

TRIBUNALE DI LUCCA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Kostner Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 140/2025 del R.G.E.

promossa da

contro

<u>Incarico</u>	3
<u>Premessa</u>	3
<u>Descrizione</u>	3
<u>Lotto Unico</u>	3
<u>Completezza documentazione ex art. 567</u>	3
<u>Titolarità</u>	4
<u>Confini</u>	4
<u>Consistenza</u>	4
<u>Cronistoria Dati Catastali</u>	4
<u>Dati Catastali</u>	5
<u>Precisazioni</u>	5
<u>Stato conservativo</u>	6
<u>Parti Comuni</u>	6
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti</u>	6
<u>Stato di occupazione</u>	6
<u>Provenienze Ventennali</u>	7
<u>Formalità pregiudizievoli</u>	8
<u>Regolarità edilizia</u>	8
<u>Vincoli od oneri condominiali</u>	19
<u>Stima / Formazione lotti</u>	19
<u>Riserve e particolarità da segnalare</u>	22
<u>Riepilogo bando d'asta</u>	23
<u>Lotto Unico</u>	23
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 140/2025 del R.G.E.</u>	24
<u>Lotto Unico</u>	24
<u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento</u>	25

INCARICO

All'udienza del 15/01/2026, il sottoscritto Ing. Kostner Stefano, con studio in Via Guidiccioni Traversa I, 24 - 55100 - Lucca (LU), email studio.kostner@gmail.com, PEC stefano.kostner@ingpec.eu, Tel. 0583582214, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - viale della Libertà 5, interno 22

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione contraddistinto con l'interno n.22, posto al primo piano di fabbricato condominiale di più ampie dimensioni denominato "Condominio della Libertà 5/7/9", avente accesso dal civico n. 5 di viale della Libertà (Viareggio) mediante scale e ascensore comuni.

Si compone di soggiorno-pranzo, cucinotto con dispensa e balcone chiuso con vetri (loggia), piccolo disimpegno, camera e bagno.

E' corredato di vano ad uso ripostiglio-cantinetta al piano terra accessibile mediante ingresso e corridoio comuni, oltre ai diritti sulle parti comuni dell'edificio di cui fa parte come per legge.

L'esecutata-condomino ha in uso il posto auto n.9 sotto la "pensilina esistente" così come le è stato assegnato con verbale di assemblea del 04.10.2010 nel quale sono stati assegnati i posti auto, motorini e biciclette nelle aree comuni. Sono stati assegnati per i motorini i posti coperti n.15 e n.20 sotto il pilotis lato monti e i posti coperti n.26 e 34 sotto il pilotis lato mare; per le biciclette sono stati assegnati i posti coperti n. 21 sotto il pilotis lato monti e n. 32 sotto il pilotis lato mare che, secondo quanto riferito dall'amministratore, sono utilizzati da tutti i condomini (come meglio descritto nel verbale di assemblea allegato).

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

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, in merito si rimanda alla lettura degli atti di provenienza all'esecutata allegati e a quanto riportato nel paragrafo "Precisazioni".

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - viale della Libertà 5, interno 22

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

•

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

•

(Proprietà 1/1)

L'esecutata
alla presente.

è di stato civile libero come riportato nel certificato di stato civile che si allega

CONFINI

il bene confina con aria su resede comune da più lati, vano scale e ascensore comuni, mappale 704 sub.22, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,50 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	2,80 m	
Ripostiglio-cantinetta p.t.	3,00 mq	3,60 mq	0,25	0,72 mq	2,70 m	T
Loggia	2,40 mq	2,70 mq	0,40	1,08 mq	2,80 m	
Totale superficie convenzionale:				59,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,80 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Costituzione dal 15/01/1982	proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 704 Sub.23 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 vani
Dal 13/03/1997	acquista la proprietà superficiaria	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 704 Sub.23 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 vani - Rendita € 646,86

Dal 07/10/1997	acquista la nuda proprietà superficiaria da usufruttuario	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 704 Sub.23 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 vani - Rendita € 646,86
Dal 20/05/2003	acquista i diritti di nuda proprietà dell'area	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 704 Sub.23 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 vani - Rendita € 646,86
Dal 13/09/2007	acquista il diritto di usufrutto da	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 704 Sub.23 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 vani - Rendita € 646,86

L'attuale titolare catastale corrisponde a quella reale.

In data 15/01/1982 il bene in oggetto è stato accampionato con il mappale 704 sub.23 del foglio 30 di Viareggio, categoria A/3, classe 5, vani 5;

In data 21/10/1985 il bene è stato oggetto di variazione per ampliamento (n.6458/1985) con consistenza e rendita invariati;

In data 01/01/1992 vi è stata variazione del quadro tariffario;

In data 01/01/1994 vi è stata variazione del quadro tariffario;

In data 09/11/2015 vi è stato l'inserimento in visura dei dati di superficie (superficie catastale totale mq.69).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	704	23		A3	5	5 vani	69 mq	646,86 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente dell'appartamento nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Nell'atto di acquisto della proprietà dell'area da parte dell'esecutata (atto del Segretario Generale del Comune di Viareggio del 20.05.2003 rep.n.24709) viene precisato quanto segue:

art.2 - il Comune ...e la Sig.ra si danno reciprocamente atto che gli alloggi realizzati nell'area come sopra ceduta in proprietà non sono gravati dai limiti per l'alienazione e la costituzione di diritti reali di godimento di cui agli abrogati commi dal quindicesimo al diciannovesimo dell'art.35 della legge 22.10.1971 n.865.

art.3 - Il Comune rinuncia al diritto di prelazione sugli alloggi/unità immobiliari, qualora previsto dalla Convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie per la costruzione degli stessi.

art.4 - In conseguenza della presente cessione gli alloggi ed accessori facenti parte del fabbricato insistente sull'area ceduta potranno essere alienati a qualsiasi titolo e concessi in locazione od affitto a chiunque, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per acquirenti e conduttori, salvo diverse disposizioni per ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti pubblici. Decadono peraltro i limiti di negoziabilità relativi alla determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione degli alloggi.

STATO CONSERVATIVO

dopo l'edificazione avvenuta a metà degli anni 70 l'abitazione e il Condominio non sembra abbiano subito particolari interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. L'appartamento (ad eccezione del bagno rifatto nel 2022 come riferito allo scrivente dall'esecutata) si presenta in scadente stato di manutenzione e conservazione, con una certa vetustà dovuta all'epoca di costruzione. L'appartamento inoltre presenta un livello e una tipologia di finitura medio bassa e tipica dell'epoca e della tipologia di costruzione. Il condominio si presenta in un normale stato di manutenzione e conservazione, con una certa vetustà dovuta all'epoca di costruzione.

PARTI COMUNI

Non è presente l'elaborato planimetrico catastale da cui ricavare le parti comuni, comunque il bene ha la comunanza delle parti comuni come per legge; in particolare dai documenti forniti dall'amministratore risulta che la resede, le pensiline che insistono su di essa e il pilotis-rimessa al piano terra sono beni comuni e i posti auto presenti sotto le pensiline e il pilotis-rimessa sono stati assegnati con il citato verbale di assemblea come meglio descritto nel paragrafo relativo al condominio (vedasi verbale allegato).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Da quanto è stato possibile desumere dall'esame dei permessi edilizi, dall'esame visivo eseguito nel corso del sopralluogo e da quanto riferito dall'esecutata, sono state desunte le seguenti caratteristiche costruttive:

- * struttura portante verticale in cemento armato con tamponatura in laterizio;
- * rivestimento esterno in mattoncini a faccia-vista;
- * intonaco interno tipo civile abitazione;
- * scale condominiali rivestite in marmo;
- * pavimenti interni in monocottura;
- * pavimento e rivestimento del bagno è stato rifatto nel 2022;
- * infissi interni in legno tamburato
- * infissi esterni in legno colore naturale con vetri singoli protetti da avvolgibili in plastica;
- * impianto di riscaldamento a termosifoni con radiatori in alluminio e caldaia a metano posta sul terrazzo chiuso;
- * impianto elettrico sottotraccia ;
- * non sono state visionate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile è occupato dall'esecutata stato civile allegato alla presente.

che vi ha la residenza come risulta dal certificato di

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/1997 al 07/10/1997	acquista la proprietà superficiaria	assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgio Garzia	13/03/1997	124937	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Lucca	09/04/1997		3351
		Registrazione			
Dal 07/10/1997	acquista la nuda proprietà superficiaria da	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgio Garzia	07/10/1997	127076	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Lucca	11/10/1997		8198
		Registrazione			
Dal 20/05/2003	acquista i diritti di nuda proprietà dell'area	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Viareggio	20/05/2003	24709	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Lucca	12/06/2003		6929
		Registrazione			
Dal 13/09/2007	acquista il diritto di usufrutto da	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lamberto Giusti	13/09/2007	9530	3411

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	11/10/2007	21897	12406
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Lucca il 24/12/2015
Reg. gen. 17093 - Reg. part. 2462
Importo: € 193,30
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Stefani Rossella
Data: 23/12/2015
N° repertorio: 1604
N° raccolta: 1488

Trascrizioni

- pignoramento**
Trascritto a Lucca il 07/11/2025
Reg. gen. 18755 - Reg. part. 14130
Contro
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

ELENCO ATTI AUTORIZZATIVI

- **Licenza Edilizia 233 del 23.10.1975** (Domanda L.E. prot. gen. 21416 del 23.10.1975) - richiedente
, avente ad oggetto "la costruzione di n° 30 alloggi economici con finanziamento ex
art. p legge 27/05/1975 n. 166 nell'ambito del PEEP del Comune di Viareggio - area assegnata in diritto di
superficie"

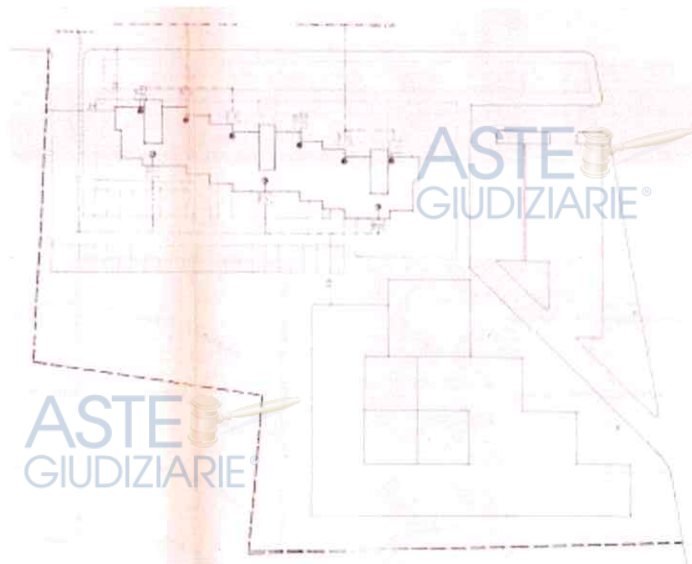
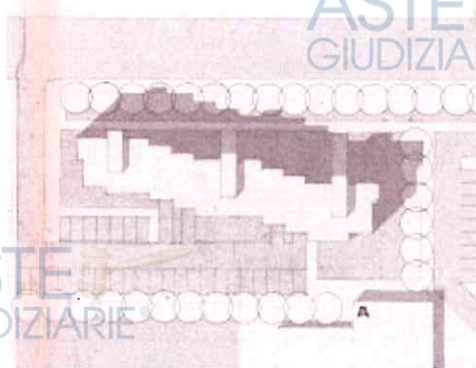
Convenzione: Notaio Garzia di Massarosa rep. 39060 del 07.04.1976

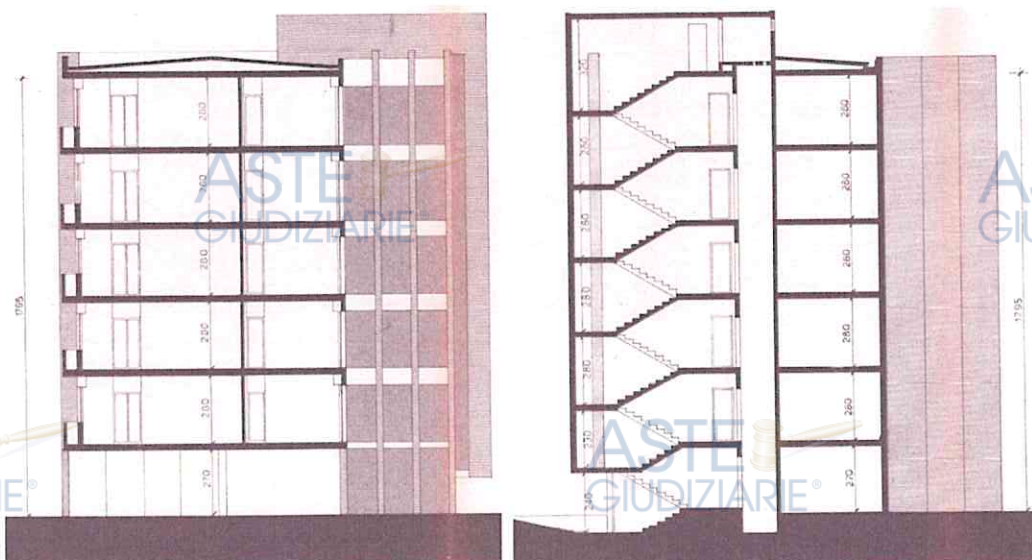
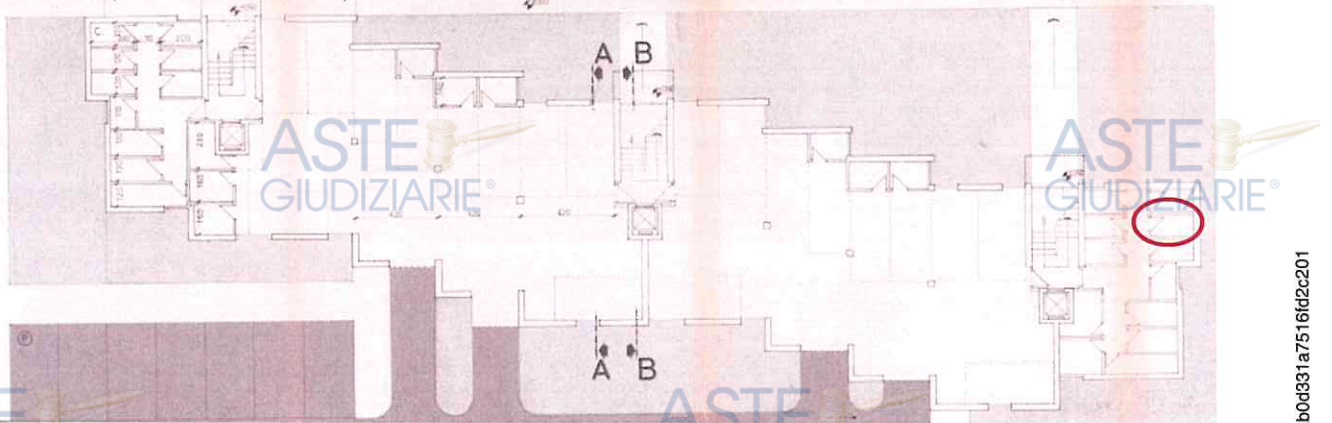
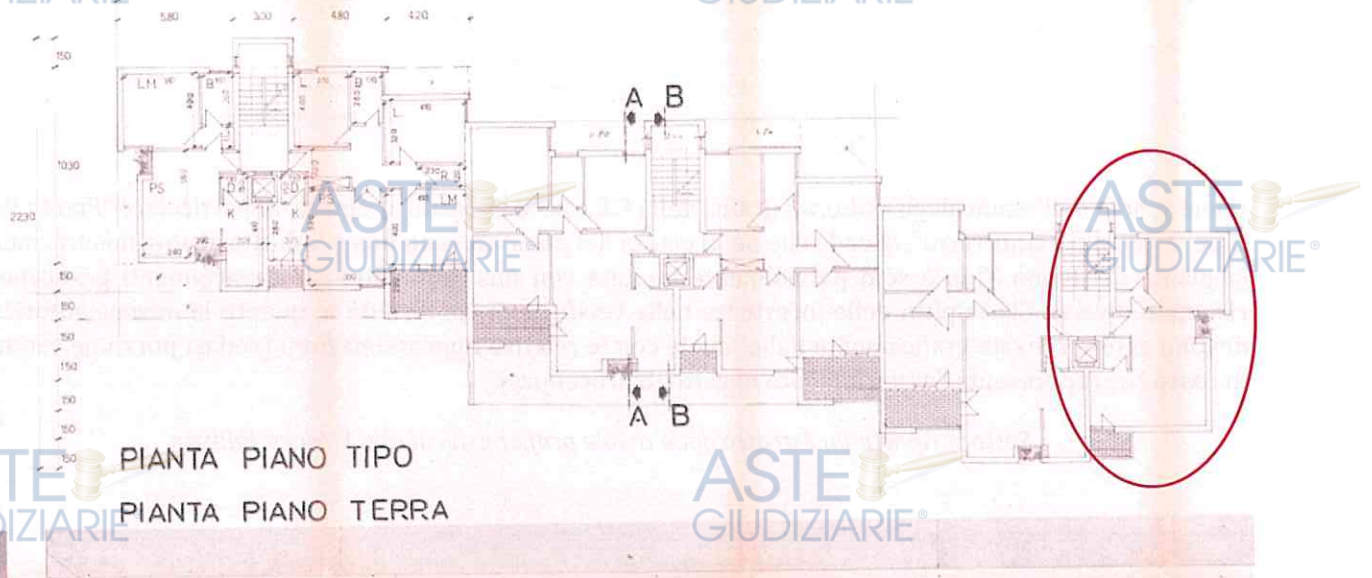
Sotto si riporta un estratto delle Prescrizioni speciali di cui alla Licenza Edilizia

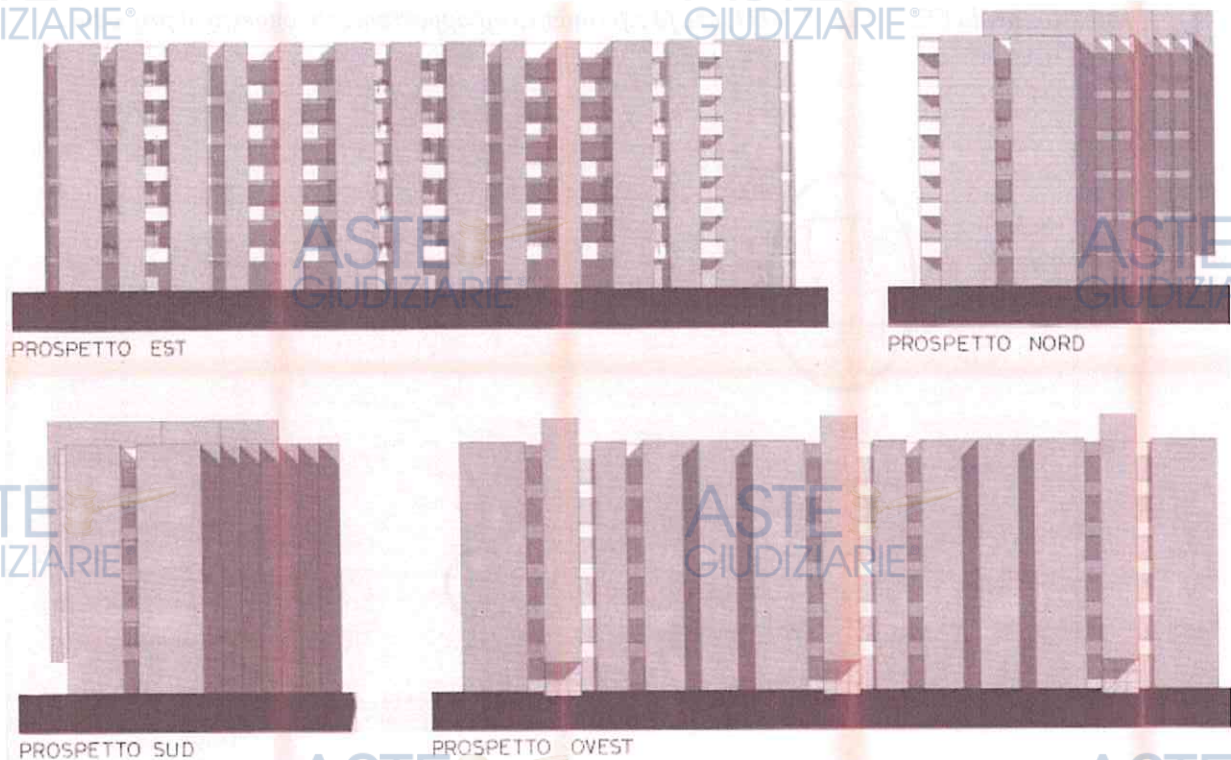
La presente licenza edilizia è subordinata a tutte le prescrizioni e norme contenute nell'allegata bozza di Convenzione per la costituzione del diritto di superficie sull'area interessata all'intervento in oggetto, nonché alle norme tecniche del Piano di Zona per l'applicazione della legge 167/1962 del Comune di Viareggio.- I lavori di cui alla presente licenza edilizia potranno iniziare solo dopo la firma della convenzione stabilita dall'art.35 della legge 22/10/1971 ,n°865.

Come si nota dall'esame degli elaborati grafici della C.E. che si allegano a seguire, in particolare "Pianta Piano Tipo" e "Pianta Piano Terra", si vede che nella pianta del piano terreno non è indicata alcuna misura, mentre la pianta del Piano Tipo è solo parzialmente quotata con misure, inoltre gli appartamenti graficamente risultano diversi. Ciò implica delle incertezze nelle verifiche di conformità in quanto le misure autorizzate devono essere rilevate graficamente dalle tavole con le relative approssimazioni (vedasi porzione cerchiata in rosso che rappresenta l'appartamento oggetto di procedura)

Sotto si riporta un estratto delle tavole grafiche di cui alla Licenza Edilizia







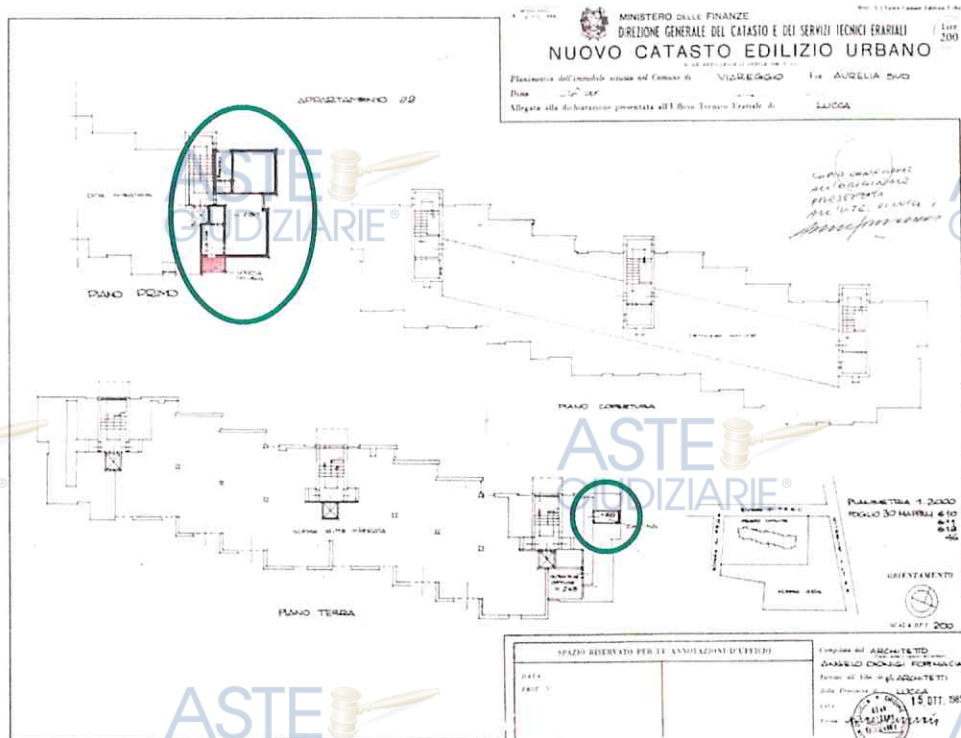
- **Abitabilità** : nella pratica edilizia si rileva solo la presenza di una richiesta dell'Ufficio d'Igiene prot. 112 del 25.09.1978, la domanda di agibilità prot. 112 del 78 risulta presente anche nei registri comunali, ma non è stata possibile ricostruire se tale Abitabilità sia stata rilasciata .

- **Concessione Edilizia in Sanatoria 257 del 1995** - (definizione della Domanda di Condono Edilizio n. 1574 del 07.01.1986). La domanda di Condono aveva ad oggetto lavori eseguiti in difformità alla C.E. 233/75, in particolare aveva ad oggetto la chiusura delle terrazze (logge) ai piani 1°, 2°, 3°, 4° e 5°, con infissi in alluminio anodizzato.

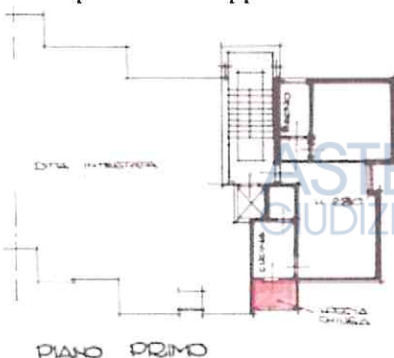
Si precisa che in data 18.10.1995 prot. 23173 il Presidente della Cooperativa presentava un ricorso avverso al pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui alla notifica 05-10-1995 della Concessione Edilizia in Sanatoria 257 . A seguito di tale ricorso con Disposizione del Sindaco n. 291 E.P. /Condono del 25.11.1995, veniva modificato il provvedimento di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 257 del 30.09.1995 limitatamente alla parte relativa alla determinazione degli importi a congruaggio dell'Oblazione e degli Oneri di Urbanizzazione .

La citata domanda di condono sembra che avesse per oggetto solo le difformità relative ai singoli appartamenti e non le difformità a livello condominiale.

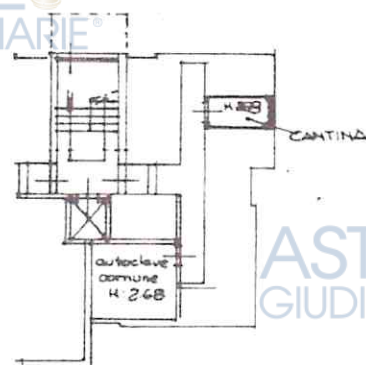
Si fa rilevare che come elaborati grafici allegati alla Sanatoria in oggetto sono state utilizzate le planimetrie catastali che quindi non contengono alcuna misura (si precisa che la planimetria catastale rappresenta graficamente lo stato dell'appartamento e della cantinetta a servizio posta al piano terreno così come rilevato dallo scrivente). Si precisa che nei citati elaborati grafici come difformità era rappresentata ed evidenziata solo la chiusura del terrazzino posto a sud.



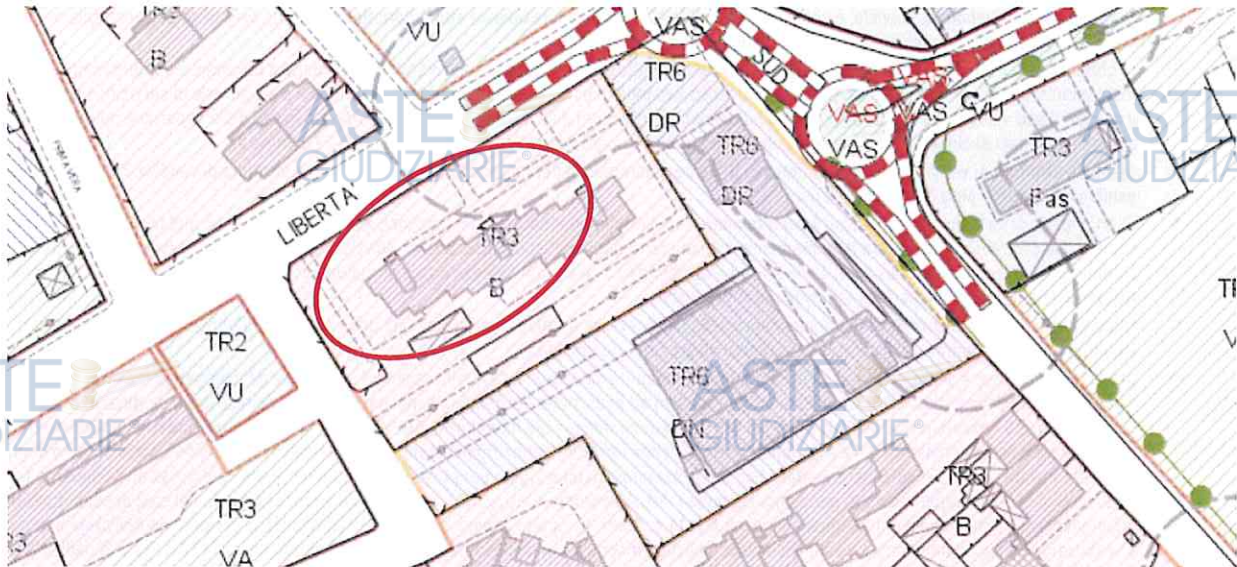
Sotto particolare Appartamento



Sotto particolare cantinetta al piano terreno



Sotto estratto cartografia del Regolamento Urbanistico Vigente scaricato dal sito del Comune



Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

Superficie area: **3006 mq**

Morfotipi dell'insediamento

TR3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

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

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

Utoe 8 - Varignano

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

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 8 - Varignano

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 incommode 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 artigianato 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 accorpare 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 accorpare 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

..... omissis

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.

..... omissis

Dall'esame delle mappe del Regolamento Urbanistico Vigente non risultano presenti vincoli nell'area su cui insiste l'immobile oggetto di perizia.

Si precisa che nelle tavole del PIT della Regione, sull'area in oggetto è indicata la presenza di "Beni Civici di Viareggio", indicando come ente gestore l'Amministrazione Comunale, in merito lo scrivente ha sentito l'Ufficio Edilizia del Comune di Viareggio il quale ha precisato che per queste aree il Comune di Viareggio non ha ancora una normativa di riferimento.

VERIFICA DELLA CONFORMITA' Edilizia-Urbanistica

A seguire si riporta un estratto dell'articolo 198 (L.R. 64/2014 aggiornata nel tempo, vedasi ultima modifica L.R. 51/2025), a cui si fa riferimento per le tolleranze costruttive, considerato che la superficie utile dell'appartamento risulta minore di 60 mq (vedasi comma 1 bis punto d) il valore della tolleranza da prendere a riferimento è il 6%.

Art. 198

Tolleranze di costruzione

1. Ai fini dell'applicazione della disciplina di cui al presente capo, non costituiscono violazione edilizia le variazioni di altezza, di distacchi, di volumetria complessiva, di superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari eseguite in corso d'opera, che non eccedano il 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo, anche nel caso in cui tali misure coincidano con quelle minime previste da disposizioni in materia di distanze o di requisiti igienico-sanitari.
- 1 bis. Per gli interventi realizzati entro la data del 24 maggio 2024, non costituiscono violazione edilizia le variazioni di altezza, di distacchi, di volumetria complessiva, di superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari eseguite in corso d'opera che non eccedano:
 - a) il 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore a 500 metri quadrati;
 - b) il 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore o uguale a 300 metri quadrati e inferiore o uguale a 500 metri quadrati;
 - c) il 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore o uguale a 100 metri quadrati e inferiore a 300 metri quadrati;
 - d) il 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore o uguale a 60 metri quadrati e inferiore a 100 metri quadrati;
 - e) il 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore a 60 metri quadrati.
- 1 ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1 bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo.

Lo scrivente ha eseguito il rilievo plani-altimetrico interno dell'appartamento e di parte del fabbricato condominiale (dimensioni planimetriche esterne generali del piano terreno). Dal confronto tra lo stato attuale rilevato con gli elaborati grafici di progetto allegati agli atti autorizzativi elencati in precedenza, sono state rilevate alcune difformità che si elencano di seguito.

In merito a quanto riportato in appresso, si ritiene opportuno far rilevare che in relazione alla verifica della conformità si è fatto riferimento anche alle tolleranze di costruzione previste dalla normativa attuale (vedasi anche quanto indicato in precedenza - tolleranza di costruzione - articolo 198 della L.R. 64/2014 aggiornata nel tempo, vedasi ultima modifica L.R. 51/2025) e che tali conclusioni sono comunque affette da una certa incertezza in quanto le misure rilevate dallo scrivente sono anch'esse affette da una certa approssimazione, si ricorda inoltre che le misure "autorizzate" prese a riferimento per la verifica sono state rilevate graficamente dagli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia (vedasi quanto indicato in precedenza) e pertanto sono affette da una certa approssimazione.

Elenco sommario delle difformità accertate:

APPARTAMENTO

- **In merito alla distribuzione interna e alle misure dell'appartamento:** dalla verifica eseguita dallo scrivente risulta che gran parte delle misure rilevate anche se differiscono leggermente dalle misure di progetto autorizzate (misure rilevate graficamente dagli elaborati

grafici allegati agli atti autorizzativi), non costituiscono però violazione edilizia in quanto non eccedono le tolleranze di costruzione del 6 per cento previste dalla normativa.

In merito all'altezza interna dell'appartamento da quanto rilevato in loco risulta conforme a quanto autorizzato, in alcuni vani l'altezza rilevata è ml 2,78 contro i ml 2,80 di progetto, la differenza rientra nella tolleranza di costruzione.

Sono state rilevate delle difformità nella distribuzione interna dell'appartamento, in particolare la zona cottura, che in origine faceva parte del soggiorno, è stata resa di fatto indipendente tramite la realizzazione di una parete di separazione con la sala dotata di apertura larga circa 1 ml, si ritiene che tale intervento abbia ridotto la superficie aeroilluminante a disposizione della sala in quanto la portafinestra è rimasta a servizio dell'attuale locale cucina. In considerazione della citata modifica la sala non rispetta più i requisiti igienico-sanitari minimi relativi alla superficie aeroilluminante.

Leggero aumento di volume e superficie dell'appartamento a causa dell'incremento di una misura esterna sul lato nord, tale incrementi non costituiscono però violazione edilizia in quanto non eccedono le tolleranze di costruzione del 6 per cento previste dalla normativa.

- **In merito alla cantinetta di servizio a piano terreno:** da quanto rilevato in loco risulta che le misure interne rilevate nella cantinetta sono leggermente difformi dalle misure rilevate graficamente dagli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi.

PARTE CONDOMINIALE

A seguire si riporta un elenco sommario, indicativo e non esaustivo delle difformità riscontrate a livello condominiale, una verifica di dettaglio necessita di un rilievo plani-altimetrico dettagliato dell'intero fabbricato condominiale con rilievo strumentale anche della posizione dell'immobile e dei confini catastali, che si ritiene esuli dall'incarico conferito allo scrivente.

- **In merito alle tettoie realizzate su area condominiale, a copertura di parte dei posti auto condominiali esterni (si precisa che sotto una delle tettoie, quella di più vecchia costruzione, è ubicato il posto auto assegnato al condomino-esecutata),** dalle ricerche eseguite presso l'archivio del Comune di Viareggio non è stato rintracciato alcun atto autorizzativo e quindi sono da ritenersi realizzate in assenza di titolo.

Lo scrivente non è in grado di indicare se tali tettoie siano regolarizzabili in quanto va verificata la loro conformità alla normativa Urbanisti-Edilizia vigente all'epoca della loro realizzazione e a quella attuale. In particolare va riscontrato se risulta verificato quanto previsto dall'art. 42 delle N.T.A. comma 4 lettera J (pertinenze entro il 20% del volume edificato), va inoltre verificato il Rapporto di Copertura del 55% del lotto e verificato il rispetto della superficie permeabile minima del 40% del lotto, oltre ad una verifica della idoneità statica delle tettoie. Per tali verifiche è necessario eseguire un rilievo di dettaglio con restituzione grafica del lotto e dell'intero condominio compreso tutte le parti impermeabili del lotto (vialetti, parcheggi, ecc.) cosa che si ritiene abbia carattere progettuale e quindi esuli dall'incarico conferito allo scrivente.

- **In merito alle misure in pianta dell'edificio:** il fabbricato ha forma molto articolata, inoltre solo circa 1/3 della pianta di progetto risulta quotata mentre il resto delle misure devono essere rilevate graficamente dalle tavole grafiche allegate alla C.E. originaria e quindi contengono una certa approssimazione, in considerazione di ciò la verifica di conformità risulta affetta da una certa approssimazione. Da un sommario riscontro è stata accertata la difformità di una delle misure parziali esterne indicate nella C.E., mentre la lunghezza totale dell'immobile condominiale (lunghezza di progetto 56,90 ml) sembra sostanzialmente conforme.

Nella porzione di immobile condominiale sottostante l'appartamento oggetto di procedura, in assenza di titolo o in difformità al titolo autorizzativo originario, è stata chiusa l'area sottostante il terrazzo dell'appartamento ricavandone un locale condominiale che attualmente sembra destinato a locale pompe per l'irrigazione. Visto anche quanto riferito al punto precedente lo scrivente non è in grado di esprimersi in merito alla possibilità di regolarizzare questo abuso, che ha comportato un aumento di superficie e di volume, in quanto si deve

procedere con la verifica di conformità alla normativa urbanistico-edilizia vigente oggi e al momento della realizzazione.

- **In merito alla distribuzione interna del piano terreno che per gran parte ha destinazione condominiale e parte è occupato dalle cantinette di proprietà degli appartamenti:** sono state rilevate alcune difformità che qualitativamente riguardano la posizione e le dimensioni delle cantinette di proprietà dei vari condomini e di conseguenza difformità della forma e delle dimensioni delle zone condominiali. Tale difformità si ritiene regolarizzabile in quanto trattasi di una diversa distribuzione degli spazi interni realizzata all'interno dell'involucro autorizzato, senza modifica della volumetria e della superficie complessiva, tali difformità e modifiche interessano sia le proprietà esclusive che la parte condominiale, per regolarizzarla si ritiene che sarebbe opportuno presentare un unico atto autorizzativo in sanatoria a livello condominiale.

Regolarizzazione delle difformità e costi di regolarizzazione

In merito alle difformità riscontrate nell'appartamento e descritte in precedenza, considerato che le difformità sono presumibilmente risalenti all'epoca di costruzione e quindi antecedenti all'epoca della Domanda di Condono edilizio citata in precedenza (la planimetria catastale è datata 1985 e coincide sostanzialmente con lo stato di fatto rilevato dallo scrivente ed è anche stata utilizzata come elaborato grafico allegato alla citata Sanatoria), sentito anche il competente ufficio comunale, si ritiene che le difformità potranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario tramite la presentazione una Domanda di Integrazione-rettifica della C.E.S. di cui al Condono Edilizio riportato in precedenza, sulla base di quanto previsto dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 29.04.2019. Si precisa che con tale procedura si regolarizzerebbero anche le difformità che hanno portato al mancato rispetto dei requisiti igienico-sanitari del vano soggiorno (mancato rispetto della superficie aeroilluminante minima). In merito alla quantificazione dei costi di regolarizzazione, viste le difformità aggiuntive rispetto a quelle regolarizzate con la citata C.E.S. (leggere modifiche della distribuzione interna e leggero aumento di volume e superficie per modifica di una misura esterna) il Comune dovrebbe applicare una sanzione aggiuntiva che si ritiene minimale e che indicativamente si può quantificare in circa € 1.000,00, a questa vanno aggiunte le spese tecniche per la redazione e presentazione della pratica di Integrazione-Rettifica che si stimano in euro 3.000,00.

In merito alle difformità relative alla parte Condominiale elencate in precedenza, il Condominio dovrà presentare un idoneo atto autorizzativo edilizio in Sanatoria corredato dei necessari nulla osta (con presentazione di Permesso di Costruzione in Sanatoria e/o S.C.I.A. in Sanatoria e/o altro titolo idoneo, oltre a eventuali nulla Osta ove richiesti dal Comune).

In merito al locale condominiale posto al piano terreno realizzato in assenza di titolo o in difformità al titolo autorizzativo originario, tramite la chiusura del volume sottostante il terrazzo dell'appartamento oggetto di procedura che attualmente sembra destinato a locale condominiale delle pompe per l'irrigazione, visto anche quanto riferito a seguire per le tettoie, lo scrivente non è in grado di esprimersi in merito alla possibilità di regolarizzare tale abuso in quanto si deve preventivamente procedere con la verifica della conformità di tale intervento (che comporta un aumento di superficie e di volume) alla normativa urbanistico-edilizia vigente oggi e al momento della realizzazione dell'intervento.

In merito alle tettoie realizzate nel parcheggio lo scrivente non è in grado di esprimersi in merito alla possibilità di regolarizzarle in quanto va verificata la loro conformità alla normativa Urbanisti-Edilizia vigente all'epoca della realizzazione e a quella attuale, in particolare a quanto previsto dall'art. 42 delle N.T.A. vigenti comma 4 lettera J (pertinenze entro il 20% del volume edificato) oltre la verifica del R.C. del 55% del lotto e verifica del rispetto della superficie permeabile minima del 40%, oltre ad una verifica della idoneità statica.

Come riportato anche in precedenza, per eseguire tali verifiche è necessario un rilievo di dettaglio con restituzione grafica del lotto e dell'intero condominio compreso tutte le parti impermeabili del lotto (vialetti, parcheggi, ecc.) cosa che si ritiene abbia carattere progettuale e quindi esuli dall'incarico conferito. A seconda delle risultanze di tale verifica, ove le difformità siano totalmente o in parte in contrasto con la normativa Edilizia-Urbanistica e/o con gli strumenti urbanistici locali, potrebbe essere necessario eseguire anche degli interventi di adeguamento/messa in pristino (i costi per la realizzazione di tali interventi condominiali di messa in pristino/adeguamento non sono al momento quantificabili e comunque rimarrebbero in quota parte a carico dell'aggiudicatario).

In considerazione di quanto sopra esposto non è al momento possibile quantificare in dettaglio l'entità e i costi di regolarizzazione delle difformità relative alla parte Condominiale (spese tecniche; oneri, sanzioni il cui importo verrà quantificato dal competente ufficio comunale; e/o costi degli eventuali lavori di adeguamento-messa in pristino), di queste incertezze è stato tenuto conto nella stima applicando un adeguato deprezzamento nella valutazione dell'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato APE: classe energetica G – id:0000886886 del 26.04.25 che si allega.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalla documentazione fornita dall'amministratore di condominio risulta quanto segue:

sulla base delle tabelle millesimali l'appartamento ha 23/1000 millesimi e secondo quanto riportato nel verbale di assemblea del 04.10.2010, con il quale sono stati assegnati i posti auto, motorini e biciclette nelle aree comuni, all'esecutata-condomino è stato assegnato il posto auto n.9 sotto la "pensilina esistente". Inoltre sono stati assegnati per i motorini i posti coperti n.15 e n.20 sotto il pilotis lato monti e i posti coperti n.26 e 34 sotto il pilotis lato mare; per le biciclette sono stati assegnati i posti coperti n. 21 sotto il pilotis lato monti e n. 32 sotto il pilotis lato mare. Secondo quanto riferito dall'amministratore tali posti motorini e biciclette sono utilizzati da tutti i condomini (come meglio descritto nel verbale allegato).

Per quanto attiene le spese condominiali riferite agli anni 2024-2025 secondo i resoconti forniti dall'amministratore per l'esercizio ordinario e straordinario dell'anno 2024 l'esecutata deve la somma di € 200,08 mentre per l'esercizio dell'anno 2025 deve la somma di € 779,68.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - viale della Libertà 5, interno 22
Appartamento per civile abitazione contraddistinto con l'interno n.22, posto al primo piano di fabbricato condominiale di più ampie dimensioni denominato "Condominio della Libertà 5/7/9", avente

accesso dal civico n. 5 di viale della Libertà (Viareggio) mediante scale e ascensore comuni.

Si compone di soggiorno-pranzo, cucinotto con dispensa e balcone chiuso con vetri (loggia), piccolo disimpegno, camera e bagno.

E' corredato di vano ad uso ripostiglio-cantinetta al piano terra accessibile mediante ingresso e corridoio comuni, oltre ai diritti sulle parti comuni dell'edificio di cui fa parte come per legge.

L'esecutata-condomino ha in uso il posto auto n.9 sotto la "pensilina esistente" così come le è stato assegnato con verbale di assemblea del 04.10.2010 nel quale sono stati assegnati i posti auto, motorini e biciclette nelle aree comuni. Sono stati assegnati per i motorini i posti coperti n.15 e n.20 sotto il pilotis lato monti e i posti coperti n.26 e 34 sotto il pilotis lato mare; per le biciclette sono stati assegnati i posti coperti n. 21 sotto il pilotis lato monti e n. 32 sotto il pilotis lato mare che, secondo quanto riferito dall'amministratore, sono utilizzati da tutti i condomini (come meglio descritto nel verbale di assemblea allegato).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 704, Sub. 23, Categoria A3

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

CONSIDERAZIONI DI STIMA

Lo scrivente ritiene, come comunemente adottato in questi casi, che il metodo più idoneo impiegato per determinare il più probabile valore venale o commerciale del bene, sia quello a stima diretta che tiene conto di vari elementi conoscitivi quali : lo stato di uso, conservazione e di diritto in cui si trova l'immobile ; la tipologia dell'immobile ; gli elementi tipici del mercato immobiliare della zona ove è collocato comparati con dati tecnico-economici di immobili simili o assimilabili rilevati nella zona . In particolare si è tenuto conto dei seguenti elementi tecnico-economici:

- Consistenza calcolata sulla base della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), determinata sulla base dei rilievi eseguiti, considerando le murature perimetrali esterne per $\frac{1}{2}$ e $\frac{1}{2}$ quelle di confine con altre unità immobiliari e le parti condominiali. In merito ai coefficienti di ragguaglio utilizzati per calcolare la superficie commerciale sono stati presi a riferimento quelli standard:

o abitazione p. primo circa mq.58 x 100%=mq. 58,00

o loggia (terrazzo chiuso) circa mq.2,70 x 40% = mq. 1,08

o cantina circa mq. 3,60 x 25% = mq. 0,72

o Totale superficie commerciale mq. mq. 59,80

Si fa comunque rilevare che l'appartamento ha una superficie netta di circa mq.51,50, il terrazzo chiuso-loggia ha una superficie netta di circa mq. 2,40 e la cantina di corredo una superficie netta di circa mq. 3,00.

Come riportato nel corpo della relazione si ricorda che con verbale di assemblea del 04.10.2010 è stato deliberato di assegnare al condomino un posto auto sotto la "pensilina esistente" nella resede condominiale (Posto auto n° 9) . Inoltre sempre nel citato verbale vengono definiti, con elaborati grafici allegati, oltre ai posti auto assegnati ai condomini anche posti motorini e biciclette ad uso di tutti i condomini come comunicato dall'amministratore. Considerato che il posto auto non è in proprietà lo scrivente non l'ha valutato direttamente, ma tale elemento è stato tenuto in considerazione nella determinazione del valore dell'appartamento;

- Caratteristiche intrinseche del bene come livello di piano, luminosità e affacci: l'appartamento è ubicato al piano primo in un fabbricato condominiale dotato di ascensore, elevato a 5 piani oltre al piano terreno; l'appartamento non è dotato di buona illuminazione, in particolare la sala, a causa delle limitate dimensioni delle superfici aerolluminati esterne e a causa dell'ombreggiatura causata dalle alberature presenti sulla resede a sud dell'appartamento. Dall'appartamento, anche in considerazione del livello di piano, non si godono affacci di particolare pregio ;

- Stato di possesso del bene: al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dall'esecutata;

- Collocazione territoriale, viabilità di accesso, infrastrutture circostanti; l'unità immobiliare è ubicata in zona con destinazione prevalente residenziale non di pregio, nelle vicinanze sono presenti altri fabbricati condominiali edificati nello stesso periodo. La zona risulta facilmente accessibile, l'appartamento dista circa 5 km dal casello Autostradale di Viareggio; dista circa 2 km dal centro di Viareggio; dista circa 2 km dal viale a mare ("passeggiata");

- **Livello di finitura e stato di conservazione:** dopo l'edificazione avvenuta a metà degli anni 70 l'abitazione e il Condominio non sembra abbiano subito particolari interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. L'appartamento (ad eccezione del bagno rifatto nel 2022 come riferito allo scrivente dall'esecutata) si presenta in scadente stato di manutenzione e conservazione, con una certa vetustà dovuta all'epoca di costruzione. L'appartamento inoltre presenta un livello e una tipologia di finitura medio bassa e tipica dell'epoca e della tipologia di costruzione. Il condominio si presenta in un normale stato di manutenzione e conservazione, con una certa vetustà dovuta all'epoca di costruzione;
- **Conformità edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile:** In merito alla descrizione dettagliata della verifica di conformità edilizia-urbanistica e catastale si rimanda ai relativi capitoli della perizia. In merito ai costi per regolarizzare le difformità presenti nell'appartamento sono stati stimati indicativamente in € 4000,00 (sanzioni e spese tecniche), vedasi quanto riportato in dettaglio nel capitolo della perizia relativo alla Regolarità Edilizia. In merito ai costi per regolarizzare le difformità a livello Condominiale si rimanda a quanto esposto nel Regolarità Edilizia, precisando che non è al momento possibile quantificare in dettaglio l'entità e i costi di regolarizzazione delle difformità relative alla parte Condominiale (spese tecniche; oneri, sanzioni il cui importo verrà quantificato dal competente ufficio comunale; e/o costi degli eventuali lavori di adeguamento-messa in pristino), di queste incertezze è stato tenuto conto nella stima applicando un adeguato deprezzamento nella valutazione dell'immobile;
- **A solo titolo informativo si indicano i valori riportati nella banca dati O.M.I. (quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate):** periodo di riferimento secondo semestre 2025 per la zona ove è posizionato l'immobile oggetto di stima (Comune di Viareggio) destinazione "Residenziale". Codice zona D2 Periferica / PERIFERIA AD EST DELLA FERROVIA, MIGLIARINA, TERMINETTO, VARIGNANO, COTONE: si riportano i valori inerenti la tipologia edilizia in stato di conservazione normale: "Abitazioni tipo economico", minimo € 1450,00/mq, massimo €/mq 2050,00. ----- Inoltre si indicano le quotazioni riportate su "Borsino Immobiliare" per la medesima zona per appartamenti in stabili di qualità "nella media di zona": valore minimo € 1422/mq; valore medio € 1629/mq; valore massimo € 1835/mq.
- **Grado di appetibilità commerciale del bene e indagine tecnico-economica svolta nel settore delle compravendite:** Lo scrivente ha eseguito indagini nella zona per accertare il prezzo di appartamenti oggetto di compravendite recenti, aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima, in particolare sono stati rintracciati due atti di compravendita relativi ad appartamenti ubicati nel fabbricato Condominiale in oggetto. Lo scrivente ha svolto inoltre ricerche e indagini tecnico-economiche per ricostruire l'andamento del mercato immobiliare della zona, anche attraverso colloqui con tecnici locali e con Agenzie Immobiliari di zona.

Il metodo con cui si effettuerà la stima è quello cosiddetto "comparativo" che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche di beni noti e il bene che si andrà a stimare; al di là dei limiti di questo metodo, quale difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato, esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato del bene da stimare.

In base alle notizie rilevate dalle Agenzie immobiliari e da tecnici di zona nonché dalla visione di atti di compravendita di appartamenti simili a quello in oggetto, considerate le caratteristiche tecnico-economiche intrinseche del bene, visto l'andamento del mercato immobiliare, abbinati a considerazioni specifiche, ha permesso di stimare il più probabile valore unitario del bene pari a Euro 1750,00/mq che applicato alla superficie commerciale determina il più probabile valore di mercato dell'appartamento, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, in € 104.650,00. Da tale importo andranno detratti i costi di regolarizzazione elencati e quantificati in precedenza che ammontano a € 4000,00.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risulta di € 100.650,00 .

Valore a base d'asta

Tenuto conto delle prerogative delle vendite Giudiziarie ove non vi sono garanzie sugli eventuali vizi

occulti, sulle difformità edilizie e catastali, sugli impianti, sulle strutture, ecc. ; considerate inoltre le problematiche evidenziate in precedenza in particolare nel capitolo "Situazione edilizia-urbanistica" e le relative detrazioni già applicate nel capitolo stima per determinare il valore di mercato del complesso; tenuto conto delle caratteristiche peculiari della vendita forzata dell'immobile, lo scrivente ritiene congrua l'applicazione di una ulteriore riduzione percentuale del 20% da applicare al valore di mercato stimato in precedenza per determinare il valore a base d'asta. In relazione a quanto sopra, fatti semplici calcoli, si ottiene un **valore a base d'asta pari a € 80.520,00.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Viareggio (LU) - viale della Libertà 5, scala 5, interno 22	59,80 mq	1.750,00 €/mq	€104.650,00 Da cui detrarre il costo di regolarizzazione Urbanitico-Edilizia stimato in circa 4.000,00	100,00%	
Valore di stima:					€ 100.650,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che non sono state effettuate, perché avrebbero comportato notevoli costi aggiuntivi per la procedura, le seguenti verifiche: strutturali, geologiche, geognostiche, presenza di eventuali materiali nocivi interrati e non, funzionamento degli impianti, verifiche acustiche di ogni tipo, riconfinazioni, verifica presenza fibre di amianto, verifiche normative termotecniche e contenimento energetico, verifiche normativa sismica, verifiche fumi in atmosfera, verifiche Legge 13/89, verifiche rapporti aero illuminanti. Si ricorda infine che trattandosi di vendita sottoposta a procedura esecutiva, il bene viene posto all'incanto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova senza alcuna garanzia sui vizi, sulla regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio e strutturale, e sulla conformità e regolare funzionamento degli impianti, ecc. .

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.

Lucca, li 28/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Kostner Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - estratto di mappa- Planimetria catastale - Visura catastale
- ✓ N° 2 - atti di provenienza all'esecutata
- ✓ N° 3 - Regolamento di condominio
- ✓ N° 4 - Verbale assemblea di assegnazione parcheggi
- ✓ N° 5 - C.E.n.233/75 (elaborati grafici principali)
- ✓ N° 6 - C.E. in sanatoria n.257/95 (elaborati grafici relativi all'appartamento oggetto di stima)
- ✓ N°7 - certificato di stato civile esecutata
- ✓ N°8 - documentazione fotografica
- ✓ N°9 - certificato APE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - viale della Libertà 5, scala 5, interno 22
Appartamento per civile abitazione contraddistinto con l'interno n.22, posto al primo piano di fabbricato condominiale di più ampie dimensioni denominato "Condominio della Libertà 5/7/9", avente accesso dal civico n. 5 di viale della Libertà (Viareggio) mediante scale e ascensore comuni.
Si compone di soggiorno-pranzo, cucinotto con dispensa e balcone chiuso con vetri (loggia), piccolo disimpegno, camera e bagno.
E' corredato di vano ad uso ripostiglio-cantinetta al piano terra accessibile mediante ingresso e corridoio comuni, oltre ai diritti sulle parti comuni dell'edificio di cui fa parte come per legge.
L'esecutata-condomino ha in uso il posto auto n.9 sotto la "pensilina esistente" così come le è stato assegnato con verbale di assemblea del 04.10.2010 nel quale sono stati assegnati i posti auto, motorini e biciclette nelle aree comuni. Sono stati assegnati per i motorini i posti coperti n.15 e n.20 sotto il pilotis lato monti e i posti coperti n.26 e 34 sotto il pilotis lato mare; per le biciclette sono stati assegnati i posti coperti n. 21 sotto il pilotis lato monti e n. 32 sotto il pilotis lato mare che, secondo quanto riferito dall'amministratore, sono utilizzati da tutti i condomini (come meglio descritto nel verbale di assemblea allegato) .
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 704, Sub. 23, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 140/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Viareggio (LU) - viale della Libertà 5, interno 22		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 704, Sub. 23, Categoria A3	Superficie	59,80 mq
Stato conservativo:	Dopo l'edificazione avvenuta a metà degli anni 70 l'abitazione e il Condominio non sembra abbiano subito particolari interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. L'appartamento (ad eccezione del bagno rifatto nel 2022 come riferito allo scrivente dall'esecutata) si presenta in scadente stato di manutenzione e conservazione, con una certa vetustà dovuta all'epoca di costruzione. L'appartamento inoltre presenta un livello e una tipologia di finitura medio bassa e tipica dell'epoca e della tipologia di costruzione. Il condominio si presenta in un normale stato di manutenzione e conservazione, con una certa vetustà dovuta all'epoca di costruzione.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione contraddistinto con l'interno n.22, posto al primo piano di fabbricato condominiale di più ampie dimensioni denominato "Condominio della Libertà 5/7/9", avente accesso dal civico n. 5 di viale della Libertà (Viareggio) mediante scale e ascensore comuni. Si compone di soggiorno-pranzo, cucinotto con dispensa e balcone chiuso con vetri (loggia), piccolo disimpegno, camera e bagno. E' corredato di vano ad uso ripostiglio-cantinetta al piano terra accessibile mediante ingresso e corridoio comuni, oltre ai diritti sulle parti comuni dell'edificio di cui fa parte come per legge. L'esecutata-condomino ha in uso il posto auto n.9 sotto la "pensilina esistente" così come le è stato assegnato con verbale di assemblea del 04.10.2010 nel quale sono stati assegnati i posti auto, motorini e biciclette nelle aree comuni. Sono stati assegnati per i motorini i posti coperti n.15 e n.20 sotto il pilotis lato monti e i posti coperti n.26 e 34 sotto il pilotis lato mare; per le biciclette sono stati assegnati i posti coperti n. 21 sotto il pilotis lato monti e n. 32 sotto il pilotis lato mare che, secondo quanto riferito dall'amministratore, sono utilizzati da tutti i condomini (come meglio descritto nel verbale di assemblea allegato) .		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	l'immobile è occupato dall'esecutata che vi ha la residenza come risulta dal certificato di stato civile allegato alla presente.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Lucca il 24/12/2015
Reg. gen. 17093 - Reg. part. 2462
Importo: € 193,30
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Stefani Rossella
Data: 23/12/2015
N° repertorio: 1604
N° raccolta: 1488

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Lucca il 07/11/2025
Reg. gen. 18755 - Reg. part. 14130
Contro
Formalità a carico della procedura

