974
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/07/2002	XXXXXXXXX.sede in XXXXX codice fiscale XXXXXXXX, Proprieta' 1/1	Atto di Divisione di cose future e contratto di appalto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Daniella Canale Parola	08/07/2002	18635	6627
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca	25/07/2002	13121	8909
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/10/2002	XXXXXXXXX.sede in XXXXX codice fiscale XXXXXXXX, Proprieta' 1/1	Atto di assegnazione-Appalto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Rizzo	18/10/2002	243404	35147
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca	14/11/2002	19938	13309
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2008	XXXXXXXXX.sede in XXXXX codice fiscale XXXXXXXX, Proprieta' 1/1	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Francesco De Luca	19/12/2008	151973	20488
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca	02/01/2009	7	7
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Prato	29/12/2008	17174	

Presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano i seguenti passaggi di proprietà, fino alla data di aggiornamento del 14/03/2025.

All'attuale proprietario i beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono pervenuti:

1) Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Francesco De Luca del 19/12/2008, Repertorio n. 151973, Registrato a Prato il 29/12/2008 al n. 17174 serie 1T e Trascritto a Lucca in data 02/01/2009, al n. 7 di Reg.Part.. Atto mediante il quale la XXXXXX. con sede in XXXXX codice fiscale XXXX acquistavano dalla XXXXX con sede in XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXX i diritti di piena proprietà 1/1 dei beni oggetto della presente relazione di stima censiti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, foglio 6, mappale 1408 subalterno 48 (appartamento) e subalterno 216 (posto auto scoperto).

Al precedente proprietario il lotto di terreno sul quale sorge il fabbricato di cui le unità oggetto di pignoramento fa parte è pervenuto come segue. Gli atti di seguito descritti sono molto articolati e pertanto nella presente relazione sono indicati in modo sintetico: per maggiori informazioni si rimanda totalmente a quanto riportato nell'atto stesso.

2) Atto di Cessione ai rogiti del Notaio Daniella Canale Parola del 10/06/1999, Repertorio n. 17383, Trascritto a Lucca in data 22/06/1999, al n. 6097 di Reg.Part.. Atto mediante il quale le XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX, il XXXXXXXX, XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX, il XXXXXXXX e XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX, il XXXXXXXX cedevano alla Società XXXXXXXX. con sede in XXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXX i diritti di piena proprietà 1/1 dei beni censiti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio:

-Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, foglio 6, mappale 157 subalterni 1, 2, e 3, mappale 112 subalterni 3, 4, 5, 6 e 7.

-Catasto Terreni, foglio 6 mappale 533 di mq. 1620 e mappale 1270 di mq. 17521.

3) Atto di Cessione sottoposta a condizione sospensiva nell'ambito di piano unitario di recupero ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo del 18/01/2001, Repertorio n. 236714, Trascritto a Lucca in data 06/02/2001, al n. 1335 di Reg.Part.. Atto mediante il quale la XXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX, il XXXXXXXX cedeva alla XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXX i diritti di piena proprietà 1/1 dei beni censiti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio:

-Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, foglio 6, mappale 107

-Catasto Terreni, foglio 6 mappale 104 di mq. 1400, mappale 106 di mq. 1620 e mappale 108 di mq. 946.

4) Atto di Vendita a condizione sospensiva di bene posto nell'ambito di piano unitario di recupero ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo del 25/07/2001, Repertorio n. 239007, Trascritto a Lucca in data 08/08/2001, al n. 8146 di Reg.Part.. Atto mediante il quale i XXXXXXX, nata a XXXXXXXX, il XXXXXXXX, e XXXXXXX, nato a XXXXXXXX, il XXXXXXXXXX vendevano i diritti di piena proprietà 1/1 alla XXXXXXXX. con sede in XXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXX sui beni censiti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio:

Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, foglio 6, mappale 357.

Si precisa che con Annotazione Trascritta a Lucca in data 11/01/2002, al n. 44 di Reg.Part. è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla Trascrizione n.8146 di Reg.Part. del 08/08/2001.

5) Atto di Vendita di immobile compreso nel piano di recupero PP4 Viareggio ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo del 12/11/2001, Repertorio n. 239986, Trascritto a Lucca in data 23/11/2001, al n. 12514 di Reg.Part.. Atto mediante il quale il Comune di Viareggio vendeva i diritti di piena proprietà 1/1 alla XXXXXXXX. con sede in XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXX sul bene censito all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio:

-Catasto Terreni del Comune di Viareggio, foglio 6, mappale 260 di mq 3100.

6) Atto di Verifica Condizione con determinazione dei diritti millesimali di proprietà compravenduti ai rogiti del Notaio Daniella Canale Parola del 14/11/2001, Repertorio n. 18415, Trascritto a Lucca in data 28/11/2001, al n. 12652 di Reg.Part.. Atto tra la Società XXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXX e le Sig.re XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX, il XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX, il XXXXXXXX e XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX, il XXXXXXXX. Il tutto riguardante i beni già indicati nell'Atto compravendita ai rogiti medesimo Notaio del 10/06/1999, Repertorio n. 17383, per verifica dell'avvenuta condizione.

7) Atto di Verifica Condizione ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo del 14/11/2001, Repertorio n. 240013, Trascritto a Lucca in data 07/12/2001, al n. 12974 di Reg.Part.. Atto tra la Società XXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXX e la Sig.ra XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX, il XXXXXXXX. Il tutto riguardante i beni già indicati nell'Atto di Cessione sottoposta a condizione sospensiva ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo del 18/01/2001, Repertorio n. 236714, per verifica dell'avvenuta condizione.

8) Atto di Assegnazione-Appalto ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo del 18/10/2002, Repertorio n. 243404, Trascritto a Lucca in data 14/11/2002, al n. 13309 di Reg.Part.. Atto tra la XXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXX e la XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX, il XXXXXXXXX a seguito dell'avvenuta verifica della condizione sospensiva, con il presente atto venivano assegnati alla Sig.ra XXXXXXXX alcuni appartamenti e contestuale appalto per la costruzione.

9) Atto di Divisione di cose future e contratto di appalto ai rogiti del Notaio Daniella Canale Parola del 08/07/2002, Repertorio n. 18635, Trascritto a Lucca in data 25/07/2002, al n. 8909 di Reg.Part.. Atto tra la XXXXXXXXXX con sede in Viareggio, codice fiscale XXXXXXXXXX e le Sig.re XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX, il XXXXXXXX, XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX, il XXXXXXXX e XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX, il XXXXXXXX a seguito dell'avvenuta verifica della condizione sospensiva, con il presente atto venivano assegnati alle XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX alcune unità immobiliari e contestuale appalto per la costruzione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Lucca aggiornate al 14/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Lucca il 02/01/2009

Reg. gen. 8 - Reg. part. 1

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

A favore di CARIPRATO-CASSA DI RISPARMIO DI PRATO S.P.A.

Contro XXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Spese: € 300.000,00

Rogante: Notaio De Luca Francesco

Data: 19/12/2008

N° repertorio: 151974

N° raccolta: 20489

Note: Reg.Part.n. 1 del 02/01/2009 iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio De Luca Francesco del 19/12/2008 Repertorio n. 151974, a favore di Cariprato-Cassa di Risparmio di Prato S.P.A. c.f. 00515340974 per la quota di proprietà 1/1 contro XXXXXX. con sede in XXXXX, c.f. XXXXXXXX per la quota 1/1 di proprietà sui beni censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Comune di Viareggio e nello specifico, Catasto Fabbricati Foglio 6, mappale 1408 subalterno 48 (appartamento) e subalterno 216 (posto auto scoperto). Importo complessivo dell'ipoteca 600.000,00 €.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Lucca il 23/07/2024

Reg. gen. 12712 - Reg. part. 9626

Quota: 1/1

A favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro XXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

Note: Reg.Part.n. 9626 del 23/07/2024 trascrizione di verbale di pignoramento immobili derivante da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca n.3100 del 04/07/2024, a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. c.f. 05828330638 per la quota di proprietà 1/1 contro XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXX per la quota 1/1 di proprietà sui beni censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Comune di Viareggio e nello specifico, Catasto Fabbricati Foglio 6, mappale 1408 subalterno 48 (appartamento) e subalterno 216 (posto auto scoperto).

Precisazioni

Il sottoscritto Esperto dopo aver esaminato tutta la documentazione presente in atti, ha effettuato una ricerca ipotecaria completa che in termini temporali parte dall'inizio del ventennio antecedente la data di trascrizione del verbale di pignoramento ed arriva all'attualità e precisamente alla data del 14/03/2025.

Il sottoscritto precisa di avere effettuato una verifica per nominativo e per immobile presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca, Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Dalla ricerca ipotecaria per foglio 6, mappale 1408 e subalterno 48 sono emerse molteplici annotazioni, sia all'iscrizione n. 40 del 2002 sia alla 2709 del 2006.

Pertanto ha prodotto anche un sintetico ristretto alle annotazioni.

Si riportano di seguito le annotazioni all'iscrizione n.40 del 2002 che interessano il subalterno 48:

- Annotazione Reg.Part. 4683 del 30/11/2025 iscrizione-frazionamento in quota;
- Annotazione Reg.Part. 4180 del 04/11/2006 iscrizione-frazionamento in quota;
- Annotazione Reg.Part. 1364 del 20/03/2007 iscrizione-frazionamento in quota;
- Annotazione Reg.Part. 3328 del 03/10/2008 iscrizione-frazionamento in quota;
- Annotazione Reg.Part. 4069 del 10/11/2008 per restrizione dei beni;
- Annotazione Reg.Part. 4302 del 26/11/2008 per frazionamento in quota.

Si riportano di seguito le annotazioni all'iscrizione n.2709 del 2006 che interessano il subalterno 48:

- Annotazione Reg.Part. 4243 del 21/11/2008 annotazione per restrizione dei beni.

Il sottoscritto ha poi cercato di verificare producendo un elenco sintetico, se iscrizione n.40 del 2002 fosse stata rinnovata nel ventennio successivo, senza però trovare riscontro.

Dalla ricerca ipotecaria per foglio 6, mappale 1408 e subalterno 216 è emerso un'annotazione all'iscrizione n. 40 del 2002:

- Annotazione Reg.Part. 4682 del 30/11/2025 restrizione di beni, precisando che il subalterno 216 non è ricompreso nella nota.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso immobiliare di cui le unità fanno parte risulta secondo il Regolamento Urbanisti del Comune di Viareggio in :

Morfotipi dell'insediamento

TR3 -Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

Art. 54 Morfotipi dei tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

Perimetro del Territorio Urbanizzato

Perimetro del Territorio Urbanizzato (art.224 L.R. 65/2014)

Disciplina delle zone urbanistiche

B - Zone di insediamento residenziale di impianto recente

Art. 42 Zone di insediamento residenziale di impianto recente (B)

Limite U.T.O.E. e sistema territoriale di Torre del Lago

Utoe 2 - Marco Polo

Art. 42 Zone di insediamento residenziale di impianto recente (B)

1. Sono le parti dell'insediamento urbano di formazione recente nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti e consolidati che organizzano i rapporti fra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e dei servizi e maglia viaria.

2. Nelle zone B sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) residenziale: è ammesso il mantenimento della destinazione residenziale; è ammesso il cambio d'uso da residenziale a direzionale o a commerciale (solo negozi di vicinato ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande) o a artigianato di servizio limitatamente al piano terra degli edifici. È inoltre ammesso il cambio d'uso da residenza a uffici e studi privati

b) direzionale: è ammesso il mantenimento della destinazione direzionale; non è ammesso il cambio d'uso verso la residenza; è consentito il cambio d'uso verso il commerciale al piano terra degli edifici e limitatamente alla destinazione negozi di vicinato ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande o all'artigianato di servizio; è consentito il cambio d'uso verso la residenza atto a ripristinare lo stato originario dell'immobile, fermo restando il rispetto della superficie utile minima di mq 65,00;

c) commerciale di vicinato (fino a 300 mq di superficie di vendita) ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande: è sempre ammesso il mantenimento della destinazione esistente. È ammesso il cambio d'uso verso la destinazione direzionale o artigianale di servizio; è consentito inoltre il cambio d'uso verso la residenza atto a ripristinare lo stato originario dell'immobile, fermo restando il rispetto della superficie utile minima di mq 65,00 e con esclusione degli immobili che fronteggiano i luoghi centrali come definiti dall'Art. 10 comma 2;

d) medie strutture di vendita: è sempre ammesso il mantenimento della destinazione commerciale-media struttura di vendita. Non è ammesso il cambio d'uso verso altre destinazioni d'uso;

e) artigianale di servizio alla residenza; è sempre ammesso il mantenimento della destinazione artigianale di servizio alla residenza. È consentito il cambio d'uso verso il direzionale e il commerciale al piano terra degli edifici e limitatamente alla destinazione negozi di vicinato ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande; è consentito il cambio d'uso verso la residenza atto a ripristinare lo stato originario dell'immobile fermo restando il rispetto della superficie utile minima di mq 65,00;

f) artigianale: è sempre ammesso il mantenimento della destinazione artigianale ad eccezione delle attività insalubri ed incomode in quanto incompatibili; non è ammesso il cambio d'uso verso altre categorie funzionali;

g) turistico-ricettiva: è sempre ammesso il mantenimento della destinazione turistico-ricettiva ad esclusione dei campeggi; è ammesso il cambio d'uso all'interno della categoria funzionale turistico-ricettiva ad esclusione dei campeggi; nel caso di struttura ricettiva a destinazione alberghiera, la cui attività risulti cessata prima dell'adozione del RU, o se avente dimensioni massime di 600 mq di SE, è ammesso il ripristino dell'originaria destinazione d'uso e consistenza. Tale ripristino dovrà avvenire nei limiti della originaria superficie residenziale e dell'originario numero degli alloggi, che potrà essere eventualmente incrementato fino ad un massimo di un alloggio per piano dell'edificio nella sua configurazione originaria fermo restando l'obbligo del reperimento di parcheggi secondo l'Art. 40 comma 4 lett. c. Tale possibilità è ammessa anche nei casi di cui si tratti di "alberghi di valore funzionale e tipologico", di cui all'Art. 11 c. 2 lett. b, a patto che gli interventi edilizi finalizzati al ripristino dell'originaria consistenza e destinazione d'uso siano ammessi dalla disciplina edilizia consentita per la classificazione dell'edificio. Ai sensi dell'Art. 83 c. 5 delle NTA del P.S., coerentemente a quanto sopra, tale intervento di ripristino dovrà avvenire con l'obbligo della demolizione delle volumetrie eventualmente ottenute in deroga al PRG per le finalità di interesse pubblico alberghiero e/o, in generale, di qualsiasi ampliamento realizzato per le finalità turistico-ricettive. Tale ripristino non è ammesso nel caso di "invarianti strutturali alberghi" di cui all'Art. 11 c. 2 lett. a.

h) attrezzature pubbliche o di interesse pubblico: è sempre ammesso il mantenimento della destinazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

i) Nei casi in cui siano presenti con riferimento alla data di adozione del RU, al piano terra degli edifici unità immobiliari autonome di superficie utile uguale o inferiori a 50 mq a destinazione commerciale, direzionale o artigianale di servizio è ammesso il cambio d'uso verso la destinazione residenziale esclusivamente mediante fusione con una unità immobiliare residenziale confinante. Tale fattispecie di mutamento di destinazione non è ammessa negli immobili che fronteggiano piazze pubbliche o i luoghi centrali come definiti comma 2 dell'Art. 10.

j) Per gli edifici aventi destinazione d'uso residenziale, direzionale, commerciale o artigianale, è ammessa la possibilità di realizzare all'interno delle superfici esistenti autorimesse private e/o garage a servizio anche di altre unità immobiliari per soddisfare anche quanto previsto al successivo comma 4 lettera c).

3. In tutte le zone B dei sistemi urbani di Viareggio e Torre del Lago, sugli edifici classificati e contraddistinti con un simbolo numerico sono ammessi gli interventi corrispondenti definiti all' Art. 39. per i manufatti privi di numerazione ricadenti nel lotto di pertinenza di tali edifici valgono le disposizioni inerenti alle pertinenze e gli annessi dettagliati all'Art. 41 comma 4.

4. Sui restanti edifici delle zone B privi di simbolo numerico sono ammessi i seguenti interventi:

a) manutenzione ordinaria;

b) manutenzione straordinaria;

c) restauro e risanamento conservativo;

d) restauro tipologico;

e) ristrutturazione edilizia conservativa;

f) ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo a);

g) ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo b): la ricostruzione è ammessa a parità di SE esistente e altezza massima pari a 8 ml o a quella esistente se superiore e nel rispetto della SC massima del 50% e dell'indice di permeabilità minimo del 25%. La ricostruzione deve adeguarsi ai caratteri ambientali ed in particolare rispettare gli allineamenti degli edifici circostanti oltre ad accorpate le volumetrie esistenti sul lotto in una configurazione ordinata dello spazio. La riconfigurazione degli immobili dovrà rispettare una distanza dai confini e dalle strade minima di 5 ml;

h) addizioni volumetriche di tipo a): sono ammesse addizioni funzionali agli organismi edilizi necessarie alla realizzazione di servizi igienici, cucine e/o altri vani, realizzabili per adeguamento delle condizioni igienico-sanitarie fino ad un massimo di 12 mq di SE, senza diminuire la superficie permeabile nel caso in cui questa sia inferiore al 25% della superficie fondiaria; tali addizioni devono essere di norma realizzate in armonia con la tipologia, la forma e i caratteri stilistici dell'edificio. Il progetto deve essere inquadrato nella sistemazione dell'intero lotto. Tale intervento non è ammesso se è già stato realizzato in applicazione di analoga disciplina del previgente P.R.G.;

i) addizioni volumetriche di tipo b): qualora al piano più alto dell'edificio sia presente della Superficie edificabile è consentito il rialzamento della copertura fino ad un massimo di 100 cm mantenendo la forma e la tipologia della copertura esistente; tale intervento è ammesso se non eccede l'altezza massima di 8 ml. L'eventuale spostamento del solaio del sottotetto è ammesso a condizione che l'intradosso del nuovo solaio sia mantenuto ad una distanza di almeno 30 cm al di sopra dell'architrave delle aperture esterne. Tale intervento è ammesso previo atto d'obbligo con l'impegno a non frazionare l'immobile così trasformato e a non mutare la destinazione d'uso;

j) addizioni volumetriche di tipo c): sono ammessi gli interventi pertinenziali nei limiti della superficie coperta massima pari al 50% e l'indice di permeabilità minimo del 25%; Il regolamento edilizio specifica le

caratteristiche degli interventi pertinenziali. Sono ammessi interventi pertinenziali limitati alla realizzazione di vani tecnici esclusivamente finalizzati all'efficientamento energetico dell'edificio per gli edifici.

k) sostituzione edilizia: la ricostruzione è ammessa con un incremento fino al 15% della SE esistente e altezza massima pari a 8 ml o a quella esistente se superiore. L'intervento deve avvenire nel rispetto della SC massima del 50% e dell'indice di permeabilità minimo del lotto del 25%. La ricostruzione deve adeguarsi ai caratteri ambientali ed in particolare rispettare gli allineamenti degli edifici circostanti oltre ad accorpate le volumetrie esistenti sul lotto in una configurazione ordinata dello spazio. La riconfigurazione degli immobili dovrà rispettare gli allineamenti eventualmente presenti con gli edifici limitrofi oppure dovrà rispettare una distanza dai confini e dalle strade minima di 5 ml.

l) Qualora risulti necessaria ai fini dell'incremento di sicurezza antisismica, è ammessa la realizzazione di un cordolo strutturale la cui realizzazione comporti un innalzamento della quota della gronda esistente non superiore a 30 cm; per tale intervento, ai sensi dell'Art.140 comma 4 della L.R. 65/2014 è ammessa la deroga alle distanze previste dal DM 1444/1968, a condizione che sia garantito il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza; Laddove le caratteristiche del fabbricato necessitino di un'altezza maggiore del cordolo opportunamente asseverata da tecnico abilitato potrà essere consentito un aumento di altezza fino a 50 cm.

5. In generale gli interventi edilizi inerenti alle zone B devono rispettare le seguenti prescrizioni:

a) negli interventi che consentono il frazionamento espressamente ammesso è permesso l'aumento del numero degli alloggi esistenti, alle seguenti condizioni e sempre con superficie utile non inferiore a 65 mq:

- edifici a schiera: è ammessa la realizzazione di un solo alloggio per piano;
- edifici in linea: oltre agli esistenti, è ammesso l'aumento di un ulteriore alloggio per piano;
- ville o palazzine isolate: oltre agli esistenti, è ammesso l'aumento di un ulteriore alloggio.

b) divieto di frazionamento delle unità immobiliari residenziali esistenti senza creazione di un posto auto per ciascuna delle nuove unità o nel rispetto della L. 122/89 se superiore; i posti auto dovranno essere reperiti nell'area di pertinenza o all'interno di un raggio di m 500, in aree o autorimesse legate da vincolo da trascriversi nei registri immobiliari;

c) è ammesso il rialzamento di 3 ml della quota di gronda esistente fino all'altezza massima di ml 8,00 per gli edifici esistenti ad un solo piano con destinazione residenziale, aventi le caratteristiche della tipologia "Tettoia" così come definita all'Art. 30 comma 2 lett. a), in atto alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico senza creazione di nuove unità immobiliari. Tale intervento è ammesso previo atto d'obbligo con l'impegno a non frazionare l'immobile così trasformato senza mutamento della destinazione d'uso.

d) Al fine di soddisfare la richiesta di alloggi destinati alla residenza stabile, è ammessa la creazione, mediante frazionamento delle superfici residenziali esistenti, di un alloggio ulteriore rispetto a quanto previsto dalla precedente lettera a) alle seguenti condizioni:

- la creazione della nuova unità immobiliare deve essere destinata a soddisfare l'esigenza di prima casa da parte dei parenti di primo grado dei proprietari dell'unità immobiliare da frazionare che risultino alla data di adozione del RU, nonché alla data di presentazione della richiesta, non intestatari per l'intero di altri beni immobili ad uso abitativo nel territorio nazionale ;

- l'intervento è in ogni caso soggetto alla sottoscrizione da parte del proprietario, di una convenzione da stipulare con atto pubblico, che disponga l'obbligo a non trasferire i diritti reali (ad esempio, proprietà, uso, usufrutto, ecc) di alcuna delle unità preesistenti e aggiuntive frutto del frazionamento ad altri per un periodo non inferiore a 15 anni a far data dall'ultimazione dei lavori. Il suddetto obbligo deve essere esteso anche a non concedere in locazione o in comodato a terzi per il medesimo periodo di 15 anni le unità immobiliari oggetto dell'intervento;

- È prescritto il rispetto della dimensione minima di 65 mq di superficie utile degli alloggi frutto del frazionamento, nonché l'obbligo della creazione di posti auto di cui al presente comma.

6. È ammessa la realizzazione di piscine interrate, in lotti aventi Sf maggiore di 700 mq fermo restando che la superficie dello specchio d'acqua non sia superiore al 5% della Sf, e di dimensioni non superiori a 120 mq.

Art. 54 Morfotipi dei tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

1. C.S. - Tessuto dei centri e nuclei storici: sono i tessuti consolidati che caratterizzano l'impianto originario del centro storico di Viareggio organizzato secondo una maglia viaria ortogonale regolare su cui si attestano i fronti degli edifici formando cortine edilizie continue. In questa fattispecie rientrano anche i tessuti del nucleo fondativo della Darsena e di Torre del Lago. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal P.S. all'Art. 75:

- Aree urbane storiche;

- Aree urbane a formazione compatta.

Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipo CS devono rispettare le seguenti disposizioni:

a) gli edifici fronteggianti direttamente la viabilità dovranno mantenere, ove presente, la posizione della facciata dell'edificio lungo il perimetro del lotto a contatto con il fronte strada; per tali edifici è prescritto il mantenimento del colore delle facciate esistenti o, in alternativa il colore delle facciate dovrà essere scelto tra le tonalità già presenti sulle facciate di altri edifici presenti lungo la medesima viabilità;

b) per gli edifici fronteggianti direttamente il viale litoraneo non sono ammessi interventi che incrementino l'altezza massima dell'edificio esistente ad eccezione della realizzazione del cordolo strutturale ove previsto nel presente R.U.;

c) in generale dovrà essere rispettato l'eventuale allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi laddove oggettivamente esistente e caratterizzante i fronti continui lungo la viabilità anche se arretrati rispetto al confine del lotto;

d) la copertura degli edifici il cui lotto di riferimento risulti a contatto con il perimetro dell'isolato dovranno mantenere la tipologia del tetto e delle gronde esistenti;

e) le coperture di eventuali nuovi corpi di fabbrica dovranno essere della stessa tipologia dell'edificio esistente oppure a tipologia "capanna" o "padiglione" e la linea di ciascuna gronda dovrà essere costante. Tali nuovi corpi di fabbrica non potranno superare la quota di gronda della porzione di edificio esistente e non dovranno costituire elemento estraneo rispetto al fabbricato esistente mantenendo le medesime finiture e cromie esterne del fabbricato principale; sulle facciate prospicienti la viabilità pubblica, laddove esista già un allineamento continuo delle linee di gronda di edifici adiacenti, non sono ammessi interventi che comportino l'innalzamento della quota di gronda in funzione della realizzazione del cordolo strutturale o di addizione volumetrica di tipo B;

f) non è ammessa la realizzazione di terrazze "a tasca" in copertura;

g) sui fronti prospettanti in direzione della viabilità dovranno essere mantenuti gli allineamenti verticali, ove presenti, tra le aperture esistenti e quelle oggetto di intervento del piano primo e superiori; su tali fronti dovrà essere limitato l'inserimento di nuovi balconi fino ad un massimo di uno per piano; su tali fronti non è ammessa la realizzazione di nuovi balconi continui estesi all'intero fronte e l'aggetto di eventuali nuovi balconi non potrà eccedere l'aggetto dei balconi già presenti sulle facciate degli edifici disposti lungo la medesima viabilità; allo

stesso modo l'aggetto della gronda su tali fronti non potrà eccedere l'aggetto delle gronde già presenti sulle facciate degli edifici disposti lungo la medesima viabilità

h) non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato. Tale disposizione potrà essere precisata nel Regolamento edilizio; nelle more di adeguamento del R.E. si applicano le discipline del R.E. vigente relativamente agli elementi richiamati nel presente punto;

i) i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto;

j) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- superficie permeabile minima pari a 25%;

- rapporto di copertura massima 75%;

- distanze da strade e dai confini come stabilito negli interventi ammessi per gli edifici dotati di numerazione, dalla disciplina delle zone o, in assenza di specifiche da codice civile e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.;

k) le aree di superficie maggiore di 500 mq di pertinenza degli edifici classificati 1s, 1 e 2 interessati da interventi edilizi dovranno essere assoggettati ad uno specifico rilievo atto a verificare la presenza di parchi, giardini storici o di sistemazione delle aree pertinenziali storicizzate da sottoporre a specifico progetto a firma di tecnico specializzato (Architetto, Dott. Agronomo, Dott. Forestale) atto a mantenere l'andamento dei percorsi, delle finiture superficiali, dei manufatti ornamentali e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);

l) le aree di pertinenza degli edifici diversi da quelle di cui alla lettera precedente interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili.

2. T.R.1 - Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi: Tessuti a medio/alta densità, organizzati prevalentemente in isolati, chiusi o semichiusi, ordinati secondo un reticolo geometrico con chiara gerarchizzazione dei tracciati viari e ritmo piuttosto costante di assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna. Gli isolati sono edificati lungo il perimetro con cortina edilizia prevalentemente continua ed edifici allineati al fronte stradale ed impianto prevalente a corte. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal P.S. all'Art. 75:

- aree urbane storiche;

- aree urbane storiche che presentano un forte grado di alterazione;

- aree urbane a formazione compatta;

- aree urbane a formazione compatta che richiedono operazioni di ristrutturazione.

Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipo TR1 devono rispettare le seguenti disposizioni:

a) gli edifici fronteggianti direttamente la viabilità dovranno mantenere, ove presente, la posizione della facciata dell'edificio lungo il perimetro del lotto a contatto con il fronte strada; per tali edifici è prescritto il

ASTE GIUDIZIARIE

mantenimento del colore delle facciate esistenti, in alternativa il colore delle facciate dovrà essere scelto tra le tonalità già presenti sulle facciate di altri edifici presenti lungo la medesima viabilità;

b) per gli edifici fronteggianti direttamente il viale litoraneo non sono ammessi interventi che incrementino l'altezza massima dell'edificio esistente ad eccezione della realizzazione del cordolo strutturale ove previsto nel presente R.U.

c) in generale dovrà essere rispettato l'eventuale allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi laddove oggettivamente esistente e caratterizzante i fronti continui lungo la viabilità anche se arretrati rispetto al confine del lotto;

d) le coperture di eventuali nuovi corpi di fabbrica dovranno essere della stessa tipologia dell'edificio esistente oppure a tipologia "capanna" o "padiglione" e la linea di ciascuna gronda dovrà essere costante. Tali nuovi corpi di fabbrica non potranno superare la quota di gronda della porzione di edificio esistente e non dovranno costituire elemento estraneo rispetto al fabbricato esistente mantenendo le medesime finiture e cromie esterne del fabbricato esistente;

e) non è ammessa la realizzazione di terrazze "a tasca" in copertura per gli edifici contrassegnati con il simbolo 1s, 1, 2 e 3; negli altri casi non è ammessa la realizzazione di tali terrazze sulla falda fronte strada;

f) non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato. Tale disposizione potrà essere precisata nel Regolamento edilizio; nelle more di adeguamento del R.E. si applicano le discipline del R.E. vigente relativamente agli elementi richiamati nel presente punto;

g) i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto;

h) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta, anche al fine di evitare la saturazione delle corti interne, si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- superficie permeabile minima pari a 25%;

- rapporto di copertura massima 70%;

- distanze da strade e dai confini come stabilito negli interventi ammessi per gli edifici dotati di numerazione, dalla disciplina delle zone o, in assenza di specifiche da codice civile e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.;

i) le aree di superficie maggiore di 500 mq di pertinenza degli edifici classificati 1s, 1 e 2 interessati da interventi edilizi dovranno essere assoggettati ad uno specifico rilievo atto a verificare la presenza di parchi, giardini storici o di sistemazione delle aree pertinenziali storicizzate da sottoporre a specifico progetto a firma di tecnico specializzato (Architetto, Dott. Agronomo, Dott. Forestale) atto a mantenere l'andamento percorsi, delle finiture superficiali, dei manufatti ornamentali e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);

j) le aree di pertinenza degli edifici diversi da quelle di cui alla lettera precedente interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili.

3. T.R.2. - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto : Tessuti a medio/alta densità, tipici delle espansioni degli anni '50-'70, organizzati in isolati aperti con cortina edilizia discontinua ed edifici isolati su

lotto, circondati da spazi di pertinenza talvolta privati e recintati, talvolta semiprivati ed in relazione con la strada. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal P.S. all'Art. 75:

- aree urbane storiche che presentano un forte grado di alterazione;
- aree urbane a formazione compatta che richiedono operazioni di ristrutturazione;
- aree urbane recenti a formazione spontanea.

Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipo TR2 devono rispettare le seguenti disposizioni:

a) per gli edifici fronteggianti direttamente il viale litoraneo non sono ammessi interventi che incrementino l'altezza massima dell'edificio esistente ad eccezione della realizzazione del cordolo strutturale ove previsto nel presente R.U.;

b) in generale dovrà essere rispettato l'eventuale allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi laddove oggettivamente esistente e caratterizzante i fronti continui lungo la viabilità anche se arretrati rispetto al confine del lotto;

c) non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato. Tale disposizione potrà essere precisata nel Regolamento edilizio; nelle more di adeguamento del R.E. si applicano le discipline del R.E. vigente relativamente agli elementi richiamati nel presente punto;

d) gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno avvenire mantenendo la tipologia edilizia da riconoscere tra quelle di cui al comma 2 dell'Art. 30 e per le quali valgono le indicazioni specificate dall'art. 76 comma 6 del Piano Strutturale;

e) i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto;

f) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- superficie permeabile minima pari a 35%;
- rapporto di copertura massima 60%;
- distanze dalle strade e dai confini come stabilito negli interventi ammessi per gli edifici dotati di numerazione, dalla disciplina delle zone o, in assenza di specifiche da codice civile e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.;

g) le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili.

4. T.R.3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali : Tessuti a densità variabile, propri delle grandi espansioni dagli anni '60 in poi, organizzati in isolati irregolari per forme e dimensioni, caratterizzati da edifici in blocchi di diverse forme e volumetrie, collocati su lotti con geometrie e dimensioni diversificate, con ampi spazi di pertinenza, distribuiti tra superfici di servizio all'edificio (accessi carrabili e corti di servizio) e spazi semipubblici sistemati a verde o pavimentati. Maglia strutturata con assi di

attraversamento e percorsi di distribuzione interna irregolare. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal P.S. all'Art. 75:

- aree urbane recenti a formazione spontanea;
- aree urbane recenti a progettazione unitaria.

Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipo TR3 devono rispettare le seguenti disposizioni:

a) considerata l'unitarietà compositiva degli edifici ricompresi nel tessuto, gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno interessare l'intero edificio, anche se costituito da più unità immobiliari, al fine di garantire un intervento unitario;

b) gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno avvenire mantenendo la tipologia edilizia da riconoscere tra quelle di cui al comma 2 dell'Art. 30 e per le quali valgono le indicazioni specificate dall'art. 76 comma 6 del Piano Strutturale;

c) nel caso di sostituzione edilizia dovrà essere privilegiato l'allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi e con la viabilità;

d) non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato. Tale disposizione potrà essere precisata nel Regolamento edilizio; nelle more di adeguamento del R.E. si applicano le discipline del R.E. vigente relativamente agli elementi richiamati nel presente punto;

e) i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto;

f) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- superficie permeabile minima pari a 40%;
- rapporto di copertura massima 55%;
- distanze dalle strade e dai confini come stabilito negli interventi ammessi per gli edifici dotati di numerazione, dalla disciplina delle zone o, in assenza di specifiche da codice civile e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.;

g) le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili.

5. T.R.6 - Tessuto a tipologie miste: Tessuti a densità variabile, caratterizzati dalla compresenza di attività secondarie e terziarie, sia produttive e commerciali che direzionali, con attrezzature di interesse collettivo e quote di residenza. Il tessuto risulta frammentario e disomogeneo, con lotti di forma e dimensione disparata. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal P.S. all'Art. 75:

- aree urbane recenti a formazione spontanea;
- aree produttive consolidate che risultino non più adeguabili.

Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipo TR6 devono rispettare le seguenti disposizioni:

a) considerata la frammentazione del tessuto, gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia riguardanti gli immobili residenziali dovranno avvenire contestualmente all'accorpamento nell'edificio principale di eventuali volumi dislocati sul lotto definendo un disegno compatto e ordinato delle volumetrie;

b) gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno avvenire mantenendo le tipologie edilizie esistenti oppure organizzando i volumi in tipologie edilizie maggiormente compatte e dense tra quelle di cui al comma 2 dell'Art. 30 rispetto alla tipologia esistente;

c) nel caso di sostituzione edilizia dovrà essere privilegiato l'allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi e con la viabilità;

d) non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato. Tale disposizione potrà essere precisata nel Regolamento edilizio nelle more di adeguamento del R.E. si applicano le discipline del R.E. vigente relativamente agli elementi richiamati nel presente punto;

e) i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto;

f) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- superficie permeabile minima pari a 40%;

- rapporto di copertura massimo 50%;

- distanze da strade e dai confini minimo 5 metri e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.;

g) le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili. Sui confini a contatto con aree agricole o libere da edificazione dovranno essere collocati siepi e filari di alberi utili ad un miglior inserimento nel contesto delle trasformazioni edilizie.

6. T.R.7 - Tessuto sfrangiato di margine: Tessuti insediativi a bassa densità con cui gli insediamenti si innescano disordinatamente nel territorio rurale, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti, prevalentemente localizzati e dipendenti da un asse viario preesistente sul quale sono strutturati percorsi a pettine di accesso dedicati, sovente inseriti nella trama agraria preesistente. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal PS all'Art. 75:

- aree urbane recenti a formazione spontanea;

Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipo TR7 devono rispettare le seguenti disposizioni:

a) considerata la frammentazione del tessuto, gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia riguardanti gli immobili residenziali dovranno avvenire contestualmente all'accorpamento

nell'edificio principale di eventuali volumi dislocati sul lotto definendo un disegno compatto e ordinato delle volumetrie;

b) gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno avvenire mantenendo le tipologie edilizie esistenti oppure organizzando i volumi in tipologie edilizie maggiormente compatte e dense tra quelle di cui al comma 2 dell'Art. 30 rispetto alla tipologia esistente;

c) nel caso di sostituzione edilizia dovrà essere privilegiato l'allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con la viabilità;

d) i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto;

e) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- Superficie permeabile minima pari a 40%;

- Rapporto di copertura massimo 50%;

- Distanze dalle strade e dai confini minimo 5 metri e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.

f) le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili. Sui confini a contatto con aree agricole o libere da edificazione dovranno essere collocati siepi e filari di alberi utili ad un miglior inserimento nel contesto delle trasformazioni edilizie.

7. T.R.9 - Tessuto reticolare o diffuso: Tessuti originati dalla densificazione dei filamenti residenziali collocati in territorio agricolo lungo i percorsi poderali che formano tra loro un reticolo poroso, un recinto di urbanizzazione che interclude porzioni di territorio coltivato. Tessuti discontinui a bassa densità con lotti residenziali disposti lungo le strade con crescita incrementale per singoli lotti. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal P.S. all'Art. 75:

- aree urbane recenti a formazione spontanea;

- aree urbane recenti a progettazione unitaria.

Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipo TR9 devono rispettare le seguenti disposizioni:

a) considerata la frammentazione del tessuto, gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia riguardanti gli immobili residenziali dovranno avvenire contestualmente all'accorpamento nell'edificio principale di eventuali volumi dislocati sul lotto definendo un disegno compatto e ordinato delle volumetrie;

b) gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno avvenire mantenendo le tipologie edilizie esistenti oppure organizzando i volumi in tipologie edilizie maggiormente compatte e dense tra quelle di cui al comma 2 dell'Art. 30 rispetto alla tipologia esistente;

c) nel caso di sostituzione edilizia dovrà essere privilegiato l'allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con la viabilità;

d) i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto;

e) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- superficie permeabile minima pari a 45%;

- rapporto di copertura massimo 50%;

- distanze da strade e dai confini minimo 5 metri e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.

f) le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili. Sui confini a contatto con aree agricole o libere da edificazione collocare siepi e filari di alberi utili ad un miglior inserimento nel contesto delle trasformazioni edilizie.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n.1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, il complesso immobiliare di cui l'unità oggetto di perizia fa parte è stato edificato in ordine alla Licenza Edilizia n. 113 del 2002 e successiva varianti.

Il sottoscritto Esperto precisa per l'unità immobiliare, che non ha reperito altri titoli edilizi, oltre ai sottoelencati.

La verifica urbanistico è risultata molto complessa in quanto le ricerche dei titoli edilizi in archivio sono state eseguite per più denominazioni: sono risultate complesse anche in considerazione dell' importante numero di unità immobiliari che compongono i fabbricati e dal numero considerevole di permessi in generale richiesti dalla ditta costruttrice. Si fa inoltre presente che sull'atto di provenienza sono citati alcuni protocolli di DIA che non sono rintracciabili; anche l'attestazione di agibilità menzionata non corrisponde all' unità immobiliare oggetto d'interesse.

Si fa presente inoltre che il Comune di Viareggio ha informatizzato tutte le pratiche edilizie, di conseguenza il sottoscritto Esperto non ha potuto fisicamente visionare le pratica, pertanto non si può escludere che vi siano documenti che non sono stati inviati a seguito della richiesta formulata.

Pratiche Edilizie

- C.E. 113 del 21/03/2002 intestato a Finedil S.P.A.

Domanda di concessione edilizia del 18/01/2002

Realizzazione del complesso Polifunzionale in attuazione del Piano Particolareggiato "PP4" relativamente alle Sottozone B-C, posto in Viareggio, Via Marco Polo.

Inizio Lavori prot.gen.12644 del 27/03/2002;

- C.E. 433 del 27/09/2002 intestato a

XXXXXXXXXXil S.P.A. Domanda di concessione

edilizia del 11/09/2002

Variante alla C.E. 113/2002 per modifiche distributive interne, lievi modiliche ai prospetti e incremento delle superfici non residenziali, posto in Viareggio, Via Marco Polo.

- P.C. 367 del 29/06/2004 intestato a XXXXXXXXX

Domanda di Permesso di Costruire del 15/09/2003

Variante in corso d'opera alla C.E. 113/02 e 433/02, posto in Viareggio, Via Marco Polo.

- P.C. 147 del 11/05/2005 intestato XXXXXXXX

Domanda di Permesso di Costruire del 21/02/2005.

- Permesso a Costruire inerente il progetto di variante in corso delle alle C.E. n. 113 del 2002, C.E. n.433 del 2002 e C.E. n.367 del 2004 per la realizzazione del complesso Polifunzionale in attuazione del Piano Particolareggiato "PP4", posto in Viareggio, Via Marco Polo;

- C.E. 48 del 08/02/2002 intestato a XXXX

Domanda di concessione edilizia del 25/01/2002

Permesso di costruire inerente opere di urbanizzazione in attuazione del piano particolareggiato PP4 (B-C), posto in Viareggio, Via Marco Polo;

- Denuncia Inizio Attività 485 E.P. del 27/02/2006 intestata a XXXXXXXXXX

DIA protocollo generale no.14259 del 27/02/2006

Variante in corso d'opera alle C.E. 113/02, 433/02, 367/2004 e 147/05 di progetto polifunzionale "PP4 sottozona B-C".

Nello specifico l'unità immobiliare per civile abitazione oggetto di pignoramento risulta velata e non oggetto d'interesse in quanto "porzione di fabbricato oggetto di fine lavori".

- Attestazione di Abitabilità o Agibilità presentata al protocollo del comune di viareggio, prot. Gen.le 0072381 del 28/12/2004.

- Dichiarazione Inizio Attività n°2635 del 24/11/2005 intestata a XXXXXXXXXX

DIA inerente la redistribuzione degli spazi posti al piano interrato, al piano primo centro direzionale e commerciale.

Dichiarazione di ultimazione lavori Prot.gen. n°32960 del 19/05/2006.

Conformità Edilizia

Il sottoscritto Esperto precisa che dal rilievo effettuato rispetto allo stato dei luoghi si sono riscontrate alcune differenze rispetto all'ultimo titolo edilizio e nello specifico rispetto alla pianta tipo allegata alla C.E. 113/2002 e varianti.

Come è possibile osservare l'appartamento in oggetto fa parte di più ampio fabbricato, ed inoltre, come già riportato sulla planimetria catastale le differenze sono necessariamente state realizzate in corso di costruzione



(quindi in data antecedente il 24/05/2024) e su unità immobiliare con superficie utile assentita con titolo edilizio inferiore a mq 100, o risultanti da imprecisioni di rilievo o correzioni effettuate in corso d'opera.

Nello specifico:

- si sono rilevate delle differenze sulle misure interne sia in piante che in altezza rientrano nella tolleranza del 5% come previsto dall'art. 34 bis del DPR 380/2001;
- alcune misure non sono rilevabili a causa della presenza di mobili;
- si sono inoltre riscontrate delle piccole differenze grafiche sia interne che esterne;
- non sono stati realizzati dei cavedi impianti previsti sul progetto, uno posto all'ingresso e l'altro sul terrazzo; la superficie del cavedio è stata incorporata nell'appartamento o nel terrazzo;
- alcune misure eccedono le tolleranze.

Pertanto a parere del sottoscritto Esperto dovrà essere predisposta idonea sanatoria edilizia con contestuale individuazione delle quote rientranti nelle tolleranze di cui all'art. 34bis-Tolleranze costruttive del DPR 380/2001, o errori progettuali corretti in cantiere, o errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere, salvo diversa interpretazione del Comune di Viareggio e degli altri enti competenti o di adeguamento della Regione Toscana alla norma nazionale.

L'Esperto vuole precisare, in linea generale, che i Comuni e gli Enti Preposti non rilasciano documentazione attestante la fattibilità o meno di eventuali sanatorie, se non dietro specifica richiesta di parere preventivo o formale richiesta di autorizzazione per intervento edilizio. Alla luce di quanto sopra detto il sottoscritto Esperto non può ad oggi dichiarare o meno la possibilità di una completa regolarizzazione del bene, in quanto tale giudizio è di esclusiva competenza degli Uffici Comunali ed altri organismi preposti, così come la quantificazione degli eventuali oneri e/o sanzioni.

Si precisa che, i costi sotto indicati relativi alle spese tecniche per la presentazione di eventuale sanatoria edilizia e dei relativi pareri, così come le attestazioni dello stato legittimo, essendo state abolite le tariffe professionali, sono suscettibili di variazioni e pertanto trattasi di una mera indicazione di massima.

Il sottoscritto Esperto pertanto non si ritiene responsabile se altro professionista ritiene corretto applicare onorari differenti da quanto riportato. Si vuole inoltre segnalare che l'eventuale sanatoria strutturale, se necessaria, deve essere a firma di Dottore Ingegnere in quanto competente in tale ambito. In merito alla completa regolarizzazione del bene, cioè delle irregolarità rilevate, il sottoscritto Esperto non può fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Tutto ciò premesso, per quanto riguarda gli importi economici che resteranno a carico dell'aggiudicatario (come gli oneri e spese per la regolarizzazione, l'eventuale rimessione in pristino con quanto autorizzato o l'adeguamento, le certificazioni esempio degli impianti, le attestazioni, gli onorari professionali, ecc.), non possono essere quantificati in modo puntuale per i motivi sopraesposti, e pertanto sono stati determinati in modo orientativo e previsionale, con indirizzo prudenziale, al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario. Quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni o variazioni e che le valutazioni sono ad oggi state elaborate in base alla normativa vigente al momento della stesura della presente relazione peritale.

L'importo sopra stimato, come specificato, non comprende le eventuali spese vive da sostenere, la sanzione amministrativa secondo quanto stabilito nella L.R. n. 65 del 2014 e s.m.i, nel caso di sanatoria il "Comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla

realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00".

Il sottoscritto Esperto viste le dimensioni del complesso immobiliare, e la presenza di alcune zone non accessibili in quanto di proprietà privata di terzi e recintate, non ha potuto verificare completamente la conformità dell'intero edificio di cui l'unità oggetto di pignoramento fa parte.

Pertanto tutte le difformità che nascessero da un controllo generale dell'intero fabbricato e delle parti a comune sarebbero da considerare a carico di tutti i proprietari in base ai rispettivi millesimi di proprietà generale. Si vuole specificare che per parti condominiali si rimanda all' art.1117 del C.C..

Per tutto quanto sopra, si rimanda al punto "Deprezzamento".

Certificazioni energetiche e dichiarazione di conformità

Il sottoscritto Esperto per l' appartamento oggetto della presente relazione non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), neppure all'interno del contratto di affitto.

Non sono state rintracciate, né prodotte le Dichiarazione di Conformità o di rispondenza. Non verrà ipotizzata il rifacimento degli impianti all'interno dell'unità per civile abitazione in quanto sono funzionanti e non risultano datati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare per civile abitazione ed il posto auto scoperto sono ricompresi in fabbricato di maggiore mole denominato "Condominio Marco Polo" e amministrato dalla XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXX

Il sottoscritto Esperto già a far data dal 16/01/2025 aveva richiesto formalmente le informazioni per rispondere al suddetto punto , ma dopo vari solleciti a mezzo mail, PEC e telefonicamente non ha mai ricevuto le informazioni richieste. Verranno depositati contestualmente alla presente perizia tutte i solleciti inviati alla XXXXXXXXXX

Pertanto alla data odierna il sottoscritto Esperto non è in grado di rispondere sul suddetto quesito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento e posto auto scoperto ubicati a Viareggio (LU) - Via Salvo D'Acquisto.

Diritti di piena proprietà su appartamento e posto auto scoperto collocati all'interno di più ampio complesso immobiliare posto in Comune di Viareggio, quartiere "Marco Polo", in angolo fra Via Marco Polo e Via Salvo D'Acquisto, con accesso da Via Salvo d'Acquisto n.3.

L'unità per civile abitazione in oggetto fa parte del fabbricato denominato "A", scala "E", piano primo interno 7: è composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera e cameretta, due bagni e balcone.

Si precisa che l'altezza interna utile dell'appartamento è di 2,70/2,72 ml, mentre il disimpegno ed il bagno privo di finestre è di 2,40 ml, mentre la superficie utile è di circa 68,00 mq, e quella del terrazzo è di circa 20,00 mq.

Si accede all'unità da Via Salvo D'Acquisto mediante accesso carrabile o pedonale, attraverso la viabilità e scale condominiali (scala E).

Il posto auto scoperto fa parte sempre del fabbricato denominato "A" al quale si accede da Via Salvo D'Acquisto mediante accesso carrabile, attraverso la viabilità condominiale.

Il complesso immobiliare di cui l'unità uso abitativo, così come il posto auto scoperto, oggetto della presente esecuzione immobiliare fanno parte è denominato "Residence Marco Polo" ed è stato edificato nell'abito del Piano Unitario di recupero denominato "PP4": è composto da due fabbricati distinti denominati "A" e "B".

Il fabbricato denominato "A" è posto a nord della Via Marco Polo ove sono collocati appartamenti, unità uso direzionale e commerciale.

Il fabbricato denominato "B" è posto a sud della Via Marco Polo ed è parte ad uso commerciale e parte uso direzionale.

Sono inoltre corredati dai diritti di comproprietà condominiale sulle parti comuni dell'edificio, tali per titolo, uso e destinazione, quali generalmente quelle considerate dall'art.1117 del Codice Civile ed in particolare sui beni comuni non censibili identificati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Lucca.

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Viareggio:

- Fg. 6, Part. 1408, Sub. 48, Categoria A3 (appartamento)
- Fg. 6, Part. 1408, Sub. 216, Categoria C6 (posto auto scoperto)

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

Valore di stima del bene: € 232.500,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, che hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita.

Per la determinazione della "Superficie Commerciale" il sottoscritto ha ritenuto corretto utilizzare come criterio di misurazione la "Superficie Esterna Lorda" (SEL): trattasi dell'area dell'unità immobiliare misurata lungo il muro perimetrale esterno per ciascun piano fori terra od entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di ml. 1,50 del piano del pavimento, la quale include lo spessore dei muri e tramezzi interni, pilastri e colonne, lo spazio interno di circolazione.

I principi teorici che saranno utilizzati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell'estimo inteso come quell'unione di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Si precisa che trattasi di bene immobile da assoggettarsi a vendita, per l'effettuazione della quale è necessario fissare il prezzo di vendita, e pertanto il criterio di stima che verrà utilizzato è quello del valore venale, detto anche "valore più probabile di mercato". Tale valore è, per

definizione, quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi del libero mercato ricavati con la teoria dell'ordinarietà ed il bene oggetto di stima.

Per meglio specificare, gli immobili saranno comparati con immobili del solito segmento di mercato, tenendo però conto di quei fattori che dal confronto possono far emergere delle caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo stesso.

Le indagini di mercato sono state effettuate attraverso il reperimento di immobili "comparabili" oggetto di contratti di compravendita trascritti nell'ultimo biennio.

Il sottoscritto per addivenire al più probabile prezzo di mercato, ha pertanto condotto alcune operazioni, che di seguito vengono sintetizzate:

1. ha eseguito due sopralluoghi sui beni oggetto di perizia di stima al fine di prendere visione del contesto in cui si trovano e per meglio apprezzare lo stato dei luoghi, il tutto finalizzato alla stesura della presente perizia di stima;
2. rilevazione di atti di compravendita, di annunci immobiliari per immobili immessi sul mercato mediante agenzie operanti in zona o portali dedicati o tramite il borsino immobiliare, per unità immobiliari poste nelle immediate vicinanze e con caratteristiche simili;
3. valutazione e confronto di quanto reperito rispetto all'immobile oggetto della presente relazione di stima.

Elenco dei comparativi

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto 26/03/2024

Fonte di informazione: Atto di Compravendita Notaio Elisa Stangotto Rep. 5224

Descrizione: Appartamento posto al piano terzo con annessi e pertinenziali due posti auto e un ripostiglio al piano seminterrato.

Indirizzo: Viareggio, Via Salvo d'Acquisto n.9

Superfici principali abitazione 86 mq.

Prezzo: 290.000,00 pari a 3.372,09 Euro/mq

Superfici posti auto 12 mq.

Prezzo: 7.000,00 pari a 583,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto 18/04/2024

Fonte di informazione: Atto di Compravendita Notaio Ilaria Belli Rep. 2342

Descrizione: Appartamento posto al piano quinto con annessi e pertinenziali un posto auto e un ripostiglio al piano seminterrato.

Appartamento composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e balcone.

Indirizzo: Viareggio, Via Salvo d'Acquisto n.9

Superfici principali abitazione 80 mq.

Prezzo: 300.000,00 pari a 3.750,00 Euro/mq

Superfici posti auto 12 mq.

Prezzo: 12.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto 10/05/2024

Fonte di informazione: Atto di Compravendita Notaio Lucia Mastromarino Rep. 3531

Descrizione: Appartamento posto al piano secondo con annessi e pertinenziali un posto auto e due ripostigli al piano seminterrato.

Appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, stanza armadi, due bagni e balcone.

Indirizzo: Viareggio, Via Marco Polo 180/G.

Superfici principali abitazione 93 mq.

Prezzo: 299.900,00 pari a 3.224,73 Euro/mq

Superficie posto auto 12 mq.

Prezzo: 10.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

Nelle suddette compravendite sono inoltre ricompresi dei ripostigli (con prezzo quantificato) che non verranno ricompresi nel confronto, in quanto l'oggetto di stima non ricomprende ripostigli.

Tutti i sopracitati comparativi sono relativi ad appartamenti e posti auto collocati all'interno dello stesso condominio e sono pressoché "gemelli" con quegli oggetto della presente relazione di stima.

	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento Viareggio (LU) - Via Salvo D'Acquisto n.3 , edificio A, scala E, interno 7, piano 1	88,00 mq	3.200,00 €/mq	€ 281.600,00	100,00%	€ 281.600,00

Posto auto Viareggio (LU) - Via Salvo D'Acquisto n.3, piano T	12,00 mq	700,00 €/mq	€ 8.400,00	100,00%	€ 8.400,00
Valore di stima:					€ 290.000,00

Valore di stima : € 290.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri professionali per richiesta di conformità in sanatoria ed eventuali pareri con esclusione delle spese vive/sanzioni.	2500	€
Riduzione del valore del 20% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetari eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore	20,00	%

Valore proposto a base d'asta: € 230.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state adottate alcune assunzioni e posti alcuni limiti, sottoelencati:

- 1) quanto non espressamente evidenziato è stato assunto come corrispondente alla condizione media degli immobili/terreni della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che in caso di difetti e vizi questi non siano pregiudizievoli;
- 2) le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche :

- verifica plano-volumetrica e del posizionamento sul lotto degli immobili, così come l'effettiva superficie dei lotti di terreno a corredo e la verifica delle relative superfici permeabili;
- verifica della superficie effettiva dei terreni e del posizionamento sul posto dei confini, compresa la verifica delle dimensioni delle colture rispetto a quanto segnalato sulla visura catastale;
- verifica dei confini e delle distanze dalle costruzioni limitrofi e/o antistanti;
- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad accertare la presenza di materiali contenenti amianto o simili che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli che comportino lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

-indagini mirate a verificare la presenza interrata di cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;

-indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

-verifiche sugli impianti tecnologici esistenti al fine di determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi della unità immobiliare esaminata delle quali pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine alla presenza dell'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile e del Certificato di Collaudo delle strutture;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, in quanto gli accertamenti di seguito riportati, sono stati eseguiti esclusivamente a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Si evidenzia che, per gli interventi eseguiti con Denuncia Inizio Attività, S.C.I.A., C.I.L.A. o di qualsiasi asseverazione in genere, lo scrivente non ha effettuato il controllo di conformità degli asseveramenti, già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante;

-verifiche specifiche circa la distanza dai confini di tutte le tubazioni, interrate, inglobate nella muratura o a vista;

-verifiche specifiche circa la distanza dai confini delle canne fumarie e relativi comignoli;

-verifiche specifiche circa il censimento o l'autorizzazione di pozzi artesiani per l'adduzione di acqua e le relative verifiche di potabilità della stessa, se presente.

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

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Sodini Valentina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Planimetria catastale appartamento
- ✓ Planimetria catastale del posto auto
- ✓ Visura storica catasto fabbricati per la dell'appartamento
- ✓ Visura storica catasto fabbricati per il posto auto scoperto
- ✓ Visura storica catasto terreni mappale 1408
- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Visura camerale
- ✓ Copia Contratto d'affitto
- ✓ Interrogazione Contratto d'affitto
- ✓ Verifica congruità canone d'affitto
- ✓ Attestazione invio perizia
- ✓ Mail e PEC inviate alla XXXXXXXX
- ✓ Elaborato Planimetrico



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento e posto auto scoperto ubicato a Viareggio (LU) - Via Salvo D'Acquisto n.3

Diritti di piena proprietà su appartamento e posto auto scoperto collocati all'interno di più ampio complesso immobiliare posto in Comune di Viareggio, quartiere "Marco Polo", in angolo fra Via Marco Polo e Via Salvo D'Acquisto, con accesso da Via Salvo d'Acquisto n.3.

L'unità per civile abitazione in oggetto fa parte del fabbricato denominato "A", scala "E", piano primo interno 7: è composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera e cameretta, due bagni e balcone.

Si precisa che l'altezza interna utile dell'appartamento è di 2,70/2,72 ml, mentre il disimpegno ed il bagno privo di finestre è di 2,40 ml, mentre la superficie utile è di circa 68,00 mq, e quella del terrazzo è di circa 20,00 mq.

Si accede all'unità da Via Salvo D'Acquisto mediante accesso carrabile o pedonale, attraverso la viabilità e scale condominiali (scala E).

Il posto auto scoperto fa parte sempre del fabbricato denominato "A" al quale si accede da Via Salvo D'Acquisto mediante accesso carrabile, attraverso la viabilità condominiale.

Il complesso immobiliare di cui l'unità uso abitativo, così come il posto auto scoperto, oggetto della presente esecuzione immobiliare fanno parte è denominato "Residence Marco Polo" ed è stato edificato nell'abito del Piano Unitario di recupero denominato "PP4": è composto da due fabbricati distinti denominati "A" e "B".

Il fabbricato denominato "A" è posto a nord della Via Marco Polo ove sono collocati appartamenti, unità uso direzionale e commerciale.

Il fabbricato denominato "B" è posto a sud della Via Marco Polo ed è parte ad uso commerciale e parte uso direzionale.

Sono inoltre corredati dai diritti di comproprietà condominiale sulle parti comuni dell'edificio, tali per titolo, uso e destinazione, quali generalmente quelle considerate dall'art.1117 del Codice Civile ed in particolare sui beni comuni non censibili identificati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Lucca.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Viareggio:

- Foglio 6, mappale 1408, subalterno 48 Cat. A/3 (appartamento);
- Foglio 6, mappale 1408, subalterno 216 Cat. C/6 (posto auto scoperto).

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

Prezzo base d'asta: € 230.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 126/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 230.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Viareggio (LU) - Via Salvo D'Acquisto n.3 ,Piano Primo (appartamento), Piano Terra (posto auto scoperto)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1408, Sub. 48, Categoria A3	Superficie	88,00 mq
	Posto auto scoperto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1408, Sub. 216, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Considerando il generale stato di conservazione, l'unità immobiliare per civile abitazione oggetto della presente relazione di stima, nello specifico appartamento per civile abitazione posto al piano primo di più ampio fabbricato condominiale, si presenta in buono stato di manutenzione mentre il posto auto scoperto in normale stato di conservazione: in generale, e per quanto è stato possibile osservare, il condominio di cui l'unità immobiliare fa parte nel complesso sembrerebbe in normale stato di manutenzione. Si fa però presente che il sottoscritto Esperto, non ha potuto visionare l'intero complesso in quanto trattasi di fabbricato di notevoli dimensioni, suddiviso in varie scalate e con parti esterne in proprietà esclusiva.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà su appartamento e posto auto scoperto collocati all'interno di più ampio complesso immobiliare posto in Comune di Viareggio, quartiere "Marco Polo", in angolo fra Via Marco Polo e Via Salvo D'Acquisto, con accesso da Via Salvo d'Acquisto n.3. L'unità per civile abitazione in oggetto fa parte del fabbricato denominato "A", scala "E", piano primo interno 7: è composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera e cameretta, due bagni e balcone. Si precisa che l'altezza interna utile dell'appartamento è di 2,70/2,72 ml, mentre il disimpegno ed il bagno privo di finestre è di 2,40 ml, mentre la superficie utile è di circa 68,00 mq, e quella del terrazzo è di circa 20,00 mq. Si accede all'unità da Via Salvo D'Acquisto mediante accesso carrabile o pedonale, attraverso la viabilità e scale condominiali (scala E). Il posto auto scoperto fa parte sempre del fabbricato denominato "A" al quale si accede da Via Salvo D'Acquisto mediante accesso carrabile, attraverso la viabilità condominiale. Il complesso immobiliare di cui l'unità uso abitativo, così come il posto auto scoperto, oggetto della presente esecuzione immobiliare fanno parte è denominato "Residence Marco Polo" ed è stato edificato nell'abito del Piano Unitario di recupero denominato "PP4": è composto da due fabbricati distinti denominati "A" e "B". Il fabbricato denominato "A" è posto a nord della Via Marco Polo ove sono collocati appartamenti, unità uso direzionale e commerciale. Il fabbricato denominato "B" è posto a sud della Via Marco Polo ed è parte ad uso commerciale e parte uso direzionale. Sono inoltre corredati dai diritti di comproprietà condominiale sulle parti comuni dell'edificio, tali per titolo, uso e destinazione, quali generalmente quelle considerate dall'art.1117 del Codice Civile ed in particolare sui beni comuni non censibili identificati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Lucca.		
Vendita soggetta a IVA:			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:			
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Lucca il 02/01/2009

Reg. gen. 8 - Reg. part. 1

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

A favore di CARIPRATO-CASSA DI RISPARMIO DI PRATO S.P.A.

Contro XXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Spese: € 300.000,00

Rogante: Notaio De Luca Francesco

Data: 19/12/2008

N° repertorio: 151974

N° raccolta: 20489

Note: Reg.Part.n. 1 del 02/01/2009 iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio De Luca Francesco del 19/12/2008 Repertorio n. 151974, a favore di Cariprato-Cassa di Risparmio di Prato S.P.A. c.f. 00515340974 per la quota di proprietà 1/1 contro XXXXXX con sede in XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX per la quota 1/1 di proprietà sui beni censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Comune di Viareggio e nello specifico, Catasto Fabbricati Foglio 6, mappale 1408 subalterno 48 (appartamento) e subalterno 216 (posto auto scoperto). Importo complessivo dell'ipoteca 600.000,00 €.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Lucca il 23/07/2024

Reg. gen. 12712 - Reg. part. 9626

Quota: 1/1

A favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro XXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

Note: Reg.Part.n. 9626 del 23/07/2024 trascrizione di verbale di pignoramento immobili derivante da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca n.3100 del 04/07/2024, a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. c.f. 05828330638 per la quota di proprietà 1/1 contro XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX per la quota 1/1 di proprietà sui beni censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Comune di Viareggio e nello specifico, Catasto Fabbricati Foglio 6, mappale 1408 subalterno 48 (appartamento) e subalterno 216 (posto auto scoperto).