

TRIBUNALE DI LUCCA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sodini Valentina, nell'Esecuzione Immobiliare 163/2025 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

Codice fiscale: *****

Codice fiscale: *****

Codice fiscale: *****

contro

Codice fiscale: *****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Consistenza.....	4
Confini.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Stima / Formazione lotti.....	27
Riserve e particolarità da segnalare.....	30
Riepilogo bando d'asta.....	33
Lotto Unico.....	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 66/2025 del R.G.E.....	34
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 20.500,00.....	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	35

INCARICO

All'udienza del 17/02/2026, il sottoscritto Geom. Sodini Valentina, con studio in Via Pesciatina 173-Lunata - 55012 - Capannori (LU), email geom.sodinivalentina@gmail.com, PEC valentina.sodini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Posto auto scoperto a Viareggio (LU) - Via Leonardo Da Vinci n.76, piano T

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà su posto auto scoperto posto nella corte interna di più ampio complesso immobiliare ubicato in Comune di Viareggio, Via Leonardo Da Vinci n.76.

Il posto auto non è materializzato nella corte ma dalla visura catastale si evince che la superficie utile è di 11,00 mq.

Si accede alla corte posta in posizione retrostante la Via Leonardo Da Vinci, ove trovasi il posto auto oggetto della presente relazione di stima in posizione, direttamente dalla strada e mediante passo pedonale/carrabile da prima coperto e poi scoperto; per meglio precisare, al posto auto si accede mediante passo coperto e resede comuni distinto dal sub. 4, del mappale 190, del Foglio 12 del Comune di Viareggio (comuni anche al bene oggetto della presente stima).

L'unità è inoltre corredata dai diritti di comproprietà condominiale sulle parti comuni dell'edificio, tali per titolo, uso e destinazione, quali generalmente quelle considerate dall'art.1117 del Codice Civile.

Dall'ultimo dall'Elaborato Planimetrico protocollo LU0051454 del 06/03/2008 agli atti si evince che:

- 1) il subalterno 4 è bene comune non censibile ai subalterni 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13 quale passo coperto e resede comuni.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Posto auto scoperto a Viareggio (LU) - Via Leonardo Da Vinci n.76, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ****

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

- **** (Proprietà 1/1)

Si precisa che la **** S.R.L., c.f. **** ha la propria sede legale in ***** (****), Via **** n. ****, Cap **** stradario *****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
	Catastale	Catastale				
Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	1	11,00 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

Metodologia per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare

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

L'Esecutata ****, con sede in **** (****) c.f.****, è titolare dei diritti di 1/1 di proprietà del posto auto scoperto, oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, il tutto come verificato dal sottoscritto Esperto.

La trascrizione del verbale di pignoramento immobili trascritto a Lucca il 16/12/2025 n. 16143 di Reg. Part., riporta come quota pignorata i diritti di 1/1 dell'intera piena proprietà sul bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, Foglio 12, Mappale 190 subalterno 8.

Relativamente al giudizio sulla comoda divisibilità, l'Esperto non ha niente da relazionare in quanto è stata pignorata l'intera piena proprietà.

CONFINI

Il posto auto confina nel complesso con il subalterno 4 (bene comune non censibile) su più lati, ricompreso nel mappale 190 del Foglio 12 del Comune di Viareggio, salvo se altri e meglio di fatto.

Nel complesso l'intero fabbricati di cui il posto auto fa parte confina con la Via Leonardo Da Vinci e con i mappali 189, 195, 193, salvo se altri e meglio di fatto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2008	****, sede in **** (****), c.f. ****, Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 190, Sub. 8 Categoria C6, Cl.7, Cons. 11 Superficie catastale 11 mq Rendita € 72,15 Piano Terra

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

Identificazione catastale

-foglio 12 particella 190 sub.8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 11 mq, rendita 72,15 €
Indirizzo catastale: Via Leonardo Da Vinci n.76, Piano Terra.

Dati attribuiti a seguito variazione per divisione-demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione del 06/03/2008 n.LU0051454 in atti dalla stessa data (n.3115.1/2008) e deriva da variazione per ampliamento-fusione del 08/10/1985 in atti dal 22/11/1999 (n.5732/1985).

In precedenza il posto auto era ricompreso nel mappale 190, subalterno 3 graffato con il mappale 873 con il quale formava una sola unità immobiliare di categoria D/2 e di rendita € 6.173,94.

Cronistoria catastale

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che:

1) il mappale 190 di qualità ente urbano di mq. 270 deriva tipo mappale del 06/02/2008 in atti dalla stessa data, pratica LU0026450 (n.26450.1/2008), in precedenza per revisione degli elementi censuari del 24/01/2008 Pratica LU0016899 in atti dalla stessa data (n.311.1/2008), per tipo mappale del 26/05/2003 Pratica 3342 in atti dalla stessa data (n.3291.1/2003), ed in fine quale ente urbano di mq. 155 derivante dall'impianto meccanografico del 19/08/1975.

2) il mappale 873 di qualità ente urbano di mq.115 deriva da tipo mappale del 26/05/2003 Pratica 3342 in atti dalla stessa data (n.3291.1/2003), ed in fine quale ente urbano di mq. 115 derivante dall'impianto meccanografico del 19/08/1975.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	190	8		C6	7	11	11 mq	€ 72,15	T	

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto Esperto precisa che il bene in visura è correttamente intestato e sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dall'analisi dell'ultima planimetria agli atti dell'Agenzia delle Entrate protocollo n.LU0051454 del 06/03/2008 paragonata con lo stato dei luoghi si sono rilevate delle difformità tali da rendere necessaria la predisposizione di nuova planimetria, anche a causa della mancata individuazione sul posto.

Si precisa che eventuali difformità che dovessero emergere a seguito di verifiche sulle parti comuni dell'edificio saranno poste a carico di tutti i condomini, in proporzione ai rispettivi millesimi di proprietà generale.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto Esperto precisa che ha richiesto all'UNEP di Pisa informazioni circa eventuali contratti d'affitto aventi per oggetto il posto auto scoperto oggetto del presente pignoramento.

Come da risposta del Tribunale di Pisa-Ufficio Notificazioni Esecuzioni e Protesti, Verbale all'esito della ricerca dei beni ai sensi dell'art. 492bis c.p.c., CRON. 550, Mod.F n.1355 e Mod.C. n.1839 del 01/04/2006 non risultano Contratti d'Affitto in capo alla ****.

STATO CONSERVATIVO

Considerando il generale stato di conservazione, il posto auto si presenta in buone condizioni di manutenzione.

In generale, e per quanto è stato possibile osservare, il condominio di cui l'unità immobiliare fa parte sembrerebbe in buono stato di manutentivo.

Il sottoscritto tecnico precisa che:

-il posto auto scoperto fa parte di fabbricato di maggiore mole;

-per il posto auto oggetto della presente relazione non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), in quanto per tale tipologia di immobile non è prevista la redazione.

PARTI COMUNI

Il posto auto scoperto è inoltre corredato dai diritti di comproprietà condominiale sulle parti comuni dell'edificio, tali per titolo, uso e destinazione, quali generalmente quelle considerate dall'art.1117 del Codice Civile.

Dall'ultimo dall'Elaborato Planimetrico protocollo LU0051454 del 06/03/2008 agli atti si evince che:

1) il subalterno 4 è bene comune non censibile ai subalterni 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13 quale passo coperto e resede comuni.

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il sottoscritto Esperto, tarttandosi di posto auto scoperto precisa solamente che risulta essere pavimentato.

Da quanto è stato possibile osservare in sede di sopralluogo, pare che vi siano le luci condominiali ed il cancello carribile automaizzato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Eseguito dal sottoscritto Esperto, il giorno 23 Marzo 2026 sopralluogo sul bene da periziare, si appurava che era libero e nelle disponibilità dell'Esecutata e che al conto della **** non sussistono Contratti di affitto e/o di comodato, il tutto come meglio di seguito dettagliato. Per quanto riguarda i contratti di comodato, non potendo svolgere tale ricerca in autonomia, a seguito di convenzione con Agenzia delle Entrate, il sottoscritto Esperto non ha reperito informazioni in merito: tramite la ricerca effettuata da UNEP sono ricavabili solo i beni pignorabili (quindi solo i contratti di affitto).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/05/2003	**** Codice Fiscale/P.IVA: **** con sede in **** (****)	Vendita sottoposta a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaetano Raspini	26/05/03	117272	10188
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca	05/06/03	9930	6641
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Registrato a Lucca	04/06/03	2310 serie 1T	

Presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano i seguenti passaggi di proprietà, fino alla data di aggiornamento del 13/04/2026.

Si precisa che all'attuale Esecutata **** il bene è così pervenuto:

1) con atto di Vendita sottoposto a Condizione sospensiva ai rogiti del Notaio Gaetano Raspini Rep. 117272 del 26/05/2003, trascritto a Lucca in data 05/06/2003 al n. 6641 di Reg.Part, la **** con sede in **** (****), c.f. ****, acquistava i diritti di piena proprietà su fabbricato ad uso alberghiero posta in Viareggio, Via Leonardo Da Vinci n.74 e 76, e contro *** e ****.

L'immobile è stato poi ristrutturato e diviso in appartamenti, venduti o alienati a terze persone. Il posto auto scoperto risulta pertanto porzione dell'originario mappale censito al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, Foglio 12, mappale 190 sub.3 e mappale 873 graffiati di categoria D2.

-Annotazione Reg.Part. n.2443 del 27/07/2004 per proroga atto di avveramento condizione sospensiva, mediante Scrittura privata con sottoscrizione autentica ai rogiti del Notaio Gaetano Raspini Rep. 123293 del 26/07/2004, nel quale le parti convenivano di prorogare i termini di pagamento del residuo prezzo;

-Annotazione Reg.Part. n.3609 del 19/11/2004 per cancellazione condizione sospensiva, mediante Atto ai rogiti del Notaio Gaetano Raspini Rep. 124796 del 15/11/2004 a segito dell'avverata condizione.

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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 13/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 30/12/2015

Reg. gen. 17332 - Reg. part. 2500

Quota: 1/1 di Proprietà

Importo: € 30.000,00

A favore di ****

Contro ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 12.000,00 Spese: € 18.000,00 Totale € 30.000,00

Note: Reg.Part.n. 2500 del 30/12/2015 iscrizione di ipoteca giudiziate derivante da Sentenza di Condanna del Tribunale di Lucca del 01/07/2015, Repertorio n. 1920, a favore di ****, nata in **** (****) il ****, c.f. **** per la quota di proprietà 1/1 contro la **** con sede in **** (****), c.f. ****, gravante sui beni censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Comune di Viareggio e nello specifico, Catasto Fabbricati Foglio 12, mappale 190 subalterni 7-8-10-13. Importo complessivo dell'ipoteca 30.000,00 €. Attualmente grava solo sul subalterno 8 (oggetto della presente esecuzione immobiliare).

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale-Esecuzione in forma specifica**

Trascritto a Lucca il 26/10/2010

Reg. gen. 18205 - Reg. part. 11519

Quota: 1/1 di Proprietà

A favore di ****

Contro ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Reg.Part.n. 11519 del 26/10/2010 trascrizione di Domanda Giudiziale-Esecuzione in forma specifica derivante da atto di citazione Tribunale di Pisa Sez. distaccata di Pontedera a favore di ****, nato a *** il **** c.f. **** per la quota di proprietà 1/1 contro la **** con sede in **** (****), c.f. ****,

gravante sul bene censito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Comune di Viareggio e nello specifico, Catasto Fabbricati Foglio 12, mappale 190 sub. 3 graffato con il mappale 873 (intero fabbricato di cui il posto auto è porzione).

L'atto di citazione aveva per oggetto la richiesta di esecuzione delle obbligazioni contenute nel contratto preliminare di cui alla scrittura privata sottoscritta dalle parti in data 02/09/2006.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Lucca il 16/12/2025

Reg. gen. 21346 - Reg. part. 16143

Quota: 1/1 di piena proprietà

A favore di ***, **** e ****

Contro ****

Formalità a carico della procedura

Note: Reg.Part.n. 16143 del 16/12/2025 trascrizione di verbale di pignoramento immobili derivante da UNEP Tribunale di Lucca n.6021 del 09/12/2025, a favore di **** nato a **** il ****, c.f.****, **** nata a **** il ****, c.f. **** e **** nata a **** il ****, c.f.****, tutti per la quot di 1/1 di proprietà (quali eredi di ****), contro la **** con sede in **** (****), c.f. ****, gravante sul bene censito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Comune di Viareggio e nello specifico, Catasto Fabbricati Foglio 12, mappale 190 sub. 8.

Precisazioni

Il sottoscritto Esperto dopo aver esaminato tutta la documentazione presente in atti, ha effettuato una ricerca ipotecaria completa che in termini temporali parte dall'inizio del ventennio antecedente la data di trascrizione del verbale di pignoramento ed arriva all'attualità e precisamente alla data del 13/04/2026. Il sottoscritto precisa di avere effettuato una verifica per nominativo e per immobile presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca, Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Le ricerche sono state eseguite sia a nome dell'Esecutata sia per identificativo catastale (foglio, mappale e subalterno) con riferimento all'unità immobiliare oggetto di pignoramento oltre che con i dati precedenti e riguardanti l'intero edificio uso alberghiero.

Si precisa che sul mappale 190 subalterno 3 graffato con il mappale 873 del Foglio 12 del comune di Viareggio sono presenti:

1) Iscrizione di Ipoteca volontaria del 19/11/2004 Reg.Part. 21336 ai rogiti del Notaio Raspini Gaetano del 15/11/2004 Rep.124797 la quale risulta più volte annotata:

Annotazione n. 1449 del 15/04/2005 (erogazione parziale)

Annotazione n. 2223 del 07/05/2007 (erogazione parziale)

Annotazione n. 3991 del 05/11/2008 (riduzione di somma)

Annotazione n. 3992 del 05/11/2008 (restrizione di beni)

Annotazione n. 3993 del 05/11/2008 (frazionamento in quota)

Annotazione n. 638 del 08/03/2011 (surrogazione in quota di mutuo frazionamento ai sensi dell'art.120-quater del D.Lgs 385/93)

Annotazione n. 979 del 22/04/2021 (restrizione di beni)

Annotazione n. 1828 del 30/07/2021 (restrizione di beni)

Annotazione n. 1831 del 30/07/2021 (restrizione di beni)

Comunicazione n. 1063 del 11/07/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/06/2018

Cancellazione parziale eseguita in data 23/07/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007- Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 1117 del 12/07/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 28/06/2019

Cancellazione parziale eseguita in data 12/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007- Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

Si dà atto che l'ipoteca in esame non risulta essere stata rinnovata nel termine ventennale successivo alla relativa iscrizione e deve, pertanto, ritenersi inefficace ai sensi di legge.

2) Trascrizione di domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica, trascritta a Lucca in data 26/10/2010 al n.11519 di Reg.Part., il sottoscritto Esperto ha richiesto informazioni alla Cancelleria del Tribunale di Pisa - Ufficio Sentenze - al fine di accertare lo stato e l'eventuale definizione del relativo procedimento.

Nella Causa Civile n. 388/2022 i Sig. ****, **** e **** quali attori e **** e **** quali convenuti contumaci, chiedevano la cancellazione della suddetta trascrizione a seguito di Espropriazione immobiliare ed in forza di Decreti di trasferimento a loro favore.

Con Sentenza n. 859 del 2025 il Tribunale di Pisa, accertata l'intervenuta estinzione del processo introdotto da **** nei confronti della ****, seguito dell'atto di citazione e non essendosi costituito in giudizio, così come pure per la parte convenuta, il Tribunale di Pisa in data 29/09/2025 ha ordinato al Conservatore dei Registri Immobiliari competenti di procedere alla cancellazione della trascrizione della Domanda Giudiziale avanzata mediante il suddetto atto di citazione trascrizione eseguita in data 26/10/2010 al n. 18205 di Reg.Gen. e 15519 di Reg.Part.

Si precisa che dalla lettura della sentenza, sono riportati correttamente i dati inerenti la trascrizione da annotare ma non quelli del mappale (109 anziché 190).

La cancellazione della suddetta trascrizione e di tutti gli eventuali atti connessi, sarà a completo carico dell'aggiudicatario o in quota parte (interessava tutto il complesso immobiliare).

3) Iscrizione all'Ipoteca Giudiziale iscritta a Lucca in data 30/12/2015 di cui al Reg.Part. 2500 il sottoscritto Esperto precisa sinteticamente che deriva da una sentenza di condanna alla demolizione di sopraelevazione di immobile e al pagamento di spese.

Dal sintetico si evince che è poi stata successivamente annotata:

- Annotazione Reg.Part. n. 980 del 22/04/2021 (restrizione dei beni) ed inerente il mappale 190, subalterno 13 del Foglio 12 del Comune di Viareggio.

- Annotazione Reg.Part. n. 1829 del 30/07/2021 (restrizione dei beni) ed inerente il mappale 190, subalterno 10 del Foglio 12 del Comune di Viareggio.

- Annotazione Reg.Part. n. 1832 del 22/04/2021 (restrizione dei beni) ed inerente il mappale 190, subalterno 7 del Foglio 12 del Comune di Viareggio.

4) Trascrizione di Preliminare di Vendita trascritto a Lucca in data 28/09/2010 di cui al Reg.Part.10452, il sottoscritto Esperto precisa che deriva da Scrittura Privata con sottoscrizione Autenticata ai

rogiti del Notaio Raspini Gaetano, del 27/09/2010 Rep.138367. La trascrizione è a favore di **** con sede in **** (****) c.f. ****, contro **** con sede in **** (****), c.f. ****, gravante sui beni censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Comune di Viareggio e nello specifico, Catasto Fabbricati Foglio 12, mappa 190 subalterni 13, 8, 6, 7, 10, e sui beni comuni sublaterno 4 e 5, con termine ultimo per la stipula dei contratti di compravendita in data 31/12/2011.

Il sottoscritto Esperto vuole porre il focus sulla suddetta trascrizione precisando che:

-non sarà oggetto di ordine di cancellazione con il decreto di trasferimento;

-la trascrizione, avente efficacia meramente prenotativa, è tuttavia divenuta inefficace perché sono decorsi i termini previsti dall'art. 2645-bis, comma 3, c.c., per cui non è pregiudizievole.

NORMATIVA URBANISTICA

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

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

Classificazione degli edifici	3 - Edifici di valore tipologico
Morfotipi dell'insediamento	TR1 - Tessuti ad isolati chiusi o semichiusi
Perimetro del Territorio Urbanizzato	Perimetro del Territorio Urbanizzato (art.224 L.R. 65/2014)
Disciplina delle zone urbanistiche	A - Zone di insediamento residenziale di impianto storico

Classificazione degli edifici

3 - Edifici di valore tipologico

Art. 39 Interventi ammessi sugli edifici esistenti

Morfotipi dell'insediamento

TR1 - Tessuti ad isolati chiusi o semichiusi

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

A - Zone di insediamento residenziale di impianto storico

Art. 40 Zone di insediamento residenziale di impianto storico (A)

Art. 39 Interventi ammessi sugli edifici esistenti

1. Nel presente articolo sono stabilite le discipline generali degli interventi ammessi, definiti negli articoli precedenti, per le varie classi di edifici specificamente individuate con un simbolo numerico nella tavola c1) Disciplina dei suoli e degli insediamenti coerentemente all'"Abaco dei criteri utilizzati per la classificazione del patrimonio edilizio esistente" allegato alla Relazione generale del RU. Le discipline riguardanti le zone urbanistiche e i morfotipi stabiliscono eventuali limitazioni o eccezioni che prevalgono sulle norme generali qui definite come stabilito dal precedente Art. 19. Ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia conservativa senza mutamento della destinazione d'uso e senza frazionamento delle unità immobiliari, le categorie di intervento sono sempre tra di loro alternative e non cumulabili neanche in tempi diversi.

2. Edifici classe 1s: edifici di valore tipologico, formale e strutturale, contrassegnati dal simbolo 1s, notificati ai sensi della legislazione vigente e che rivestono rilevante valore di testimonianza storica e architettonica e di connotazione del contesto. Per tali immobili si applica la definizione di restauro quale intervento diretto sulla cosa volto a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali; tali interventi sono soggetti alla preventiva autorizzazione da parte della Soprintendenza e sono competenza professionale dei soli architetti.

3. Edifici classe 1: edifici di valore tipologico, formale e strutturale contrassegnati dal simbolo 1; sono i fabbricati che rivestono rilevante valore di testimonianza storica e architettonica e di connotazione del contesto. Rientrano in questa classe gli edifici che conservano sostanzialmente i caratteri dell'impianto storico (schema distributivo, scale, strutture e materiali, facciate, recinzioni, altre caratteristiche morfologiche). Obiettivi del restauro sono la conservazione e il ripristino filologico di tali caratteri, quali risultano dal rilievo critico. Su tali edifici sono ammessi i seguenti interventi con esclusione di frazionamenti e/o mutamenti della destinazione d'uso:

a) manutenzione ordinaria;

b) manutenzione straordinaria;

c) restauro e risanamento conservativo, con riferimento alle "Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale allineate alle nuove Norme Tecniche per le costruzioni" a cura del MiBACT, nel caso di interventi che riguardino le parti strutturali.

4. Edifici classe 2: edifici di valore tipologico e formale contrassegnati dal simbolo 2: sono i fabbricati che rivestono valore di testimonianza storica e architettonica e di connotazione del contesto. Rientrano in questa classe gli edifici che conservano in tutto o in parte i caratteri dell'impianto storico (schema distributivo, scale, strutture, facciate, altre caratteristiche morfologiche). Obiettivi del restauro tipologico e formale sono il ripristino di tali caratteri, quali risultano dal rilievo critico, e la riqualificazione dei caratteri alterati. Su tali edifici sono ammessi, con il divieto di suddivisione di ambienti di pregio (ad esempio soffitti a volta) e di interruzione di affreschi e travi e travetti di pregio quando emersi nel rilievo critico, i seguenti interventi:

a) manutenzione ordinaria;

b) manutenzione straordinaria senza frazionamento;

c) restauro tipologico: sono ammessi interventi rivolti a consolidare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici e formali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili ammesse nella zona urbanistica e/o nel morfotipo di appartenenza oltre alla originaria destinazione d'uso; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Ai fini dell'adeguamento funzionale sono consentiti interventi sugli elementi strutturali dell'organismo edilizio (schema distributivo, scale, strutture) qualora, dal rilievo critico, risultino ormai compromessi, con l'obbligo del mantenimento e/o ripristino delle caratteristiche architettoniche e decorative originarie della facciata e della forma del tetto. È ammesso il contestuale frazionamento o fusione delle unità immobiliari nel rispetto delle superfici minime delle unità abitative di cui all'Art. 93 sempre con il divieto di suddivisione di ambienti di pregio (ad esempio soffitti a volta) e di interruzione di affreschi e travi e travetti di pregio quando emersi nel rilievo critico.

d) È ammessa la realizzazione del cordolo strutturale di coronamento senza modifica delle altezze dei fronti e con ripristino di tutti gli elementi di pregio eventualmente presenti.

5. Edifici classe 3: edifici di valore tipologico contrassegnati dal simbolo 3: sono i fabbricati che rivestono valore tipologico: sono gli edifici che caratterizzano il tessuto storico della zona che conservano la tipologia originaria e che, pur avendo subito trasformazioni, sono tuttora caratterizzati da alcuni elementi dell'impianto originario. Obiettivi del restauro tipologico sono la conservazione dei caratteri originari residui e, per le parti alterate, la riproposizione di caratteri tipologici e formali coerenti con la struttura originaria. Su tali edifici sono ammessi i seguenti interventi:

a) manutenzione ordinaria;

b) manutenzione straordinaria senza frazionamento;

c) **restauro tipologico**: sono ammessi interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili ammesse nella zona urbanistica e/o nel morfotipo di appartenenza oltre alla originaria destinazione d'uso; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Ai fini dell'adeguamento funzionale sono consentiti interventi sugli elementi strutturali dell'organismo edilizio (schema distributivo, scale, strutture) qualora, dal rilievo critico, risultino ormai compromessi. È consentito il rifacimento delle facciate tramite la riproposizione di elementi coerenti con la struttura originaria come risulta dal rilievo critico con l'obbligo del mantenimento della tipologia e della forma del tetto. È ammesso il contestuale frazionamento o fusione delle unità immobiliari nel rispetto delle superfici minime delle unità abitative di cui all'Art. 93 con il divieto di suddivisione di ambienti di pregio (ad esempio soffitti a volta) e di interruzione di affreschi e travi e travetti di pregio come emerso nel rilievo critico;

d) qualora risulti necessaria ai fini dell'incremento di sicurezza sismica, è ammessa la realizzazione di un cordolo strutturale la cui realizzazione comporti un innalzamento della quota della gronda esistente non superiore a 30 cm mantenendo la tipologia e la dimensione dell'aggetto dell'edificio esistente; 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.

e) è ammesso inoltre il recupero abitativo dei sottotetti secondo le disposizioni di cui al precedente Art. 34 comma 2.

f) Sono ammessi interventi pertinenziali limitati alla realizzazione di vani tecnici esclusivamente finalizzati all'efficientamento energetico dell'edificio.

g) Ferma restando la disciplina delle invarianti strutturali e del morfotipo di appartenenza, previo parere espresso dall'ufficio urbanistica del comune, che verifichi la compatibilità dell'intervento proposto con la conservazione degli elementi che caratterizzano la tipologia dell'edificio e la composizione tradizionale dei prospetti (riconosciuti anche mediante il rilievo critico) sono ammessi interventi di ristrutturazione conservativa oltre ad 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 12mq di SUL, senza diminuire la superficie permeabile nel caso in cui questa sia inferiore al 25% della superficie fondiaria; tali addizioni devono essere realizzate sul lato interno dell'edificio e comunque non visibile da spazi pubblici e in armonia con la tipologia, la forma e i caratteri stilistici dell'edificio. Il progetto deve essere inquadrato nella sistemazione dell'intero lotto e compatibile con le caratteristiche degli edifici contermini. Tale intervento di addizione funzionale non è ammesso se è già stato realizzato in applicazione di analoga disciplina del previgente P.R.G.;

6. **Edifici classe 4**: sono gli edifici di scarso valore storico architettonico che comunque caratterizzano il contesto per forma complessiva dei corpi di fabbrica e della copertura. In ogni caso non è ammessa l'alterazione della tipologia delle coperture e in generale devono essere rispettati i caratteri tipologici della forma originaria dell'edificio.

a) manutenzione ordinaria;

b) manutenzione straordinaria;

c) restauro e risanamento conservativo;

d) restauro tipologico;

e) ristrutturazione edilizia conservativa;

f) **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 sul lato interno dell'edificio e comunque non visibile da spazi pubblici e in armonia con la tipologia, la forma e i caratteri stilistici dell'edificio. Il progetto deve essere inquadrato nella sistemazione dell'intero lotto e compatibile con le caratteristiche degli edifici contermini. Tale intervento non è ammesso se è già stato realizzato in applicazione di analoga disciplina del previgente P.R.G.;

g) addizioni volumetriche di tipo b): qualora al piano più alto dell'edificio sia presente della SE (Superficie edificabile o edificata) 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 consentita nella zona urbanistica e/o nel morfotipo di appartenenza. 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. Tale intervento è ammesso previo atto d'obbligo con l'impegno a non frazionare l'immobile così trasformato. Tale intervento non è ammesso se è già stato realizzato in applicazione di analoga disciplina del previgente P.R.G. con qualsiasi tipo di sopraelevazione;

h) addizioni volumetriche di tipo c): sono ammessi gli interventi pertinenziali nei limiti della superficie coperta massima pari al 75% e l'indice di permeabilità minimo del 25%; Sono ammessi interventi pertinenziali limitati alla realizzazione di vani tecnici esclusivamente finalizzati all'efficientamento energetico dell'edificio per gli edifici. Il regolamento edilizio specifica le caratteristiche degli interventi pertinenziali.

i) qualora risulti necessaria ai fini dell'incremento di sicurezza sismica, 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. Tale intervento non è ammesso se è già stato realizzato in applicazione di analoga disciplina del previgente P.R.G. con qualsiasi tipo di sopraelevazione.

7. Edifici classe 5: sono gli edifici di valore storico nullo per i quali 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 7 ml o a quella esistente se superiore e nel rispetto della SC massima del 75% 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;

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 12mq 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 sul lato interno dell'edificio e comunque non visibile da spazi pubblici e in armonia con la tipologia, la forma e i caratteri stilistici dell'edificio. Il progetto deve essere inquadrato nella sistemazione dell'intero lotto e compatibile con le caratteristiche degli edifici contermini. 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 consentita nella zona urbanistica e/o nel morfotipo di appartenenza. 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. Tale intervento è ammesso previo atto d'obbligo con l'impegno a non frazionare l'immobile così trasformato. Tale intervento non è ammesso se è già stato realizzato in applicazione di analoga disciplina del previgente P.R.G. con qualsiasi tipo di sopraelevazione;

j) *addizioni volumetriche di tipo c): sono ammessi gli interventi pertinenziali nei limiti della superficie coperta massima pari al 75% e l'indice di permeabilità minimo del 25%; Sono ammessi interventi pertinenziali limitati alla realizzazione di vani tecnici esclusivamente finalizzati all'efficientamento energetico dell'edificio per gli edifici. Il regolamento edilizio specifica le caratteristiche degli interventi pertinenziali.*

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 75% e dell'indice di permeabilità minimo del 25%. La ricostruzione deve adeguarsi ai caratteri ambientali ed in particolare rispettare gli allineamenti degli edifici circostanti oltre ad accorpate le volumetrie esistenti sul lotto in una configurazione ordinata dello spazio;*

l) *qualora risulti necessaria ai fini dell'incremento di sicurezza sismica, 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.*

8. Edifici classe 6: *sono gli edifici "a tipologia tettoia" come definiti dal Piano Strutturale all'art. 76 comma 5 costituiti dal solo piano terra, cortiletto interno e locale di servizio con doppia esposizione su strada e su spazio interno per i quali sono ammessi i seguenti interventi:*

a) *manutenzione ordinaria;*

b) *manutenzione straordinaria;*

c) *restauro e risanamento conservativo;*

d) *ristrutturazione edilizia conservativa senza frazionamento;*

e) *addizione volumetrica di tipo b). La sopraelevazione non potrà interessare eventuali corpi secondari aggiunti al tipo originario. Per gli edifici privi di simbolo, costituenti pertinenza o annesso di quelli contrassegnati dal simbolo 6, non è ammessa la sopraelevazione; la sopraelevazione, fino ad un massimo di metri 3,00 dalla quota di gronda esistente dovrà avvenire garantendo l'unitarietà del prospetto fronteggiante la strada e l'altezza massima non potrà eccedere i metri 8,00. Per gli edifici "a tipologia tettoia" che hanno già subito rialzamenti parziali l'altezza massima dell'edificio sopraelevato non potrà superare metri 8,00 salvo un'altezza maggiore per adeguarsi alla quota degli edifici adiacenti se costituiti da piano terra e primo piano. Non è ammesso il frazionamento ai fini della creazione di ulteriori unità immobiliari e dovrà prioritariamente formalizzarsi atto d'obbligo con l'impegno a non frazionare l'immobile trasformato. 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. Tale intervento non è ammesso se è già stato realizzato in applicazione di analoga disciplina del previgente P.R.G. con qualsiasi tipo di sopraelevazione.*

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

Art. 40 Zone di insediamento residenziale di impianto storico (A)

1. *Sono le parti dell'insediamento riconosciute all'interno del limite urbano caratterizzate da qualità storiche, artistiche, testimoniali e paesaggistiche, ravvisabili sia nei singoli edifici e complessi sia nell'impianto insediativo, delle aree inedificate e degli spazi pubblici. Il presente articolo disciplina le destinazioni d'uso ammesse e individua, sulla base del principio di salvaguardia dell'assetto insediativo tradizionale del centro storico, le limitazioni agli interventi di frazionamento delle unità immobiliari.*

2. *Nelle zone A 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 l'artigianato di servizio alle residenze e il commerciale al piano terra degli edifici 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.

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 commerciale, limitatamente alla destinazione negozi di vicinato ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande, al piano terra degli edifici; È consentito il cambio d'uso verso il direzionale; 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 sottozone A 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 agli annessi dettagliati all'Art. 41 comma 4. Sugli altri edifici sono ammessi gli interventi di cui agli edifici classificati con il n. 5 come disciplinati all'Art. 39.

4. Gli interventi ammessi sulle varie classi di edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni:

a) *negli interventi che consentono il frazionamento eventualmente ammesso per la classe di edificio esistente 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;*
- *vile o palazzine isolate: oltre agli esistenti, è ammesso l'aumento di un ulteriore alloggio.*

b) *La creazione di nuove unità immobiliari residenziali non dovrà comportare la creazione di scale esterne o altri sistemi di distribuzione esterni visibili dalla viabilità pubblica;*

c) *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;*

d) *ad esclusione del morfotipo "CS", al fine di soddisfare la richiesta di alloggi destinati alla residenza stabile, è ammessa la creazione, mediante frazionamento delle superfici residenziali esistenti, nel rispetto dei caratteri dell'edificio, 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.*

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'edificio. Tale disposizione potrà essere precisata nel Regolamento edilizio; nelle more di adeguamento del R.E. si applicano le discipline del R.E. vigente relativamente agli elementi richiamati nel presente punto;

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

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

- superficie permeabile minima pari a 25%;

- rapporto di copertura massima 75%;

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

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

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

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

- aree urbane storiche;

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

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

- a) gli edifici fronteggianti direttamente la viabilità dovranno mantenere, ove presente, la posizione della facciata dell'edificio lungo il perimetro del lotto a contatto con il fronte strada; per tali edifici è prescritto il mantenimento del colore delle facciate esistenti, in alternativa il colore delle facciate dovrà essere scelto tra le tonalità già presenti sulle facciate di altri edifici presenti lungo la medesima viabilità;*
- b) per gli edifici fronteggianti direttamente il viale litoraneo non sono ammessi interventi che incrementino l'altezza massima dell'edificio esistente ad eccezione della realizzazione del cordolo strutturale ove previsto nel presente R.U.*
- c) in generale dovrà essere rispettato l'eventuale allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi laddove oggettivamente esistente e caratterizzante i fronti continui lungo la viabilità anche se arretrati rispetto al confine del lotto;*
- d) le coperture di eventuali nuovi corpi di fabbrica dovranno essere della stessa tipologia dell'edificio esistente oppure a tipologia "capanna" o "padiglione" e la linea di ciascuna gronda dovrà essere costante. Tali nuovi corpi di fabbrica non potranno superare la quota di gronda della porzione di edificio esistente e non dovranno costituire elemento estraneo rispetto al fabbricato esistente mantenendo le medesime finiture e cromie esterne del fabbricato esistente;*
- e) non è ammessa la realizzazione di terrazze "a tasca" in copertura per gli edifici contrassegnati con il simbolo 1s, 1, 2 e 3; negli altri casi non è ammessa la realizzazione di tali terrazze sulla falda fronte strada;*
- f) non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato. Tale disposizione potrà essere precisata nel Regolamento edilizio; nelle more di adeguamento del R.E. si applicano le discipline del R.E. vigente relativamente agli elementi richiamati nel presente punto;*
- g) i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto;*
- h) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta, anche al fine di evitare la saturazione delle corti interne, si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:*

- *superficie permeabile minima pari a 25%;*
- *rapporto di copertura massima 70%;*
- *distanze da strade e dai confini come stabilito negli interventi ammessi per gli edifici dotati di numerazione, dalla disciplina delle zone o, in assenza di specifiche da codice civile e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.;*
- i) le aree di superficie maggiore di 500 mq di pertinenza degli edifici classificati 1s, 1 e 2 interessati da interventi edilizi dovranno essere assoggettati ad uno specifico rilievo atto a verificare la presenza di parchi, giardini storici o di sistemazione delle aree pertinenziali storicizzate da sottoporre a specifico progetto a firma di tecnico specializzato (Architetto, Dott. Agronomo, Dott. Forestale) atto a mantenere l'andamento percorsi, delle finiture superficiali, dei manufatti ornamentali e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);*
- j) le aree di pertinenza degli edifici diversi da quelle di cui alla lettera precedente interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. T.R.3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali : Tessuti a densità variabile, propri delle grandi espansioni dagli anni '60 in poi, organizzati in isolati irregolari per forme e dimensioni, caratterizzati da edifici in blocchi di diverse forme e volumetrie, collocati su lotti con geometrie e dimensioni diversificate, con ampi spazi di pertinenza, distribuiti tra superfici di servizio all'edificio (accessi carrabili e corti di servizio) e spazi semipubblici sistemati a verde o pavimentati. Maglia strutturata con assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna irregolare. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal P.S. all'Art. 75:

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

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

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

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

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

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

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

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

- superficie permeabile minima pari a 40%;

- rapporto di copertura massima 55%;

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

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

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

- aree urbane recenti a formazione spontanea;

- aree produttive consolidate che risultino non più adeguabili.

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

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

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

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

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

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

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

- superficie permeabile minima pari a 40%;
- rapporto di copertura massimo 50%;
- distanze da strade e dai confini minimo 5 metri e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.;

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

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

- aree urbane recenti a formazione spontanea;

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

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

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

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

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

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

- Superficie permeabile minima pari a 40%;
- Rapporto di copertura massimo 50%;
- Distanze dalle strade e dai confini minimo 5 metri e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- superficie permeabile minima pari a 45%;

- rapporto di copertura massimo 50%;

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

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

PIANO STRUTTURALE

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

Permanenza degli assetti degli anni cinquanta (ricognizione aerofotografica "Volo GAI" 1954)
Insedimenti storici di Viareggio e Torre del Lago
Insedimenti prevalentemente residenziali

Permanenza degli assetti degli anni cinquanta (ricognizione aerofotografica "Volo GAI" 1954)

Insedimenti storici di Viareggio e Torre del Lago

Art. 53 Il patrimonio edilizio storico presente al 1954

Insedimenti prevalentemente residenziali

Art. 53 Il patrimonio edilizio storico presente al 1954

1. E' riconosciuto quale elemento strutturale identitario del patrimonio territoriale il patrimonio edilizio presente al 1954, in quanto espressione consolidata di un principio insediativo complessivamente coerente, successivamente in parte destrutturato ad opera delle forme di espansione e trasformazione del periodo compreso tra gli anni '60 e gli anni '80 del XX secolo. Il patrimonio edilizio presente al 1954 è individuato con apposito segno grafico nelle Tavole "ST1.3" e "ST3" in scala 1:10.000.

2. Costituiscono elementi qualificativi della componente identitaria:

- i manufatti esistenti di carattere storico definiti dal rapporto edificio/suolo in funzione delle caratteristiche topografiche del terreno e dalle opere di sistemazione esterna; (sezioni del terreno, strutture di sostegno, pavimentazioni, etc.);

- i manufatti esistenti di carattere storico definiti dal rapporto edificio/strada in funzione dei principali allineamenti planimetrici e delle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, etc.);

- i manufatti esistenti di carattere storico definiti dal rapporto edificio/tessuto insediativo in funzione degli allineamenti planivolumetrici e degli assetti morfotopologici (marcapiani, scansione delle aperture, ritmo e misura di aggetti, gronde, colmi, etc.).

3. Gli elementi qualificativi di cui al punto 2 sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, a prescrizioni volte al ripristino degli elementi mancanti, nonché ad azioni di valorizzazione in quanto testimonianza della cultura architettonica delle rispettive epoche e contesti.

4. Il Piano Strutturale demanda la Piano Operativo:

- la definizione di specifiche disposizioni per la conservazione o il ripristino degli elementi qualificativi della componente identitaria.
- precisare la consistenza del patrimonio edilizio al 1954 rispetto alle rappresentazioni del Piano Strutturale che utilizzano i dati forniti dalla Regione Toscana,
- verificare e se necessario aggiornare, nell'ambito del patrimonio edilizio esistente al 1954, la classificazione di valore degli edifici e dei complessi edilizi, e disciplinare gli interventi ammissibili nel rispetto dei valori storico architettonici, paesaggistici e testimoniali.

Inoltre l'intero fabbricato ricade, secondo il PIT Regione Toscana in "Area tutelate per legge" secondo D.Lgs. 42/2004 art.142, e anche "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" secondo D.Lgs. 42/2004 art.136.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n.1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, il complesso immobiliare di cui l'unità oggetto di perizia fa parte è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967.

Il sottoscritto Esperto precisa per il posto auto scoperto, che non ha reperito altri titoli edilizi, oltre ai sottoelencati.

Le le ricerche dei titoli edilizi in archivio sono state eseguite per più denominazioni, proprietari che si sono susseguiti nel tempo.

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

Si elencano di seguito le pratiche edilizie per l'intero fabbricato condominiale:

C.E. 11 del 25/01/1982 intestato ***** rilasciata dal Comune di Viareggio. Domanda prot. gen. 10820 del 05/06/1981 per "Adeguamento igienico e migliorie interne a fabbricato uso pensione senza aumento di volume" denominato _____ e posto in Viareggio Via Leonardo Da Vinci 74/76.

- C.E. 302 del 03/11/1982 intestato ***** rilasciata dal Comune di Viareggio. Domanda del 22/03/1982 per "Variante alla C.E. 11 del 25/01/1982" inerente i lavori di adeguamento igienico e migliorie interne a fabbricato uso pensione senza aumento di volume" denominato _____ e posto in Viareggio Via Leonardo Da Vinci 74/76.
- C.E. 219 del 30/07/1983 intestato ***** rilasciata dal Comune di Viareggio. Domanda del 24/06/1983 per "Variante in corso d'opera alle concessioni edilizie n. 11/1982 e 302/1982" per immobile posto in Viareggio Via Leonardo Da Vinci 74/76.
- P.d.C. 631 del 11/11/2004 intestato a ***** rilasciata dal Comune di Viareggio. per "Ristrutturazione edilizia con sopraelevazione di fabbricato ad uso turistico ricettivo, con cambio di destinazione in commerciale, direzionale e civile abitazione (n.4 unità)" ad immobile e posto in Viareggio Via Leonardo Da Vinci 74/76.

Comunicazione di inizio lavori prot. gen.0013723 del 07/03/2005 Comune di Viareggio.

- Autorizzazione Paesaggistica 227 del 24/08/2006 intestato a *****. Domanda prot. gen. 27948 del 28/04/2006 "Variante al P.d.C. 631/2004 per modifiche interne ed esterne a edificio per civile abitazione ed uffici", posto in Viareggio Via Leonardo Da Vinci 74/76.
- Accertamento di conformità e di compatibilità paesaggistica per opere già eseguite 225 del 03/07/2008 intestato a *****. Istanza prot. gen. 40738 del 13/06/2007 ad immobile posto in Viareggio Via Leonardo Da Vinci 74/76.
- D.I.A. Prot.gen. 52136 del 23/08/2006 intestato a ***** presentata al Comune di Viareggio per "Variante al P.d.C. 631 del 11/11/2004" ad immobile e posto in Viareggio Via Leonardo Da Vinci 74/76.

Comunicazione di ultimazione lavori prot. gen.0055298 del 15/07/2008 Comune di Viareggio.

Attestazione di Abitabilità o Agibilità prot. gen.0055299 del 15/07/2008 Comune di Viareggio.

Conformità Edilizia

Il sottoscritto Esperto precisa che il posto auto non risulta materialmente individuato sul posto e che nei vari titoli edilizi non sono riportate misure o elementi utili all'identificazione degli stalli. L'intera area è infatti indicata come pavimentata e destinata a uso parcheggio.

Pertanto, alla luce dei permessi rilasciati e dello stato dei luoghi, il sottoscritto Esperto non ha ulteriori indicazioni da fornire.

Il sottoscritto Esperto non indicherà deprezzamenti per regolazioni edilizie in quanto non sembrerebbero necessarie: per quanto suddetto l'unità risulta conforme.

Per l'intero condominio di cui fa parte.

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

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

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

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

Le eventuali spese vive da sostenere, la sanzione amministrativa secondo quanto stabilito nella L.R. n. 65 del 2014 e s.m.i, nel caso di sanatoria il "Comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dell'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il posto auto è collocato all'interno di condominio amministrato dall'Avv. Antonio De Stefano, come desumibile dalla cartellonistica esposta.

A seguito di richiesta formulata dallo scrivente in data 24/03/2026, l'Ammministratore di condominio ha prodotto risposta in data 26/03/2026, come seguito riportata:

*"- all'interno del condominio vi sono due posti auto di cui uno in proprietà della società ****, il valore millesimale è di 1,00 per ciascun posto auto;*

- spese gestione annua € 89,00;

- disavanzo gestioni 2025 € 203,65;

- nessun procedimento giudiziario in corso;

- non esiste regolamento di condominio;

- nulla da segnalare."

Il sottoscritto Esperto ha inoltre esaminato alcuni atti di provenienza e decreti di trasferimento relativi ad altre unità immobiliari comprese nel medesimo condominio, al fine di verificare l'eventuale esistenza di ulteriori

titoli edilizi rispetto a quelli rinvenuti presso il Comune di Viareggio.

Dall'analisi della lettura è emerso che sarebbe presente un regolamento di condominio allegato all'atto ai rogiti del Notaio Giulio Chiostrini di Pistoia in data 06/11/2008, che il sottoscritto non è riuscito a visionare per assenza di indicazione del Repertorio o di trascrizione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** – Posto auto scoperto a Viareggio (LU) - Via Leonardo Da Vinci n.76, piano T

Diritti di piena proprietà su posto auto scoperto posto nella corte interna di più ampio complesso immobiliare posto in Comune di Viareggio, Via Leonardo Da Vinci n.76.

Il posto auto non è materializzato nella corte ma dalla visura catastale si evince che la superficie utile è di 11,00 mq.

Si accede alla corte posta in posizione retrostante la Via Leonardo Da Vinci, ove trovasi il posto auto oggetto della presente relazione di stima in posizione, direttamente dalla strada e mediante passo pedonale/carrabile da prima coperto e poi scoperto; per meglio precisare, al posto auto si accede mediante passo coperto e resede comuni distinto dal sub. 4, del mappale 190, del Foglio 12 del Comune di Viareggio.

L'unità è inoltre corredata dai diritti di comproprietà condominiale sulle parti comuni dell'edificio, tali per titolo, uso e destinazione, quali generalmente quelle considerate dall'art.1117 del Codice Civile.

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

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

Valore di stima del bene: € 20.500,00

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

In questo caso e trattandosi di posto auto non materializzato sul posto il sottoscritto Esperto ha ritenuto corretto utilizzare la superficie catastale.

Il principi teorici che saranno utilizzati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell'estimo inteso come quell'unione di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione,

caratteristiche costruttive, stato di conservazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta). Si precisa che trattasi di beni immobili da assoggettarsi a vendita, per l'effettuazione della quale è necessario fissare il prezzo di vendita, e pertanto il criterio di stima che verrà utilizzato è quello del valore venale, detto anche "valore più probabile di mercato". Tale valore è, per definizione, quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi del libero mercato ricavati con la teoria dell'ordinarietà ed il bene oggetto di stima.

Il Capitolo 3 del Codice delle Valutazioni Immobiliari al paragrafo 2.2 e seguenti riferisce che, in base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per valore di mercato «*si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni*».

Il Capitolo 2, paragrafo 1.2, 1.3 e 1.4 definisce che "Il segmento di mercato immobiliare costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare.

L'individuazione delle caratteristiche dei mercati e del segmento di mercato sono necessarie ai fini della parametrizzazione del mercato, della stima immobiliare, dell'identificazione della sostenibilità del valore nel lungo termine e dell'elaborazione di analisi e statistiche immobiliari.

Il segmento di mercato immobiliare è una porzione del mercato composta da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili. Ai fini della valutazione economico-estimativa, esso viene definito attraverso parametri specifici: localizzazione, tipo di contratto, destinazione d'uso, tipologia immobiliare ed edilizia, dimensione, caratteristiche della domanda e dell'offerta, forma di mercato, livello dei prezzi.

Il sottoscritto Esperto ha pertanto condotto una ricerca al fine di individuare compravendite di posti auto nelle immediate vicinanze, escludendo dalle ricerche i beni venduti a comproprietari e donazioni, o vendite a familiari e che fossero stati stipulati preferibilmente nell'arco del biennio passato. Non trovando un grande numero di contratti, o meglio estrapolando contratti dove il posto auto era pertinenza ad altra unità immobiliare senza possibilità di scindere i due valori, ha esteso le ricerche anche ad annualità precedenti e non ha assunto tali compravendite come riferimento comparativo.

Di fatto i posti auto oggetto di compravendita ricadono in zone simili a quella ove posto l'oggetto di valutazione: non sono presenti nelle immediate vicinanze posti auto liberi o parcheggi non a pagamento.

Il sottoscritto Esperto ha inoltre ricercato i beni anche mediante pittaforma dedicata dalla quale ha estrapolato i seguenti passaggi di proprietà:

COMPARABILE A

Immobile in categoria catastale C06 compravenduto nel maggio 2024 al prezzo di 20.000,00 €, ubicato nel comune di Viareggio (LU), VIA XX SETTEMBRE n.17, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 12 mapp. 635 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 13,20 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

COMPARABILE B

Immobile in categoria catastale C06 compravenduto nel ottobre 2020 al prezzo di 30.000,00 €, ubicato nel comune di Viareggio (LU), VIA IV NOVEMBRE, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 12 mapp. 1037 sub. con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 13,20 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

COMPARABILE C

Immobile in categoria catastale C06 compravenduto nel luglio 2021 al prezzo di 82.500,00 €, ubicato nel comune di Viareggio (LU), VIA ALESSANDRO RAFFAELLI 000017, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 13 map. 138 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 53,90 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Data DAT0	05/2024	10/2020	07/2021
Prezzo PRZ (€)0	20.000,00	30.000,00	82.500,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)0	13,20	13,20	53,90
pMED (€/mq)0	1.515,15	2.272,73	1.530,61

$pMED = \Sigma P_i / \Sigma S_i = 1.772,83 \text{ €/mq}$ arrotondato in 1.800 €/mq

Il sottoscritto Esperto in base agli elementi esposti, visti i comparabili rintracciati in zona sopra riportati, rilevato che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per gli immobili simili a quello da stimare sia quantificabile in €/mq 1.800,0, tenuto conto anche delle attuali condizioni del mercato, dell'ubicazione del bene, del suo livello di piano, delle sue condizioni manutentive, della dissomiglianza ai comparabili rintracciati, apportando i giusti correttivi, ritiene di poter operare un aumento al Valore di Massima Frequenza individuato, attribuendo il seguente valore unitario all'immobile oggetto di valutazione: € 2.200,00 al mq. di superficie commerciale.

Il sottoscritto, vista la posizione e la distanza dal mare (circa 300 m), considerato che il posto auto travasi in corte interna, chiusa da cancello automatizzato, in contesto di recente costruzione che non necessita di interventi di ristrutturazione, in zona con scarsità di parcheggi liberi, ritiene congruo attribuire un valore al mq più alto rispetto al VMF, equiparandolo al COMPARABILE B: detto prezzo unitario comprende l'incidenza della resede esclusiva, delle parti comuni a corredo e tiene di conto di tutto quanto sopra rilevato dal sottoscritto Esperto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto scoperto Viareggio (LU) - Via Leonardo Da Vinci n.76, piano T	11,00 mq	2.200,00 €/mq	€ 24.200,00	100,00%	€ 24.200,00
Valore di stima:					€ 24.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi	20,00	%

Valore finale di stima: € 20.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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

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

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche :

-verifica plano-volumetrica e del posizionamento sul lotto degli immobili, così come l'effettiva superficie dei lotti di terreno a corredo e la verifica delle relative superfici permeabili;

-verifica della superficie effettiva dei terreni e del posizionamento sul posto dei confini, compresa la verifica delle dimensioni delle colture rispetto a quanto segnalato sulla visura catastale;

-verifica dei confini e delle distanze dalle costruzioni limitrofe e/o antistanti;

-indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;

-indagini mirate ad accertare la presenza di materiali contenenti amianto o simili che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;

-indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli che comportino lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio

2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

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

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

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

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

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

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

Capannori, li 13/04/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza Not. Gaetano Raspini Rep. 117272 del 2003
- ✓ Domanda Giudiziale in forma specifica Reg.Part. 11519 del 2010
- ✓ Sentenza del Tribunale di Pisa R.G. 388/2025
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Planimetria catastale
- ✓ Visura catasto fabbricati foglio 12 mappale 190 subalterno 8
- ✓ Visura catasto terreni foglio 12 mappale 190
- ✓ Elaborato Planimetrico e Elenco subalterni;
- ✓ Documentazione fotografica



- ✓ Attestazione invio perizia
- ✓ Visura Camerale
- ✓ Informazioni rese dall'Amministratore di condominio
- ✓ Trascrizione Preliminare di vendita Reg.Part. 10452 del 2010
- ✓ Perizia Privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LO TTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via San Tommaso D'Aquino n.8, piano S1

Diritti di piena proprietà su posto auto scoperto posto nella corte interna di più ampio complesso immobiliare ubicato in Comune di Viareggio, Via Leonardo Da Vinci n.76.

Il posto auto non è materializzato nella corte ma dalla visura catastale si evince che la superficie utile è di 11,00 mq.

Si accede alla corte posta in posizione retrostante la Via Leonardo Da Vinci, ove trovano il posto auto oggetto della presente relazione di stima, direttamente dalla strada e mediante passo pedonale/carrabile da prima coperto e poi scoperto; per meglio precisare, al posto auto si accede mediante passo coperto e resede comuni distinto dal sub. 4, del mappale 190, del Foglio 12 del Comune di Viareggio (comuni anche al bene oggetto della presente stima).

L'unità è inoltre corredata dai diritti di comproprietà condominiale sulle parti comuni dell'edificio, tali per titolo, uso e destinazione, quali generalmente quelle considerate dall'art.1117 del Codice Civile.

Dall'ultimo dall'Elaborato Planimetrico protocollo LU0051454 del 06/03/2008 agli atti si evince che:

1) il subalterno 4 è bene comune non censibile ai subalterni 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13 quale passo coperto e resede comuni.

Prezzo base d'asta: € 20.500,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 163/2025 DEL R.G.E.****LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.500,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Viareggio (LU) - Via Leonardo Da Vinci n.76, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto scoperto	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	Considerando il generale stato di conservazione, il posto auto si presenta in buone condizioni di manutenzione. In generale, e per quanto è stato possibile osservare, il condominio di cui l'unità immobiliare fa parte sembrerebbe in buono stato di manutentivo.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà su posto auto scoperto posto nella corte interna di più ampio complesso immobiliare ubicato in Comune di Viareggio, Via Leonardo Da Vinci n.76. Il posto auto non è materializzato nella corte ma dalla visura catastale si evince che la superficie utile è di 11,00 mq. Si accede alla corte posta in posizione retrostante la Via Leonardo Da Vinci, ove trovasi il posto auto oggetto della presente relazione di stima in posizione, direttamente dalla strada e mediante passo pedonale/carrabile da prima coperto e poi scoperto; per meglio precisare, al posto auto si accede mediante passo coperto e resede comuni distinto dal sub. 4, del mappale 190, del Foglio 12 del Comune di Viareggio (comuni anche al bene oggetto della presente stima). L'unità è inoltre corredata dai diritti di comproprietà condominiale sulle parti comuni dell'edificio, tali per titolo, uso e destinazione, quali generalmente quelle considerate dall'art.1117 del Codice Civile. Dall'ultimo dall'Elaborato Planimetrico protocollo LU0051454 del 06/03/2008 agli atti si evince che: 1) il subalterno 4 è bene comune non censibile ai subalterni 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13 quale passo coperto e resede comuni. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 30/12/2015
Reg. gen. 17332 - Reg. part. 2500
Quota: 1/1 di Proprietà
Importo: € 30.000,00
A favore di ****
Contro ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 12.000,00 Spese: € 18.000,00 Totale € 30.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Lucca il 16/12/2025
Reg. gen. 21346 - Reg. part. 16143
Quota: 1/1 di piena proprietà
A favore di ****, **** e ****
Contro ****
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®