
TRIBUNALE DI LUCCA

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE. II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. Benucci Luca**, nell'Esecuzione Immobiliare 188/2024 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE® **INARCASSA**

Codice fiscale: 80122170584
Via Salaria n. 229
00100 - Roma (RM)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	7
Dati Catastali e Cronistoria	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali	17
Lotto 2	18
Descrizione	18
Completezza documentazione ex art. 567	19
Titolarità	19
Confini	19
Consistenza	19
Dati Catastali e Cronistoria	20
Stato conservativo	21
Parti Comuni	22
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Caratteristiche costruttive prevalenti	22
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	23
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	27
Vincoli od oneri condominiali	29

In data 17/02/2025, il G.E. Dr.ssa Antonia Libera Oliva nominava quale Esperto ex art. 568 c.p.c. lo scrivente **Geom. Benucci Luca**, con studio in Piazza San Frediano, 7 - 55100 - Lucca (LU), e-mail: lucabenucci90@gmail.com, PEC: luca.benucci@geopec.it, Tel. 334 7860326, che in data 17/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Attico per civile abitazione ubicato a Viareggio (LU) - Via Leonardo da Vinci n. 50, piano 3°

Il Lotto n. 1 è formato dal seguenti bene:

- **Bene N° 1** – Attico per civile abitazione ubicato a Viareggio (LU) - Via Leonardo da Vinci n. 50, piano 3° (Allegati Lotto 1 – n. 1 e 2)

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un attico situato al piano terzo ed ultimo di un fabbricato condominiale ubicato in posizione angolare tra Via Leonardo da Vinci e Viale Buonarroti, nel Comune di Viareggio (LU), a poche decine di metri dal lungomare. L'edificio, risalente alla metà agli anni Cinquanta, si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è composto da unità commerciali al piano terreno e residenziali ai piani superiori. (Foto Lotto 1 – da n. 1 a n. 4)

L'accesso al condominio avviene tramite loggia chiusa con portone in legno e vetro decorato, posta su Via Leonardo da Vinci n. 50. Il vano scala, in buone condizioni generali, presenta pavimentazione in marmo e ringhiere in ferro e vetro. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate, e l'ambiente beneficia di illuminazione naturale grazie a finestre distribuite lungo la tromba delle scale. (Foto Lotto 1 – da n. 5 a n. 8)

L'appartamento si sviluppa su un unico livello principale, oltre a un piccolo vano accessorio nel sottotetto, ed è attualmente oggetto di un intervento di ristrutturazione in fase avanzata. I lavori già eseguiti comprendono il rifacimento integrale degli impianti, la posa della pavimentazione in gres porcellanato lucido di grande formato, l'installazione di nuovi infissi esterni in PVC con vetrocamera e la realizzazione dei controsoffitti con predisposizione per l'illuminazione a incasso.

La distribuzione interna attuale prevede un'ampia zona giorno open space con angolo cottura, caratterizzata da copertura inclinata e travi a vista in ferro, con accesso diretto alla terrazza (Foto Lotto 1 – da n. 9 a n. 15); una camera da letto matrimoniale con bagno finestrato interno (Foto Lotto 1 – da n. 16 a n. 23); un vano sottotetto ad uso studio, illuminato da due lucernari, e dotato di un piccolo w.c. di servizio (Foto Lotto 1 – n. 11 e 12).

Completa la proprietà una terrazza esclusiva di circa 30 mq, con affaccio aperto su Via Leonardo da Vinci e vista mare laterale. La terrazza è ben esposta, gode di buona privacy ed è direttamente accessibile dalla zona giorno, costituendo un importante elemento di valorizzazione dell'immobile grazie alla vivibilità e alla possibilità di utilizzo come spazio esterno attrezzabile (Foto Lotto 1 – da n. 24 a n. 27)..

Caratteristiche costruttive e finiture principali:

- Struttura portante in muratura;
- Tamponature in muratura intonacata e tinteggiata;
- Copertura inclinata in laterocemento con travi a vista in ferro;
- Pareti interne rifinite con intonaco civile e tinteggiatura bianca;
- Pavimentazione interna in gres porcellanato lucido di grande formato a tonalità scura;
- Infissi esterni in PVC con vetrocamera di nuova generazione;
- Bagno con pavimentazione e rivestimenti in piastrelle ceramiche, in fase di completamento;
- Impianto elettrico nuovo, con predisposizione per illuminazione a incasso;
- Predisposizione per impianto di climatizzazione;
- Terrazza esclusiva di circa 30 mq, con affaccio libero e buona privacy.

L'unità immobiliare si trova in fase avanzata di ristrutturazione, con impianti completamente rinnovati e finiture in corso di completamento. Lo stato manutentivo generale, seppur non ancora ultimato, evidenzia un livello qualitativo coerente con uno standard medio-alto, idoneo a garantire una destinazione residenziale con buoni standard abitativi.

Si precisa che i lavori di ristrutturazione attualmente in corso risultano essere stati eseguiti **in assenza di qualsivoglia titolo edilizio e/o comunicazione di inizio lavori presso il Comune di Viareggio**

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

-

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

-

Il soggetto esecutato risulta essere di stato civile: CELIBE

CONFINI

Al fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare di cui al presente Lotto n. 1, confinano: a nord e ovest il mappale 161, ad est aria su via Michelangelo Buonarroti, a sud aria su via Leonardo Da Vinci salvo se altri o come meglio di fatto. (Allegati Lotto 1 - n. 2)

Ai fini della presente valutazione, la consistenza degli immobili è espressa in termini di **superficie commerciale**, intesa come la somma delle superfici ponderate dei vari ambienti che compongono l'unità immobiliare, secondo i criteri definiti dagli standard estimativi.

La superficie commerciale è stata calcolata a partire dalla **superficie esterna lorda (SEL)**, ovvero la superficie misurata al perimetro esterno dell'edificio, comprensiva di muri perimetrali e partizioni interne. Tale superficie è stata opportunamente ponderata mediante **rapporti mercantili di riferimento**, applicati in funzione della destinazione e dell'uso dei diversi ambienti, al fine di rappresentare adeguatamente il valore economico delle diverse porzioni dell'immobile.

Definizioni:

Superficie Esterna Lorda (SEL):

"l'area di un edificio delimitata dagli elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano, all'altezza convenzionale di 1,5 metri dal pavimento. Questa misura include l'intera superficie coperta dall'edificio, considerando lo spessore totale delle pareti perimetrali esterne."

Superficie Commerciale:

"rappresenta la somma delle superfici ponderate dei vari ambienti che compongono l'unità immobiliare, secondo criteri definiti dagli standard estimativi. Questo parametro tiene conto delle superfici coperte, inclusi i muri interni e quelli perimetrali esterni (computati per intero fino a uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione sono considerati al 50% fino a uno spessore massimo di 25 centimetri), delle superfici ad uso esclusivo come terrazze, balconi, patii e giardini, e delle pertinenze quali cantine, posti auto, soffitte e altre aree accessorie, ciascuna ponderata in base alla sua rilevanza e utilizzo."

Destinazione	Piano	Superficie Esterna Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
Abitazione	3°	105,00 mq	1,0	105,00 mq
Abitazione	3°	28,00 mq	1,2	33,60 mq
Totale superficie commerciale:				138,60 mq
Incidenza condominiale:				0,00
Superficie commerciale arrotondata:				139,00 mq

In aggiunta ai parametri precedentemente descritti, si riferisce anche la **superficie catastale** riportata nella visura dell'immobile (Allegati Lotto 1 - n. 3), determinata secondo le norme tecniche stabilite dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138., pari a:

mapp. 162, sub. 7: Totale 87,00 mq. - escluse aree scoperte 80,00 mq.

Tale superficie rappresenta l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria ed è espressa in metri quadrati. La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato. I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI E CRONISTORIA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	162	7		A2	6	5,5	87 mq	995,6 €	3	

(Allegati Lotto 1 - n. 3)

Ai fini della continuità catastale si precisa che l'attuale particella 162, subalterno 7 deriva da:

- VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 01/01/1994 - Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Corrispondenza catastale

L'Esperto precisa che sono stati svolti accertamenti per verificare la conformità catastale soggettiva ed oggettiva dell'unità immobiliare oggetto di stima mediante la documentazione rintracciata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Lucca - Comune di Viareggio (LU) e il confronto della stessa con lo stato dei luoghi.

Svolti i dovuti accertamenti lo scrivente è in grado di affermare quanto segue: (Allegati Lotto 1 - n. 4)

- **si ha la conformità soggettiva** in quanto l'unità immobiliare è correttamente intestata all'esecutato per i diritti della piena proprietà.
- **NON si ha la conformità oggettiva** in quanto la planimetria e la consistenza catastale del complesso immobiliare NON corrispondono allo stato di fatto rilevato. Più precisamente, lo scrivente a rilevato le seguenti difformità:
 - altezze interne;
 - rappresentazione distribuzione interna dei vani e destinazione locali;
 - indicazione della porta di accesso dal vano scale all'appartamento.
 - vari errori di rappresentazione grafica.

Per quanto riguarda la regolarizzazione delle difformità catastali, si precisa che gli eventuali costi da sostenere (comprensivi di onorari professionali e tributi catastali) possono variare in funzione della complessità dell'intervento.

A titolo puramente indicativo e senza alcun carattere di ufficialità, si stima che tali costi possano orientativamente quantificarsi in **€ 1.000,00 (euro mille/00)**, per la presentazione di apposito modello DOCFA per l'aggiornamento delle planimetria catastale.

Il tutto, salvo diverse valutazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto competente.

Quanto sopra descritto è meglio comprensibile e rappresentato negli elaborati grafici allegati (Allegati Lotto 1 - n. 5)

N.B. Si precisa che gli elaborati grafici allegati alla presente relazione (stato autorizzato, stato rilevato e stato sovrapposto) sono stati redatti al solo scopo illustrativo, al fine di agevolare la comprensione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale e ai titoli edilizi.

Tali elaborati non hanno valore tecnico ai fini urbanistici o catastali e non possono pertanto essere utilizzati come base per eventuali pratiche di sanatoria, aggiornamento catastale o altri adempimenti formali. Ogni valutazione o azione in tal senso dovrà essere supportata da specifici rilievi e documentazioni redatti secondo le normative vigenti.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si trova in fase avanzata di ristrutturazione, con impianti completamente rinnovati e finiture in corso di completamento. Lo stato manutentivo generale, seppur non ancora ultimato, evidenzia un livello qualitativo coerente con uno standard medio-alto, idoneo a garantire una destinazione residenziale con buoni standard abitativi.

Si precisa che i lavori di ristrutturazione attualmente in corso risultano essere stati eseguiti **in assenza di qualsivoglia titolo edilizio e/o comunicazione di inizio lavori presso il Comune di Viareggio**

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare risulta servita dalle parti comuni del fabbricato ai sensi degli artt. 1117 e ss. del Codice Civile, tra cui si annoverano il portone d'ingresso, la loggia condominiale, il vano scala, i pianerottoli e ogni altra parte dell'edificio destinata all'uso comune dei condomini.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'ambito della presente valutazione immobiliare, si è verificata l'eventuale presenza di servitù attive o passive gravanti sull'immobile oggetto di stima. Le servitù possono influire sulla piena disponibilità e utilizzabilità del bene, incidendo di conseguenza sul suo valore di mercato. L'analisi è stata condotta attraverso la consultazione degli atti di provenienza, dei registri immobiliari e di altre fonti documentali disponibili.

Dall'analisi della documentazione reperita, NON è emersa la presenza di una servitù, censi, livelli e/o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche costruttive e finiture principali:

- Struttura portante in muratura;
- Tamponature in muratura intonacata e tinteggiata;
- Copertura inclinata in laterocemento con travi a vista in ferro;
- Pareti interne rifinite con intonaco civile e tinteggiatura bianca;
- Pavimentazione interna in gres porcellanato lucido di grande formato a tonalità scura;
- Infissi esterni in PVC con vetrocamera di nuova generazione;
- Bagno con pavimentazione e rivestimenti in piastrelle ceramiche, in fase di completamento;

- Impianto elettrico nuovo, con predisposizione per illuminazione a incasso;
- Predisposizione per impianto di climatizzazione;
- Terrazza esclusiva di circa 30 mq, con affaccio libero e buona privacy.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dei sopralluoghi svolti in data **25 marzo 2025 e 15 maggio 2025** l'unità immobiliare di cui al Lotto n. 1 oggetto di procedura risultava essere libero e nella disponibilità del soggetto esecutato.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione che avessero per oggetto l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

PROVENIENZE VENTENNALI

La titolarità dell'unità immobiliare di cui al presente Lotto n. 1 in capo all' esecutato deriva da:

- Successione Testamentaria della nata a Ponte
Buggianese (PT) i a Viareggio (LU), Certificato di
Morte del 26/08/1998.
Dichirazione di Successione registrata a Viareggio (LU) il 30/09/1998 al vol. 610 n. 66 e
trascritta a Lucca (LU) il 14/10/1998 al n. 10010 di reg. part.
Devoluta in forza di Verbale di Pubblicazione di Testamento Olografo dle 27/08 ai rogiti del
Notaio Rizzo Francesco di Viareggio (LU), rep. n. 225519, racc. N. 29301, registrato a Viareggio
(LU) il 31/08/1998 al n. 2324. (Allegati Lotto 1 - n. 7)
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta a Lucca (LU) il 31/01/2025 al n. 1110 di reg.
part. (Allegati Lotto 1 - n. 8)

Per quanto riguarda il complesso immobiliare di cui al Lotto n. 1 ed oggetto di pignoramento:

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 02/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Lucca (LU) il 04/01/2011
Reg. gen. 122 - Reg. part. 25
Quota: 1/1
Importo: € 292.522,00
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A.
Contro
Capitale: € 146.261,35
Percentuale interessi: 2,849 %
Rogante: notaio Biserni Maria daniela di Lucca (LU)
Data: 30/12/2010
N° repertorio: 76808
N° raccolta: 13602

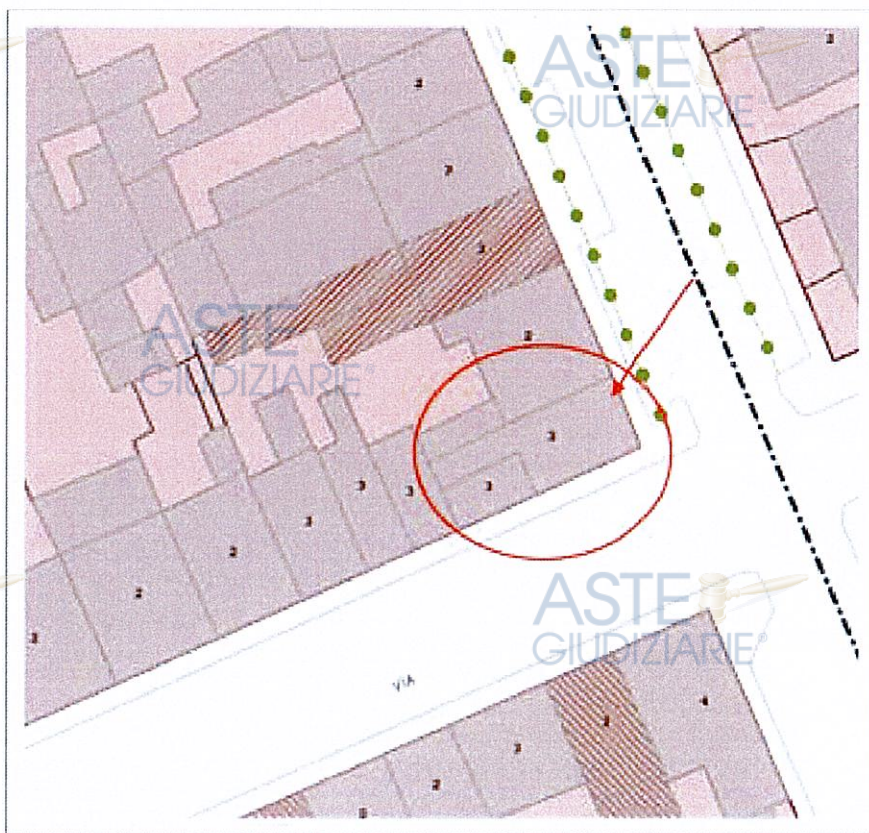
Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Lucca (LU) il 20/12/2024
Reg. gen. 1393 - Reg. part. 1110
Quota: 1/1
A favore di INARCASSA
Contro

Il fabbricato immobiliare che comprende l'unità immobiliare di cui al Lotto n. 1 e oggetto di procedura ricade nel territorio del Comune di PViareggio (LU) ed è disciplinato dal vigente Regolamento Urbanistico aggiornato con Variante semplificata ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 65/2014 e approvato con Determina Dirigenziale n. 2921 del 16/12/2024 efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 52 parte II del 24/12/2024.

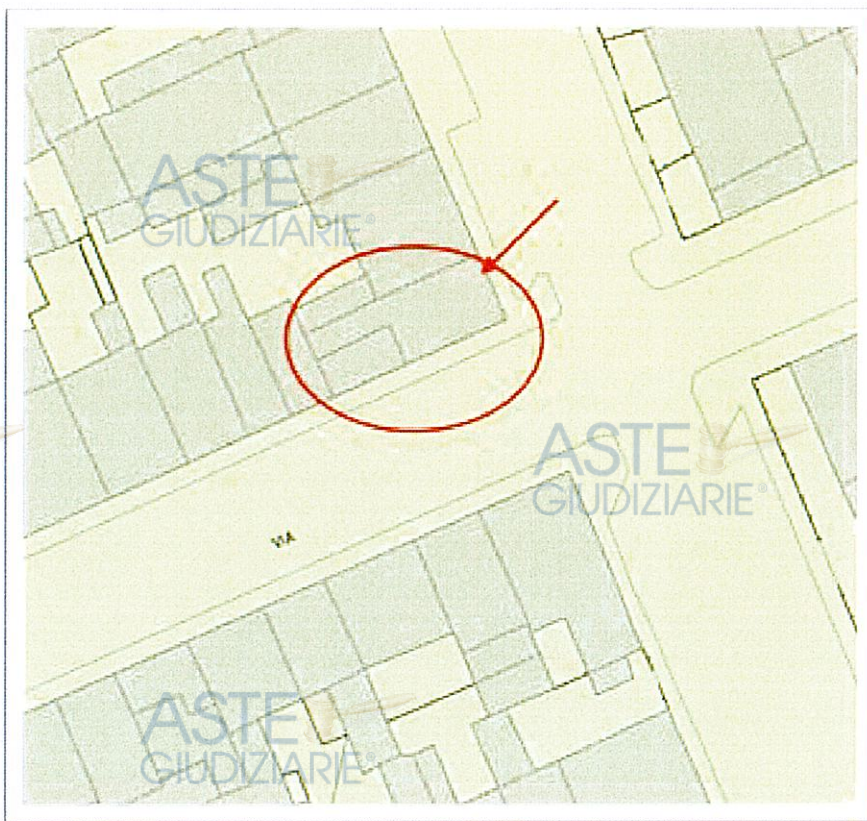
In base alla suddetta normativa, il complesso immobiliare ha la seguente destinazione urbanistica:

Disciplina dei suoli e degli insediamenti:



- Classificazione Edifici: 3 – Edifici di Valore Tipologico – **Art. 39 Interventi ammessi sugli edifici esistenti;**
- TR1 – Tessuti ad isolati chiusi o semichiusi – **Art. 54 Morfotipi dei tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista;**
- A – Zone di insediamento residenziale di impianto storico – **Art. 40 Zone di insediamento residenziale di impianto storico.**

Beni architettonici e beni paesaggistici (art. 136, D.Lgs. 42/2004):



- Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 art. 136, Immobili ed aree di notevole interesse pubblico. Nome vincolo: **EDIFICIO DETTO IL GUSCIO**;
- Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 art. 136. Codice atto: **LU0219**;
- Immobili e aree di notevole interesse pubblico: **D.M. 15/12/1959 - G.U. 42/1960 - Fascia Costiera.**



- Beni paesaggistici ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 art. 142. Lettera a) - I territori costieri: **Litorale sabbioso Apuano-Versiliese.**

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato parte del complesso immobiliare oggetto di stima di cui al presente Lotto n. 1 è stato edificato in data anteriore al 1967.

Dalla consultazione degli archivi del Comune di Viareggio (LU) l'Esperto ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie:

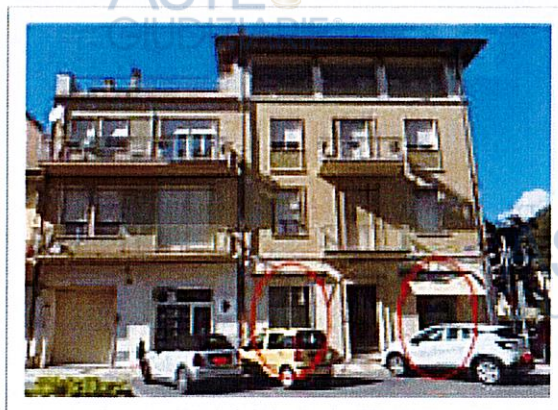
- **Licenza Edilizia n. 19 del 06/02/1956**, rilasciata a seguito di domanda del 25/01/1956 prot. n. 2218 per *"l'ampliamento e il rialzamento di un piano al fabbricato per uso di civile abitazione"*;
- **Licenza Edilizia n. 157 del 08/06/1956**, rilasciata a seguito di domanda del 19/05/1956 prot. n. 9674 per *"Parziale modifica al prospetto del fabbricato sulla via L. Da Vinci"*;
- **Autorizzazione n. 4 del 07/01/1988**, rilasciata a seguito di domanda del 04/01/1988 prot. n. 0046/7 per *"Rifacimento intonaco sottostante i terrazzi e relativa tinteggiatura"*;
- **Autorizzazione Edilizia n. 317 del 18/05/2001**, rilasciata a seguito di domanda del 30/03/2001 prot. n. 11363 per *"Manutenzione Straordinaria a Fabbricato Condominiale"*;

L'Esperto precisa che sono stati svolti accertamenti per verificare la regolarità edilizia dell'unità immobiliare a uso abitativo oggetto di procedura mediante l'esame degli atti autorizzativi e della documentazione rintracciata presso l'Archivio delle Pratiche Edilizie del Comune di Viareggio (LU) e il confronto degli stessi con lo stato dei luoghi.

Si precisa che in conformità a quanto previsto dall' art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 lo stato legittimo dell'immobile è "lo stato stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali".

Svolti i dovuti accertamenti lo scrivente è in grado di affermare che dalla comparazione tra lo stato di fatto dell'immobile con quanto rappresentato negli elaborati progettuali allegati alla Licenza Edilizia n. 19/1956 e 157/1956 **sono emerse alcune difformità**, relativamente:

- distribuzione interna dei locali e rappresentazione delle aperture interne;
 - mancata indicazione nella planimetria delle finestre, che sono invece rappresentate nell'elaborato grafico che rappresenta il prospetto sud del fabbricato;
 - difformità nel prospetto lato sud del fabbricato nelle aperture di accesso al terrazzo;
 - meri errori di rappresentazione grafica (es. sguanci finestrini, spessore murature etc.)
 - difformità nell'indicazione della destinazione dell'unità immobiliare oggetto di procedura.
- nell'elaborato grafico che rappresenta il prospetto sud del fabbricato al piano terra sono rappresentate due finestre, mentre nello stato di fatto sono state rilevate due accessi tipo "vetrina" ai locali del piano terra.



Elaborato L.E. 157/56 – Foto Stato Attuale

Quanto sopra descritto è meglio comprensibile e rappresentato negli elaborati grafici allegati (Allegati Lotto 1 - n. 6)

N.B. Si precisa che gli elaborati grafici allegati alla presente relazione (stato autorizzato, stato rilevato e stato sovrapposto) sono stati redatti al solo scopo illustrativo, al fine di agevolare la comprensione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale e ai titoli edilizi. Tali elaborati non hanno valore tecnico ai fini urbanistici o catastali e non possono pertanto essere utilizzati come base per eventuali pratiche di sanatoria, aggiornamento catastale o altri adempimenti formali. Ogni valutazione o azione in tal senso dovrà essere supportata da specifici rilievi e documentazioni redatti secondo le normative vigenti

Dalle verifiche documentali e catastali effettuate dallo scrivente, risulta che le difformità esterne rilevate – in particolare la mancata rappresentazione di alcune aperture finestrate, la diversa destinazione d'uso di alcuni locali e le modifiche prospettiche del fabbricato – sembrano essere state realizzate in corso d'opera senza la presentazione di apposita variante alle Licenze Edilizie n. 19/1956 e n. 157/1956. Tali elementi trovano riscontro anche nella planimetria catastale del 20/11/1957, che rappresenta l'ultima planimetria presentata in Catasto, nella quale le suddette difformità non risultano presenti.

Per quanto riguarda invece le modifiche interne, si evidenziano difformità anche rispetto alla distribuzione dei locali riportata nell'attuale planimetria catastale, con variazioni di tramezzature non documentate da alcun titolo edilizio.

Si precisa, inoltre, che i lavori di ristrutturazione attualmente in corso risultano essere stati eseguiti in assenza di qualsivoglia titolo edilizio e/o comunicazione di inizio lavori presso il Comune di Viareggio.

Pertanto, ai fini della regolarizzazione delle difformità riscontrate, lo scrivente ritiene che le stesse possano essere sanate mediante la presentazione di apposite istanze: istanza di sanatoria edilizia per le opere interne e istanze di sanatoria edilizia e paesaggistica per le difformità rilevate all'esterno. La tipologia e le modalità di presentazione delle suddette istanze dovranno essere preventivamente concordate con l'Ufficio Edilizia e con l'Ufficio competente in materia paesaggistica del Comune di Viareggio.

A titolo puramente indicativo e senza alcun carattere di ufficialità, si stima che i costi complessivi per l'eventuale presentazione e definizione delle pratiche di sanatoria (comprensivi di oneri amministrativi, sanzioni, diritti e compensi professionali) possano quantificarsi in circa **€ 20.000,00 (euro ventimila/00)**, salvo diverse determinazioni da parte degli uffici competenti.

In alternativa alla presentazione delle istanze di sanatoria, potrebbe essere valutata la possibilità di procedere con la rimessa in pristino dello stato autorizzato mediante la rimozione o modifica delle opere eseguite in difformità. Tuttavia, lo scrivente ritiene che, in ragione della tipologia e dell'estensione delle difformità riscontrate, tale soluzione non risulti conveniente né funzionalmente adeguata, sia sotto il profilo tecnico che economico, rispetto alla possibilità di sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risultano vincoli od oneri condominiali in quanto, allo stato attuale, non risulta costituito alcun condominio formalmente organizzato ai sensi della normativa vigente.