



## TRIBUNALE DI LUCCA



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Toni Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 144/2024 del R.G.E.

promossa da



contro



## SOMMARIO

|   |           |
|---|-----------|
| Incarico.....   | 3         |
| Premessa .....  | 3         |
| Descrizione .....   | 3         |
| Lotto Unico .....   | 3         |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                      | 3         |
| Titolarità .....  | 4         |
| Confini.....  | 4         |
| Consistenza.....  | 4         |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                  | 5         |
| Dati Catastali .....  | 5         |
| Precisazioni .....  | 5         |
| Patti.....  | 6         |
| Stato conservativo .....  | 6         |
| Parti Comuni .....  | 6         |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                         | 7         |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                       | 7         |
| Stato di occupazione.....   | 7         |
| Provenienze Ventennali .....                                      | 7         |
| Formalità pregiudizievoli .....                                   | 8         |
| Normativa urbanistica.....  | 9         |
| Regolarità edilizia .....   | 12        |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                | 12        |
| Stima / Formazione lotti.....                                     | 13        |
| Riepilogo bando d'asta.....                                       | 15        |
| <b>Lotto Unico .....</b>  | <b>15</b> |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 144/2024 del R.G.E..... | 18        |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 114.400,00 .....</b>       | <b>18</b> |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....      | 19        |



## INCARICO

All'udienza del 12/01/2025, il sottoscritto Geom. Toni Stefanò, con studio in Via N. Iotti - 55036 - Pieve Fosciana (LU), email toni.geom@gmail.com, PEC stefano.toni@geopec.it, Tel. 0583 414992, Fax 0583 414992, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/01/2025 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) - Via Aurelia Sud, piano II

## DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza. L'appartamento in oggetto è composto da: ingresso-soggiorno dal quale si accede all'angolo cottura, alla veranda, un vano adibito a studio/camera ed a un disimpegno con accesso al bagno ed alla camera. All'immobile sopra descritto si accede dall'area a comune esterna ed un vano scala comune con altre U.I. L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del C.C. e seguenti sono di ragione condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

L'immobile in oggetto risulta essere indicato nei vari titoli edilizi o nelle provenienze come:  
Via Aurelia Sud (Quartiere Varignano) n.c. 24 o Quartiere Varignano n.c. 24

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Aurelia Sud, piano II

## 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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il sig. [REDACTED] è sposato in regime di comunione dei beni, ha acquistato l'immobile l'oggetto di perizia come bene personale, come indicato nell'atto di provenienza.

Il sig. [REDACTED] è sposato in regime di separazione dei beni come indicato nell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di [REDACTED]

## CONFINI

L'appartamento posta al piano secondo risulta avere i seguenti affacci e/o confini;

- affaccio principale sul quartiere Varignano composto da viabilità;
- U.I. in aderenza;
- affaccio secondario su corte interna prospiciente altre U.I.
- U.I. in aderenza.

## CONSISTENZA

| Destinazione                     | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|----------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                       | 49,00 mq         | 55,00 mq         | 1            | 55,00 mq                 | 287,00 m | II    |
| terrazzo                         | 1,63 mq          | 1,65 mq          | 0,30         | 0,49 mq                  | 0,00 m.  | 2     |
| Totale superficie convenzionale: |                  |                  |              | 55,49 mq                 |          |       |

|                                       |          |   |
|---------------------------------------|----------|---|
| Incidenza condominiale:               | 0,00     | % |
| Superficie convenzionale complessiva: | 55,49 mq |   |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà  | Dati catastali   |
|------------------------------|------------|--|
| Dal 30/06/1987 al 15/03/2005 | [REDACTED] | Cat. Fabbricati<br>Fg. 22, Part. 195, Sub. 17<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 2,5<br>Rendita € 241,44<br>Piano II                             |
| Dal 15/03/2005 al 08/08/2025 | [REDACTED] | Cat. Fabbricati<br>Fg. 22, Part. 195, Sub. 17<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 4<br>Superficie catastale 83 mq<br>Rendita € 386,31<br>Piano II |

### DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 22     | 195   | 17   |                     | A3        | 3      | 4           | 83 mq                | 386,31 € | II    |          |

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale dell'appartamento (dell'anno 2005) risulta essere aggiornata.  
I dati catastali riportano correttamente agli intestatari attuali.

### PRECISAZIONI

Le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, non vengono quantificate in quanto non è stato richiesto nel quesito formulato dal Giudice per l'Esecuzione, resta inteso che sarà comunque un onere che graverà la procedura successivamente all'aggiudicazione dei beni. I costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, anch'essi non vengono determinati in quanto a carico della procedura esecutiva per disposizione del Giudice dell'Esecuzione e dovranno in ogni caso essere valutati per quanto effettivamente sono al momento della cancellazione a cura del Delegato alla Vendita. Le spese medie di gestione annue, al momento non quantificate, sono quelle dovute per imposte/tasse di vario tipo, al momento vigenti. Resta salva la possibilità di vizi occulti non rilevabili in quanto tali. Il sottoscritto EdG sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche: - misurazione dell'effettiva superficie della resede e/o dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati adiacenti; - indagini geologiche e geotecniche; - indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari; - indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni; - indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici; - verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia; - verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge; - verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge; - verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge; - verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge; - 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 sull'immobile, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli Enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

## PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

L'unità si presenta in sufficienti condizioni di conservazione.

## PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente perizia risulta avere le seguenti parti comuni con le altre U.I.:

- area esterna adibita a parcheggio e viabilità;
- ingresso e vano scala;
- Elementi struttura e di copertura.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù attive e passive: non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti", ad eccezione di quelle costituite per destinazione del padre di famiglia derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari; al riguardo è opportuno evidenziare che, vista la tipologia del fabbricato di cui l'unità immobiliare descritta ne fa parte, le opere relative a condutture delle varie utenze, scarichi e quanto altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'edificio, sono state probabilmente realizzate con criterio unitario e quindi esistono, fra le varie unità che lo compongono, 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.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento in oggetto fa parte di un fabbricato condominiale costruito alla fine degli anni '50. L'edificio è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio; per quanto riguarda i solai di piano non è stato possibile verificare la struttura. L'altezza interna utile dell'unità immobiliare risulta essere di mt 2,87. Le pareti interne risultano essere in laterizio completamente intonacate; I pavimenti dei locali risultano essere in parquet tranne che per il locale angolo cottura e del bagno i quali risultano essere in ceramica.

Gli infissi esterni sono in p.v.c. color bianco con tapparelle color verde, mentre la veranda risulta essere con infissi in alluminio color grigio.

L'impianto elettrico risulta essere sottotraccia mentre per quanto riguarda il riscaldamento l'appartamento è corredato di termosifoni in alluminio alimentati con caldaia a gas/metano.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

A seguito delle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate sul fabbricato in oggetto risulta essere stato stipulato un contratto di comodato tra i Sig.r[...], con la Sig.ra [...] stipulato il 29/03/2018, registrato il 29/03/2018 con il n. 704, Serie 3.

## PROVENIENZE VENTENNIALI

| Periodo                      | Proprietà  | Atti                   |            |               |             |
|------------------------------|------------|------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 29/04/1987 al 19/05/2005 | [REDACTED] | Atto di compravendita  |            |               |             |
|                              |            | Rogante                | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |            | Notaio Francesco Rizzo | 29/04/1987 | 154041        | 14513       |
| Trascrizione                 |            |                        |            |               |             |

|                      | Presso                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|----------------------|------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Lucca                | 08/05/1987                   | 3225       |               |             |
| <b>Registrazione</b> |                              |            |               |             |
|                      | Presso                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Viareggio            | 06/05/1987                   | 1712       |               |             |
| Dal 19/05/2005       | <b>Atti di compravendita</b> |            |               |             |
|                      | Rogante                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                      | Notaio Fabio Monaco          | 19/05/2005 | 35244         | 9492        |
|                      | <b>Trascrizione</b>          |            |               |             |
|                      | Presso                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                      | Lucca                        | 24/05/2005 |               | 5678        |
|                      | <b>Registrazione</b>         |            |               |             |
|                      | Presso                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                      | Viareggio                    | 23/05/2005 | 1374          |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 08/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Lucca il 24/05/2005  
Reg. gen. 10126 - Reg. part. 2591  
Quota: 100  
Importo: € 130.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 130.000,00  
Percentuale interessi: 3,30 %



Rogante: FABIO MONACO

Data: 19/05/2005

N° repertorio: 35245

N° raccolta: 9493

- **Ipoteca - [REDACTED]**

Iscritto a Lucca il 07/11/2017

Reg. gen. 17024 - Reg. part. 2631

Quota: 1/2

Importo: € 94.255,18

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 73.842,69

Spese: € 7.867,96

Interessi: € 12.544,53

Data: 07/11/2017

N° repertorio: 17024

N° raccolta: 2631

- **Ipoteca [REDACTED]**

Iscritto a Lucca il 28/03/2018

Reg. gen. 4830 - Reg. part. 675

Quota: 1/2

Importo: € 59.061,01

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 53.061,01

Spese: € 4.011,16

Interessi: € 2.627,04

Data: 28/03/2018

N° repertorio: 4830

N° raccolta: 675

### Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Lucca il 09/10/2024

Reg. gen. 16768 - Reg. part. 12723

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile secondo il vigente regolamento urbanistico aggiornato con Determina Dirigenziale n. 2921 del 16/12/2024 risulta essere inserito in area "TR6 - B - Tessuto a tipologie miste" per le quali valgono le norme di cui all'Art. 54

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.

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.



Si segnala inoltre che l'area ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Sono stati rintracciati presso il Comune di Viareggio i seguenti titoli autorizzativi/abilitativi:

- Licenza edilizia n. 306 del 1959 per la "costruzione di fabbricato ed appartamenti in sostituzione ed annullamento della Licenza Edilizia n. 172 del 24/04/1958";
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 745 del 1987;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1333 del 08/08/2000 per modifiche di tramezzature interne e condono ex L.47/85 di piccola veranda;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 288 del 22/08/2022 per "Accertamento di conformità in sanatoria, ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014, per le difformità grafiche ed edilizie (interne ed esterne) riscontrate ad una unità immobiliare ad uso di civile abitazione, ubicata al piano secondo di un fabbricato di maggior mole, rispetto alla licena di costruzione n. 306/1959, alla comunicazione ai sensi dell'art. 26 della legge n. 47/1985 del 20 maggio 1987, prot. generale n. 13590 (pratica n. 745) e alla C.E.S. n. 1333/2000(rilasciata a seguito della domanda di condono edilizio, ai sensi della predetta legge, presentata in data 30 marzo 1987, prot. gen. m. 13544).

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non risulta essere costituito il condominio.



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

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Aurelia Sud, piano II**

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza. L'appartamento in oggetto è composto da: ingresso-soggiorno dal quale si accede all'angolo cottura, alla veranda, un vano adibito a studio/camera ed a un disimpegno con accesso al bagno ed alla camera. All'immobile sopra descritto si accede dall'area a comune esterna ed un vano scala comune con altre U.I. L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del C.C. e seguenti sono di ragione condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 195, Sub. 17, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 143.000,00

Per la determinazione del più probabile valore reale del bene oggetto della presente, è stato quello per comparazione con beni simili compravenduti nella zona e sulla base dei dati forniti dall'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI).

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Viareggio (LU) - Via Aurelia Sud, piano II | 55,49 mq                 | 2.577,00 €/mq   | € 143.000,00       | 100,00%          | € 143.000,00 |
| Valore di stima:  |                          |                 |                    |                  | € 143.000,00 |

Valore di stima: € 143.000,00

#### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento              | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 20,00  | %    |

Valore finale di stima: € 114.400,00

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.



Pieve Fosciana, li 10/11/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Toni Stefano



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

14 di 20



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO UNICO

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Aurelia Sud, piano II

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza. L'appartamento in oggetto è composto da: ingresso-soggiorno dal quale si accede all'angolo cottura, alla veranda; un vano adibito a studio/camera ed a un disimpegno con accesso al bagno ed alla camera. All'immobile sopra descritto si accede dall'area a comune esterna ed un vano scala comune con altre U.I. L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del C.C. e seguenti sono di ragione condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 195, Sub. 17, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'immobile secondo il vigente regolamento urbanistico aggiornato con Determina Dirigenziale n. 2921 del 16/12/2024 risulta essere inserito in area "TR6 - B - Tessuto a tipologie miste" per le quali valgono le norme di cui all'Art. 54 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 storizzate 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 sistematati 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 sistematati 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. Si segnala inoltre che l'area ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

**Prezzo base d'asta: € 114.400,00**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 144/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 114.400,00**

| Bene N° 1 - Appartamento                          |   |                   |          |
|---|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Viareggio (LU) - Via Aurelia Sud, piano II  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | Quota             | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 22, Part. 195, Sub. 17,<br>Categoria A3   | <b>Superficie</b> | 55,49 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'unità si presenta in sufficienti condizioni di conservazione.   |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza. L'appartamento in oggetto è composto da: ingresso-soggiorno dal quale si accede all'angolo cottura, alla veranda, un vano adibito a studio/camera ed a un disimpegno con accesso al bagno ed alla camera. All'immobile sopra descritto si accede dall'area a comune esterna ed un vano scala comune con altre U.I. L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del C.C. e seguenti sono di ragione condominiale. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero  |                   |          |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**Iscrizioni****• Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Lucca il 24/05/2005

Reg. gen. 10126 - Reg. part. 2591

Quota: 100

Importo: € 130.000,00

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 130.000,00

Percentuale interessi: 3,30 %

Rogante: FABIO MONACO

Data: 19/05/2005

N° repertorio: 35245

N° raccolta: 9493

**• Ipoteca** [REDACTED]

Iscritto a Lucca il 07/11/2017

Reg. gen. 17024 - Reg. part. 2631

Quota: 1/2

Importo: € 94.255,18

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 73.842,69

Spese: € 7.867,96

Interessi: € 12.544,53

Data: 07/11/2017

N° repertorio: 17024

N° raccolta: 2631

**• Ipoteca** [REDACTED]

Iscritto a Lucca il 28/03/2018

Reg. gen. 4830 - Reg. part. 675

Quota: 1/2

Importo: € 59.061,01

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 53.061,01

Spese: € 4.011,16

Interessi: € 2.627,04

Data: 28/03/2018

N° repertorio: 4830

N° raccolta: 675

**Trascrizioni****• Atto Giudiziario**

Trascritto a Lucca il 09/10/2024

Reg. gen. 16768 - Reg. part. 12723

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®  
20 di 20