

TRIBUNALE DI LUCCA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Kostner Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 43/2025 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]  
Codice fiscale: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

contro

[REDACTED]  
Codice fiscale: P [REDACTED]

## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli .....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	22
Stima / Formazione lotti .....	23
Riserve e particolarità da segnalare .....	26
Riepilogo bando d'asta .....	28
<b>Lotto Unico</b> .....	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 43/2025 del R.G.E. ....	29
<b>Lotto Unico</b> .....	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	30

All'udienza del 07/07/2025, il sottoscritto Ing. Kostner Stefano, con studio in Via Guidiccioni Traversa I, 24 - 55100 - Lucca (LU), email studio.kostner@gmail.com, PEC stefano.kostner@ingpec.eu, Tel. 0583582214, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - QUARTIERE ANNA FRANK 44, piano 1

## DESCRIZIONE

Appartamento, per civile abitazione posto al piano primo di un edificio condominiale sito in Comune di Viareggio, Quartiere Anna Frank, con accesso da via Paladini al civico n.44 a mezzo di resede, atrio e scale comuni.

Si compone di ingresso, soggiorno con terrazzo, cucina con terrazzo, disimpegno, bagno, tre camere, altro servizio igienico e ripostiglio.

E' corredato di vano ripostiglio esclusivo al piano terra, al quale si accede dall'ingresso e disimpegni comuni, oltre alla proprietà condominiale su tutte le parti comuni del fabbricato di cui fa parte come per legge.

Si fa rilevare che, come stabilito nel regolamento di condominio fornito dall'Amministratore, ad ogni condomino è consentito l'uso esclusivo di due posti auto numerati nell'area condominiale; si precisa che non è stato fornito dallo stesso Amministratore alcun documento o planimetria dove sia specificato quali dei posti auto presenti nell'area condominiale fossero in uso all'appartamento in oggetto. Si precisa infine che negli atti di provenienza all'esecutato non vi è riportato l'uso esclusivo di due posti auto ma l'esecutato ha riferito all'Esperto di utilizzare i posti auto n.11 e n.12 (numerazione disegnata sull'asfalto della resede condominiale).

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

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - QUARTIERE ANNA FRANK 44, piano 1

## 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:

- [redacted] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

L'esecutato # [redacted] # [redacted] come risulta dal relativo certificato di stato civile che si allega alla presente

CONFINI

l'appartamento confina con mappale 1431 sub.8, scale condominiali, aria su resede comune, s.s.a.  
Il ripostiglio al piano terra confina con mappale 1431 sub.6, mappale 1431 sub.5, mappale 1431 sub.10 disimpegno comune, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,00 mq	97,00 mq	1	97,00 mq	2,70 m	primo
Cantina	2,95 mq	3,50 mq	0,25	0,88 mq	0,00 m	terra
Terrazzi	8,70 mq	8,70 mq	0,30	0,30 mq	0,00 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>98,18 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>98,18 mq</b>		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al <b>03/10/1996</b>	Comune di Viareggio proprietà area da verificare [redacted] diritto superficie da verificare	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 1431, Sub. 7 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6,5 vani Rendita € 971,84
Dal <b>03/10/1996</b> al <b>18/06/2002</b>	[redacted] proprietà superficiaria 1/1 Comune di Viareggio proprietà per l'area 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 1431, Sub. 7 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6,5 vani

Dal 18/06/2002 al 02/12/2025	██████████ proprietà 1/1	Rendita € 971,84 Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 1431, Sub. 7 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6,5 vani Rendita € 971,84
------------------------------	--------------------------	---

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Ai fini della cronistoria dei dati catastali si precisa che gli attuali dati catastali dell'immobile rappresentato nel foglio 23 con il mappale 1431 sub.7 derivano da:

- variazione toponomastica del 26.01.2022 pratica N.LU0004606 IN ATTI DAL 26.01.2022 variazione toponomastica d'ufficio (N.1793.1/2022);
- variazione del 29.09.2014 Pratica n.LU0092231 in atti dal 29.09.2014 G.A.F. Codifica Piano Incoerente (n.30156.1/2014);
- costituzione del 10.05.1995 in atti dal 11.05.1995 (n.684.2/1995).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	1431	7		A3	6	6,5		971,84 €	T - 1	

### Corrispondenza catastale

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

Le parti comuni condominiali sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio nel foglio 23 con i mappali:

- 1431 sub.1 bene comune non censibile (resede) comune ai subalterni dal 6 al 12;
- 1431 sub.2 bene comune non censibile (resedi, porticato) comuni ai subalterni dal 7 al 12;
- 1431 sub.3 bene comune non censibile (resede, vano scale, disimpegno, ripostiglio, stenditoio) comuni ai subalterni 7,8,9,10.

## PRECISAZIONI

Nell'atto di acquisto della proprietà dell'area da parte dell'esecutato (atto del Segretario Generale del Comune di Viareggio del 18.06.2002 rep.n.23580) viene precisato quanto segue:

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

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

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

Nell'atto di acquisto della proprietà superficaria da parte dell'esecutato (atto Notaio Simonelli del 03.10.1996 rep.n.15193) viene precisato che unitamente all'unità immobiliare è trasferita anche la comproprietà condominiale (determinata dalla quota millesimale di proprietà generale sull'intero complesso edificato dalla Cooperativa assegnante e cioè lotti 2 parte, 3 e 5) sul 58% spettante alla Cooperativa assegnante della proprietà superficaria dei seguenti mappali tutti del foglio 23: 1476, 1370, 1250,1303,1306,1271,1367, 1376, 1394, 1260, 1272, 1390 e tutti destinati a parcheggi a viabilità e in genere al servizio dell'intero complesso immobiliare edificato dalla Cooperativa assegnante e di quello edificato dal [redacted] proprietario dei rimanenti diritti sui citati mappali e che costituiscono pertinenza essenziale di quanto assegnato.

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento e il condominio versano in normale stato di manutenzione e conservazione, entrambi presentano una certa vetustà dovuta all'epoca di costruzione. L'appartamento inoltre presenta un livello e una tipologia di finitura media e tipica dell'epoca di costruzione e della tipologia di edilizia agevolata.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni condominiali sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio nel foglio 23 con i mappali:

1431 sub.1 bene comune non censibile (resede) comune ai subalterni dal 6 al 12;

1431 sub.2 bene comune non censibile (resedi, porticato) comuni ai subalterni dal 7 al 12;

1431 sub.3 bene comune non censibile (resede, vano scale, disimpegno, ripostiglio, stenditoio) comuni ai subalterni 7,8,9,10.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

- struttura portante verticale in cemento armato con tamponatura in laterizio;
- solai in laterizio armato;
- intonaci esterni ed interni tipo civile abitazione;
- pavimenti interni formato quadrato tipo monocottura e/o gres porcellanato;
- scale condominiali rivestite in marmo;
- pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici in ceramica;
- infissi interni in legno tamburato finitura legno;
- infissi esterni in legno colore legno con avvolgibili; [redacted]
- impianto di riscaldamento a termosifoni con radiatori in alluminio e caldaia murale a metano posto sul terrazzo lato cucina;
- impianto elettrico, vista l'epoca di costruzione l'impianto elettrico dell'appartamento dovrebbe essere dotato

di corrugati incassati sottotraccia con cavi sfilabili, il quadro elettrico è basilco, si ritiene opportuno evidenziare che, da quello che è stato possibile accertare tramite esame visivo, l'impianto è mancante di interruttore "salvavita" (differenziale magnetotermico), l'impianto necessita di una revisione con messa a norma da eseguirsi a cura di un tecnico abilitato per aggiornamento e messa in sicurezza;

- Come riferito dal proprietario il sistema di smaltimento liquami è allacciato alla pubblica fognatura;
- non sono state visionate le Dichiarazioni di Conformità degli impianti.

**Livello di finitura e stato di conservazione:** dopo l'edificazione avvenuta a metà degli anni 90, l'abitazione e il Condominio non sembra abbiano subito particolari interventi di ordinaria e/o straordinaria manutenzione. L'appartamento e il condominio versano in normale stato di manutenzione e conservazione, entrambi presentano una certa vetustà dovuta all'epoca di costruzione. L'appartamento inoltre presenta un livello e una tipologia di finitura media e tipica dell'epoca di costruzione e della tipologia di edilizia agevolata.

### STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato che vi ha la residenza come risulta dal certificato di residenza allegato alla presente

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/2002	[redacted] [redacted] proprietario Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	compravendita di proprietà dell'area			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Comune di Viareggio	18/06/2002	23580	
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Lucca	16/07/2002		8478
		Registrazione			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	[redacted]	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia per autentica di firme del Notaio Giovanni Simonelli del 03.10.1996 rep.n. 15193, trascritto a Lucca il 30.10.1996 al n. part.9018, l'esecutato ha acquisito il diritto di superficie sull'appartamento in oggetto.

Si allega copia alla presente perizia unitamente alla copia dell'atto di acquisto di proprietà dell'area sopra

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a Lucca il 15/11/2012  
 Reg. gen. 15166 - Reg. part. 2032  
 Importo: € [REDACTED]  
 Contro [REDACTED]  
 Capitale: € [REDACTED]  
 Rogante: Notaio Carlo Frati  
 Data: 13/11/2022  
 N° repertorio: 1936  
 N° raccolta: 2444
- ipoteca legale** derivante da iscrizione a ruolo (art.77 del D.P.R. n.602 del 1973)  
 Iscritto a Lucca il 29/10/2013  
 Reg. gen. 14318 - Reg. part. 1860  
 Importo: € [REDACTED]  
 Contro [REDACTED]  
 Capitale: € [REDACTED]  
 Rogante: [REDACTED]  
 Data: 24/10/2013  
 N° repertorio: 6213  
 N° raccolta: 214

Trascrizioni

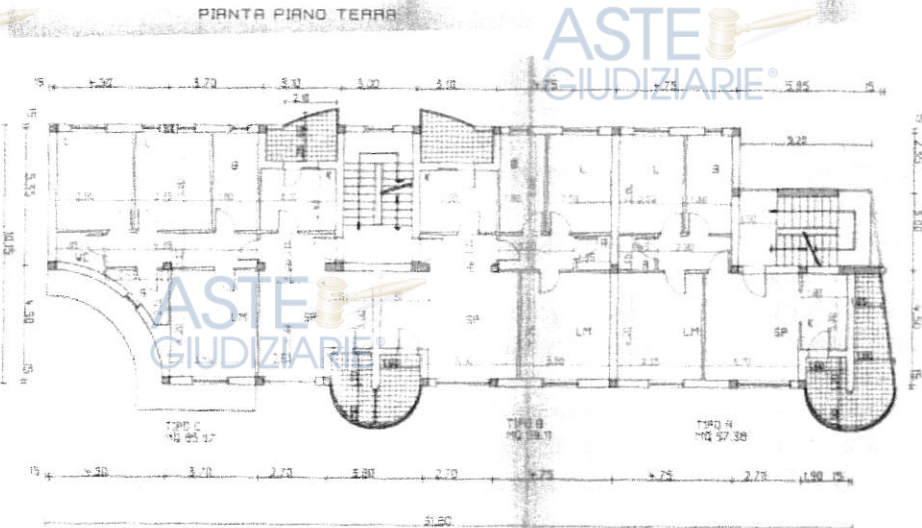
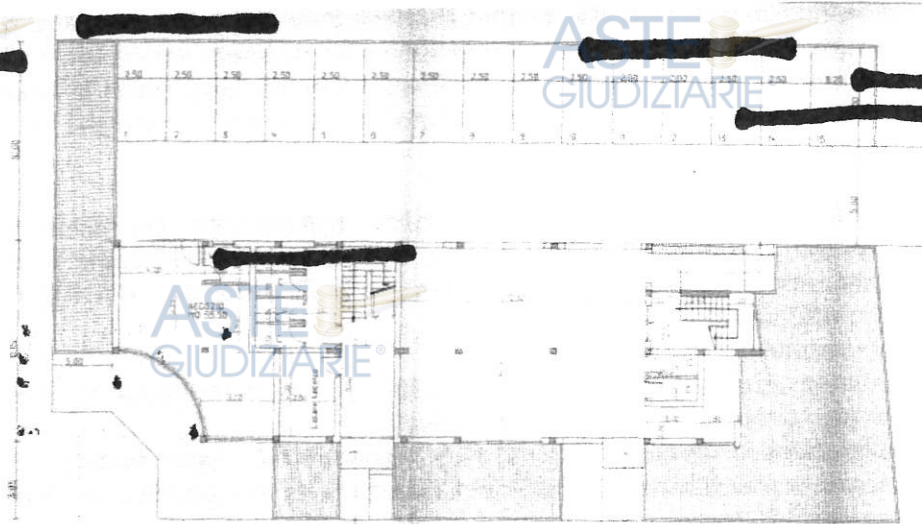
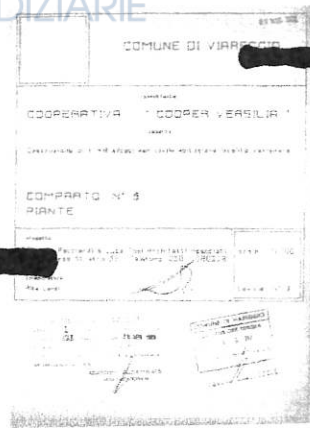
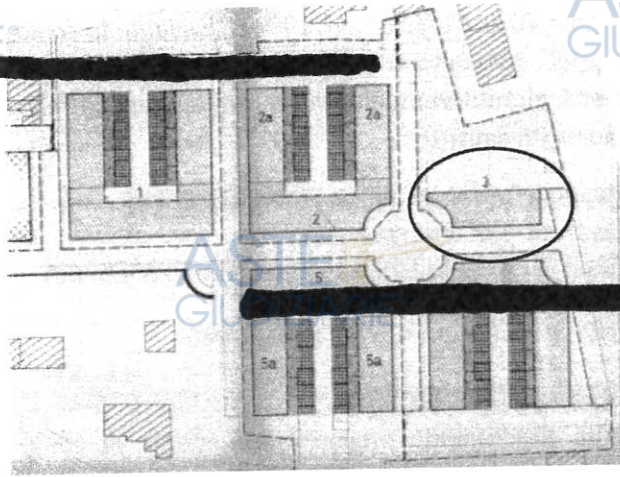
- verbale di pignoramento immobili**  
 dell'UNEP c/o Tribunale di Lucca rep.n.925 del 18.03.2025  
 Trascritto a Lucca il 09/04/2025  
 Reg. gen. 5748 - Reg. part. 4424  
 A favore di [REDACTED]  
 Contro [REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIA

SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Il fabbricato di cui il bene in oggetto fa parte è stato edificato con i seguenti titoli autorizzativi:

- C.E. n. 128 del 26.04.1993** (pratica edilizia 022152/5282 del 1991) intestata a "[REDACTED]", la concessione aveva per oggetto la costruzione di n° 48 alloggi per civile abitazione e n° 3 unità immobiliari adibite ad attività commerciale, si fa riferimento al Comparto n° 2 - 2 a - 3 - 5 - 5°. **Il fabbricato ove è inserito l'appartamento oggetto di stima è indicato come Comparto 3**, a seguire si riporta un estratto degli elaborati grafici allegati alla citata C.E.



Si ritiene opportuno precisare che la copia della C.E. trasmessa allo scrivente dall'archivio Comunale non è completa in quanto non sono presenti alcune delle tavole grafiche relative al "comparto n° 3", in particolare manca la tavola dei prospetti e sezioni e la tavola relativa alla legge 13, tavole che invece sono presenti nella C.E. a variante indicata a seguire.

C.E. 141 del 10.06.1995 (pratica edilizia 022107/6103 del 1994), "variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n° 128 del 26.04.1993", intestata a [REDACTED] la variante ha per oggetto gli interventi elencati in dettaglio nella relazione tecnica allegata alla C.E., di cui a seguire si riporta un estratto :

VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE  
EDILIZIA N° 128 DEL 26 / 04 / 93  
PER LA REALIZZAZIONE DI N° 30 ALLOGGI DI PROPRIETA' DELLA  
[REDACTED]  
UBICATI NEL P.E.E.P. LOCALITA' FORCONE.

RELAZIONE TECNICA

Ricordiamo in premessa che la concessione originaria era riferita al complesso edilizio degli interi comparti 2, 3, e 5 del P.E.E.P. in oggetto per complessivi 48 alloggi. Successivamente in seguito alla cessione da parte della [REDACTED] di una parte delle aree al [REDACTED] la concessione è stata volturata rimanendo la [REDACTED] intestataria dei comparti 2, 3, 5, (30 appartamenti negli edifici in linea) e il [REDACTED] degli edifici a schiera comparto 2a, 5a, per complessive 18 case a schiera.

La variante che sottoponiamo all'approvazione riguarda i tre corpi di fabbrica in linea dei lotti 2, 3, e 5 di proprietà della [REDACTED] e consiste in piccole modifiche esterne ed interne che non variano né la dimensione, né il volume del progetto originario.

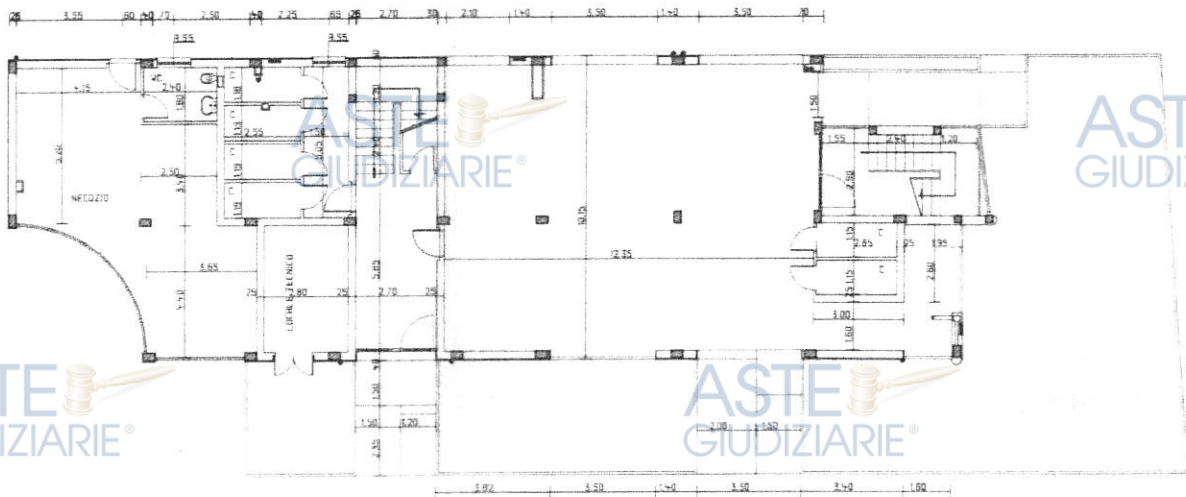
Esse consistono in:

- a) apertura in alcuni appartamenti al P.T. dei lotti 2 e 5 di portefinestrà al posto della finestra per consentire l'accesso al verde privato;
- b) realizzazione di finestra al p. 1° negli appartamenti sulla facciata circolare prospiciente la piazzetta dei lotti 2 e 5 e realizzazione di una pensilina di protezione alla finestra al 2° piano.
- c) modifica alla vetrata del vano scala dell'edificio del comparto 3 eliminando l'andamento obliquo dell'infisso che comportava grosse difficoltà di realizzazione (questa variante comporta un esiguo recupero di volume che non è stato però contabilizzato).
- d) apertura di una porta al P.T. dell'edificio del comparto 3 per consentire l'utilizzazione di un vano destinato a servizi come cabina ENEL per l'intero comparto.
- e) varianti interne agli alloggi tutte di piccola entità per consentire l'adeguamento alle singole esigenze d'uso;
- d) variante all'appartamento d'angolo dei comparti 3 e 5 che è stato ampliato con l'annessione di una porzione del vano al piano 1° pertinenza del locale ad uso commerciale.

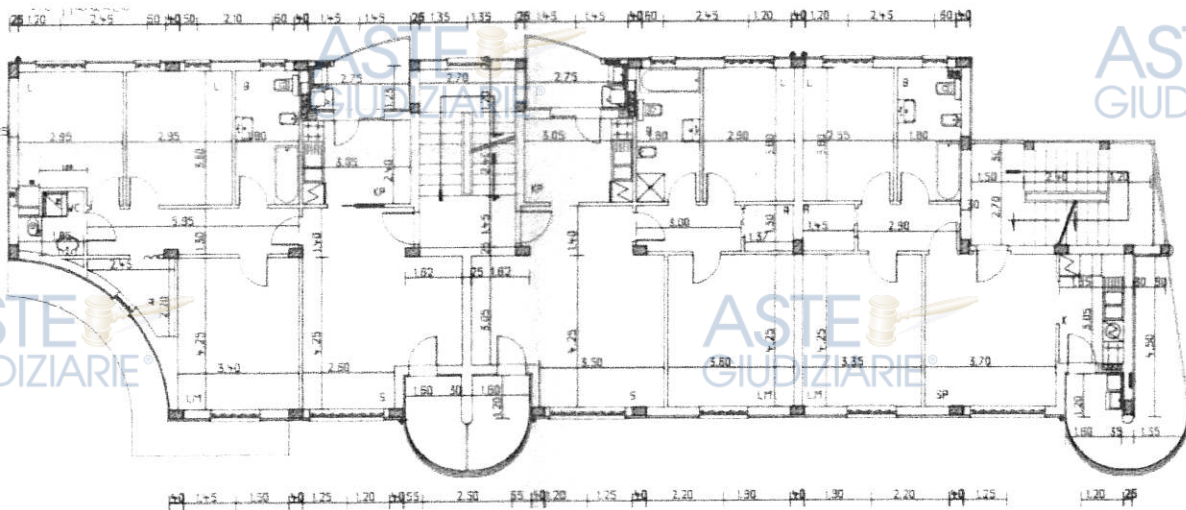
Rimanendo invariate le caratteristiche tipologiche interne e quelle generali dell'organismo abitativo, per quanto riguarda la legge n. 13 dell' 8/1/89 rimandiamo a quanto già dichiarato nella relazione di accompagnamento alla concessione edilizia originaria.

In merito a quanto è riportato nelle ultime righe della "Relazione Tecnica" allegata alla C.E. in Variante e riportata in precedenza, relativamente alla legge 13/89, nella copia ricevuta dall'archivio della C.E. Originaria non è presente alcun elaborato progettuale relativo alla legge 13/89 e quindi lo scrivente non ha potuto eseguire le relative verifiche di conformità.

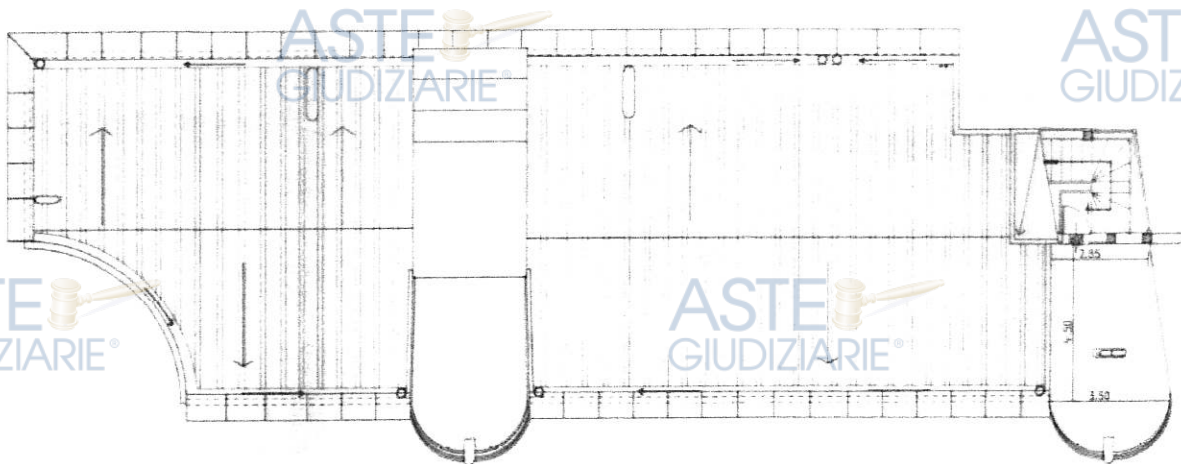
Sotto estratto delle tavole grafiche relative al Comparto n. 3 (fabbricato ove è inserito l'appartamento oggetto della presente Procedura), si precisa che le tavole della C.E. in Variante che hanno per oggetto il fabbricato che comprende l'appartamento oggetto della procedura sono la n° 5, 6, 7, 12, 14, 15 e 20 .



PIANTA PIANO TERRA

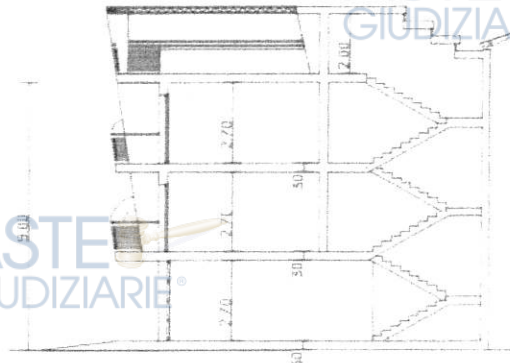


PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA DELLE COPERTURE

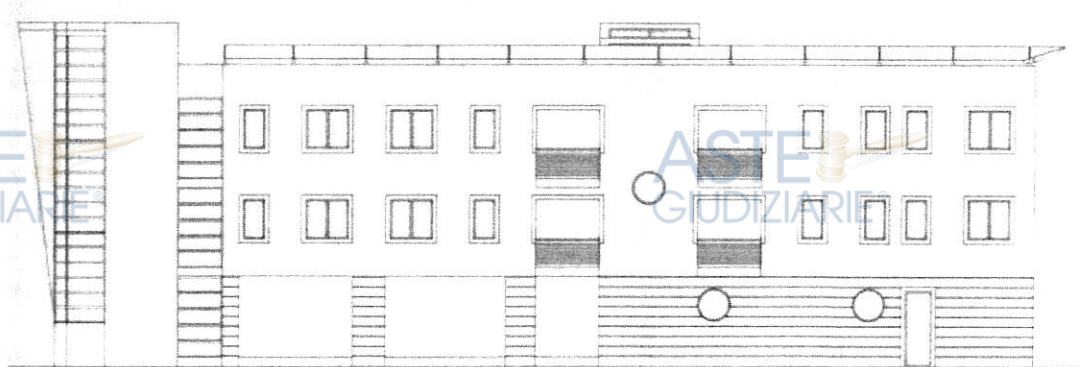




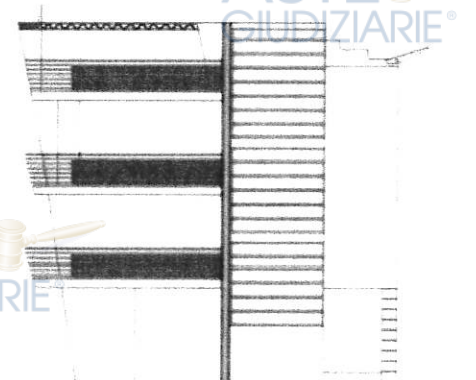
SEZIONE SUL VANO SCALE



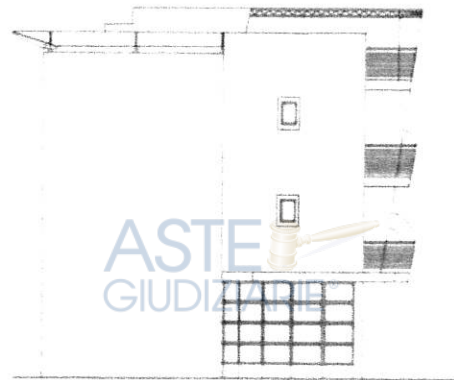
PROSPETTO ESTERNO



PROSPETTO INTERNO



FIANCO



FIANCO

**ABITABILITA'** (istanza del 30-03-1996 prot. 5460/19) tale pratica allo stato non risulta reperibile presso l'archivio Comunale (come da lettera rilasciata dall'archivio Comunale). Tale pratica fa riferimento alle C.E. 128 del 1993 e alla C.E. 141 del 1995. Si fa rilevare che l'amministratore di Condominio ha trasmesso allo scrivente una copia informale della citata Agibilità che risulterebbe rilasciata in data 31.07.1996; si precisa, come indicato in precedenza, che lo scrivente non ha avuto la possibilità di riscontrare il contenuto di tale documento presso i pubblici uffici.  
A seguire si riporta la copia della agibilità fornita allo scrivente dall'Amministratore di Condominio.

## COMUNE DI VIAREGGIO

Cooperativa Abitabilità

IL SINDACO

VISTA l'istanza del 30.03.1996 prot. gen. n. 5460/19 con cui il sig. [redacted] a r.l., con nella sua qualità di presidente [redacted], chiede l'*abitabilità/agibilità* di tre fabbricati condominiali - che negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie sono contraddistinti con i nn. 2, 3 e 5 - costituiti complessivamente da trenta (30) alloggi per civile abitazione e tre (3) negozi, posti a Viareggio in via Paladini, q.re Anna Frank, area PEEP, località Forcone.

VISTA la concessione edilizia n. 128 del 26.04.1993 per la costruzione di n. 48 alloggi per civile abitazione rilasciata alla [redacted] successivamente volturata parzialmente al "[redacted]" la variante in corso d'opera n. 141 del 10.06.1995 per piccole variazioni nella distribuzione degli alloggi e levi modifiche ai prospetti rilasciata [redacted]

VISTA la relazione del Funzionario Tecnico del Comune in data 07.05.1996 da cui risulta che i fabbricati sono stati realizzati in conformità del progetto approvato e che gli stessi sono da ritenersi *abitabili/agibili* in data 05.08.1995;

VISTI gli artt. 220-221 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie approvate con Regio Decreto n. 1265 del 27.07.1934;

VISTI gli artt. 50 e seguenti del Vigente Regolamento Locale d'igiene;

VISTA la dichiarazione del tecnico incaricato, [redacted], in data 15.06.1995, acquisita dall'ufficio del Genio Civile di Lucca al 14011 di prot. in data 17 ottobre 1995 n. 1132, da cui risulta che nella costruzione sono state eseguite e messe in atto opere in conglomerato cementizio armato di cui all'art. 1 della Legge n. 1086 del 05.11.1971;

VISTA la dichiarazione di conformità del direttore dei lavori, [redacted], del 30.03.1996 ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 425/94;

autorizza

l'*abitabilità/agibilità* dei tre fabbricati contraddistinti con i nn. 2, 3 e 5, di cui alle concessioni edilizie sopracitate, posti a Viareggio in via Paladini q.re Anna Frank, di proprietà della "[redacted]" - c.f. [redacted] - cui è legale rappresentante [redacted] composti da n. 108 vani abitabili, n. 15 altri vani e n. 3 vani commerciali, con decorrenza dal 07.05.1996.

Viareggio, 31 LUG 1996

Il 1° dir. [redacted] C.

L'Ass. EDILIZIA PRIVATA [redacted]



13 di 30

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA E VINCOLI

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



Morfotipi dell'insediamento	[redacted] d isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
Perimetro del Territorio Urbanizzato	Perimetro del Territorio Urbanizzato (art.224 L.R. 65/2014)
Disciplina delle zone urbanistiche	B - Zone di insediamento residenziale di impianto recente
Limite U.T.O.E. e sistema territoriale di Torre del Lago	Utoe 8 - Varignano

**NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA**

Morfotipi dell'insediamento

TR3 -Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

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

Perimetro del Territorio Urbanizzato

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

Disciplina delle zone urbanistiche

B - Zone di insediamento residenziale di impianto recente

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

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

Utoe 8 - Varignano

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

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

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

- a) residenziale: è ammesso il mantenimento della destinazione residenziale; è ammesso il cambio d'uso da residenziale a direzionale o a commerciale (solo negozi di vicinato ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande) o a artigianale di servizio limitatamente al piano terra degli edifici. È inoltre ammesso il cambio d'uso da residenza a uffici e studi privati
- b) direzionale: è ammesso il mantenimento della destinazione direzionale; non è ammesso il cambio d'uso verso la residenza; è consentito il cambio d'uso verso il commerciale al piano terra degli edifici e limitatamente alla destinazione negozi di vicinato ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande o all'artigianato di servizio; è consentito il cambio d'uso verso la residenza atto a ripristinare lo stato originario dell'immobile, fermo restando il rispetto della superficie utile minima di mq 65,00;
- c) commerciale di vicinato (fino a 300 mq di superficie di vendita) ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande: è sempre ammesso il mantenimento della destinazione esistente. È ammesso il cambio d'uso verso la destinazione direzionale o artigianale di servizio; è consentito inoltre il cambio d'uso verso la residenza atto a ripristinare lo stato originario dell'immobile, fermo restando il rispetto della superficie utile minima di mq 65,00; sono ammessi anche gli usi di servizio e di artigianato di servizio; sono ammessi gli usi centrali come definiti dall'art. 2;
- d) media: è sempre ammesso il mantenimento della destinazione commerciale-media struttura di vendita. Non è ammesso il cambio d'uso verso altre destinazioni d'uso;

- e) artigianale di servizio alla residenza; è sempre ammesso il mantenimento della destinazione artigianale di servizio alla residenza. È consentito il cambio d'uso verso il direzionale e il commerciale al piano terra degli edifici e limitatamente alla destinazione negozi di vicinato ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande; è consentito il cambio d'uso verso la residenza atto a ripristinare lo stato originario dell'immobile fermo restando il rispetto della superficie utile minima di mq 65,00;
- f) artigianale: è sempre ammesso il mantenimento della destinazione artigianale ad eccezione delle attività insalubri ed incommode in quanto incompatibili; non è ammesso il cambio d'uso verso altre categorie funzionali;
- g) turistico-ricettiva: è sempre ammesso il mantenimento della destinazione turistico-ricettiva ad esclusione dei campeggi; è ammesso il cambio d'uso all'interno della categoria funzionale turistico-ricettiva ad esclusione dei campeggi; nel caso di struttura ricettiva a destinazione alberghiera, la cui attività risulti cessata prima dell'adozione del RU, o se avente dimensioni massime di 600 mq di SE, è ammesso il ripristino dell'originaria destinazione d'uso e consistenza. Tale ripristino dovrà avvenire nei limiti della originaria superficie residenziale e dell'originario numero degli alloggi, che potrà essere eventualmente incrementato fino ad un massimo di un alloggio per piano dell'edificio nella sua configurazione originaria fermo restando l'obbligo del reperimento di parcheggi secondo l' Art. 40 comma 4 lett. c. Tale possibilità è ammessa anche nei casi di cui si tratti di "alberghi di valore funzionale e tipologico", di cui all'Art. 11 c. 2 lett. b, a patto che gli interventi edilizi finalizzati al ripristino dell'originaria consistenza e destinazione d'uso siano ammessi dalla disciplina edilizia consentita per la classificazione dell'edificio. Ai sensi dell'Art. 83 c. 5 delle NTA del P.S., coerentemente a quanto sopra, tale intervento di ripristino dovrà avvenire con l'obbligo della demolizione delle volumetrie eventualmente ottenute in deroga al PRG per le finalità di interesse pubblico alberghiero e/o, in generale, di qualsiasi ampliamento realizzato per le finalità turistico-ricettive. Tale ripristino non è ammesso nel caso di "invarianti strutturali alberghi" di cui all'Art. 11 c. 2 lett. a.
- h) attrezzature pubbliche o di interesse pubblico: è sempre ammesso il mantenimento della destinazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.
- i) Nei casi in cui siano presenti con riferimento alla data di adozione del RU, al piano terra degli edifici unità immobiliari autonome di superficie utile uguale o inferiori a 50 mq a destinazione commerciale, direzionale o artigianale di servizio è ammesso il cambio d'uso verso la destinazione residenziale esclusivamente mediante fusione con una unità immobiliare residenziale confinante. Tale fattispecie di mutamento di destinazione non è ammessa negli immobili che fronteggiano piazze pubbliche o i luoghi centrali come definiti comma 2 dell'Art. 10.
- j) Per gli edifici aventi destinazione d'uso residenziale, direzionale, commerciale o artigianale, è ammessa la possibilità di realizzare all'interno delle superfici esistenti autorimesse private e/o garage a servizio anche di altre unità immobiliari per soddisfare anche quanto previsto al successivo comma 4 lettera c).

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

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

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) restauro tipologico;
- e) ristrutturazione edilizia conservativa;
- f) ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo a);
- g) ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo b): la ricostruzione è ammessa a parità di SE esistente e altezza massima pari a 8 ml o a quella esistente se superiore e nel rispetto della SC massima del 50% e dell'indice di permeabilità minimo del 25%. La ricostruzione deve adeguarsi ai caratteri ambientali ed in particolare rispettare gli allineamenti degli edifici circostanti oltre ad accorpate le volumetrie esistenti sul lotto in una configurazione ordinata dello spazio. La riconfigurazione degli immobili dovrà rispettare una distanza dai confini e dalle strade minima di 5 ml;
- h) addizioni volumetriche di tipo a): sono ammesse addizioni funzionali agli organismi edilizi necessarie alla realizzazione di servizi igienici, cucine e/o altri vani, realizzabili per adeguamento delle condizioni igienico-sanitarie fino ad un massimo di 12 mq di SE, senza diminuire la superficie permeabile nel caso in cui questa sia inferiore al 25% della superficie fondiaria; tali addizioni devono essere di norma realizzate in armonia con la tipologia, la forma e i caratteri stilistici dell'edificio. Il progetto deve essere inquadrato nella sistemazione dell'intero lotto. Tale intervento non è ammesso se è già stato realizzato in applicazione di analoga disciplina del previgente P.R.G.;
- i) addizioni volumetriche di tipo b): qualora al piano più alto dell'edificio sia presente della Superficie edificabile è consentito il rialzamento della copertura fino ad un massimo di 100 cm mantenendo la forma e la tipologia della copertura esistente; tale intervento è ammesso se non eccede l'altezza massima di 8 ml. L'eventuale spostamento del solaio del sottotetto è ammesso a condizione che l'intradosso del nuovo solaio sia mantenuto ad una distanza di almeno 30 cm al di sopra dell'architrave delle aperture esterne. Tale intervento è ammesso previo atto d'obbligo con l'impegno a non frazionare l'immobile così trasformato e a non mutare la destinazione d'uso;
- j) addizioni volumetriche di tipo c): sono ammessi gli interventi pertinenziali nei limiti della superficie coperta massima pari al 50% e l'indice di permeabilità minimo del 25%; il regolamento edilizio specifica le caratteristiche degli interventi pertinenziali. Sono ammessi interventi pertinenziali limitati alla realizzazione di vani tecnici esclusivamente finalizzati all'efficientamento energetico dell'edificio per gli edifici.
- k) sostituzione edilizia: la ricostruzione è ammessa con un incremento fino al 15% della SE esistente e altezza massima pari a 8 ml o a quella esistente se superiore. L'intervento deve avvenire nel rispetto della SC massima del 50% e dell'indice di permeabilità minimo del lotto del 25%. La ricostruzione deve adeguarsi ai caratteri ambientali ed in particolare rispettare gli allineamenti degli edifici circostanti oltre ad accorpate le volumetrie esistenti sul lotto in una configurazione ordinata dello spazio. La riconfigurazione degli immobili dovrà rispettare gli allineamenti eventualmente presenti con gli edifici limitrofi oppure dovrà rispettare una distanza dai confini e dalle strade minima di 5 ml.
- l) Qualora risulti necessaria ai fini dell'incremento di sicurezza antisismica, è ammessa la realizzazione di un cordolo strutturale la cui realizzazione comporti un innalzamento della quota della gronda esistente non superiore a 30 cm; per tale intervento, ai sensi dell'Art.140 comma 4 della L.R. 65/2014 è ammessa la deroga alle distanze previste dal DM 1444/1968, a condizione che sia garantito il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza; Laddove le caratteristiche del fabbricato necessitano di un'altezza maggiore del cordolo opportunamente asseverata da tecnico abilitato potrà essere consentito un aumento di altezza fino a 50 cm.

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

- a) negli interventi che consentono il frazionamento espressamente ammesso è permesso l'aumento del numero degli alloggi esistenti, alle seguenti condizioni e sempre con superficie utile non inferiore a 65 mq:
  - - edifici a schiera: è ammessa la realizzazione di un solo alloggio per piano;
  - - edifici in linea: oltre agli esistenti, è ammesso l'aumento di un ulteriore alloggio per piano;
  - - ville o palazzine isolate: oltre agli esistenti, è ammesso l'aumento di un ulteriore alloggio.

- b) divieto di frazionamento delle unità immobiliari residenziali esistenti senza creazione di un posto auto per ciascuna delle nuove unità o nel rispetto della L. 122/89 se superiore; i posti auto dovranno essere reperiti nell'area di pertinenza o all'interno di un raggio di m 500, in aree o autorimesse legate da vincolo da trascriversi nei registri immobiliari;
- c) è ammesso il rialzamento di 3 ml della quota di gronda esistente fino all'altezza massima di ml 8,00 per gli edifici esistenti ad un solo piano con destinazione residenziale, aventi le caratteristiche della tipologia "Tettoia" così come definita all'Art. 30 comma 2 lett. a), in atto alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico senza creazione di nuove unità immobiliari. Tale intervento è ammesso previo atto d'obbligo con l'impegno a non frazionare l'immobile così trasformato senza mutamento della destinazione d'uso.
- d) Al fine di soddisfare la richiesta di alloggi destinati alla residenza stabile, è ammessa la creazione, mediante frazionamento delle superfici residenziali esistenti, di un alloggio ulteriore rispetto a quanto previsto dalla precedente lettera a) alle seguenti condizioni:
  - la creazione della nuova unità immobiliare deve essere destinata a soddisfare l'esigenza di prima casa da parte dei parenti di primo grado dei proprietari dell'unità immobiliare da frazionare che risultino alla data di adozione del RU, nonché alla data di presentazione della richiesta, non intestatarci per l'intero di altri beni immobili ad uso abitativo nel territorio nazionale;
  - l'intervento è in ogni caso soggetto alla sottoscrizione da parte del proprietario, di una convenzione da stipulare con atto pubblico, che disponga l'obbligo a non trasferire i diritti reali (ad esempio, proprietà, uso, usufrutto, ecc) di alcuna delle unità preesistenti e aggiuntive frutto del frazionamento ad altri per un periodo non inferiore a 15 anni a far data dall'ultimazione dei lavori. Il suddetto obbligo deve essere esteso anche a non concedere in locazione o in comodato a terzi per il medesimo periodo di 15 anni le unità immobiliari oggetto dell'intervento;
  - È prescritto il rispetto della dimensione minima di 65 mq di superficie utile degli alloggi frutto del frazionamento, nonché l'obbligo della creazione di posti auto di cui al presente comma.

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

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

##### **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'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;
- 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.

#### **VINCOLI**

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

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

**VERIFICA DELLA CONFORMITA' Edilizia-Urbanistica**

*A seguire si riporta un estratto dell'articolo della Legge Regionale Toscana attualmente vigente a cui si fa riferimento per le tolleranze di costruzione, considerato che la superficie utile dell'appartamento rientra nell'intervallo 60-100 mq (vedasi comma 1 bis punto d), il valore di tolleranza da prendere a riferimento è il 5% .*

**Art. 198****Tolleranze di costruzione**

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

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

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

**Elenco sommario delle difformità accertate:****APPARTAMENTO**

- **In merito alla distribuzione interna e alle misure interne dell'appartamento:** dalla verifica risulta che le misure interne rilevate dallo scrivente differiscono leggermente dalle misure di progetto autorizzate, tali variazioni non costituiscono violazione edilizia in quanto non eccedono il 5 per cento (*tolleranze di costruzione*) delle misure previste nel titolo abilitativo. Si precisa che le differenze maggiori tra misure di progetto e misure rilevate sono state riscontrate nella larghezza dei due terrazzi (terrazzo lato cucina larghezza rilevata ml

2,84, misura autorizzata ml 2,75; terrazzo lato sala larghezza rilevata ml 1,65, misura autorizzata ml 1,60);

- **In merito all'altezza interna dell'appartamento** da quanto rilevato in loco risulta conforme a quanto autorizzato;
- **In merito alle dimensioni della cantinetta presente al piano terreno** si ritiene che sia conforme, infatti risulta che le misure interne rilevate dallo scrivente differiscono leggermente dalle misure di progetto autorizzate, tali variazioni non costituiscono violazione edilizia in quanto non eccedono il 5 per cento (tolleranze di costruzione) delle misure previste nel titolo abilitativo.

#### **PARTE CONDOMINIALE**

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

- **In merito all'altezza esterna:** la misura di progetto è riferita al piano della resede che perimetra il fabbricato sino all'intradosso del solaio-soffitto del secondo piano, l'altezza di progetto riportata nei titoli abilitativi è ml 9,00, le misure delle altezze rilevate in corrispondenza del solaio che copre i terrazzi nella zona del vano scale sono circa ml 9,17 sulla facciata sud e circa ml 9,12 sulla facciata nord. Le misure rilevate differiscono leggermente dalla misura di progetto autorizzata, tali variazioni non costituiscono violazione edilizia in quanto non eccedono la tolleranza di costruzione del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo;
- **In merito alla quota del piano terreno:** la misura di progetto riportata nei titoli abilitativi del piano di calpestio del piano terreno, riferita alla resede che circonda il condominio, è + 30 cm., le misure rilevate sono variabili: sul lato nord la quota del piano di calpestio del piano terreno varia da circa + 28 a +35 cm rispetto alla pavimentazione della resede; in corrispondenza della facciata lato sud la quota varia da circa + 35 a circa + 40 (nella aiuola a verde che confina con il porticato). Si precisa che tali differenze potrebbero derivare anche da leggeri assestamenti del terreno che perimetra l'immobile. Le misure rilevate differiscono leggermente dalla misura di progetto autorizzata, tali variazioni eccedono le tolleranze di costruzione del 2 per cento e quindi si ritiene che tali misure siano difformi;
- **In merito alle misure in pianta dell'edificio:** il fabbricato ha forma pressochè rettangolare con alcuni aggetti e con una parte mancante a forma indicativa di quarto di cerchio nell'angolo sud-ovest. Le misure di ingombro massimo di progetto dell'edificio, eccetto l'aggetto del vano scale posto a est, sono ml 31,80 e ml 10,15, le misure rilevate sono rispettivamente circa ml

31,85 e ml 10,08. Le misure rilevate differiscono leggermente dalla misura di progetto autorizzate, tali variazioni non costituiscono violazione edilizia in quanto non eccedono la tolleranza di costruzione del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo;

- **In merito alla resede perimetrale e alla posizione del fabbricato:** sono state rilevate alcune difformità in particolare:
  - sul lato sud del fabbricato:
    - la larghezza della resede e delle relative aiuole risulta difforme, in particolare la larghezza rilevata è di circa ml 5,00 contro una misura di progetto autorizzata di ml 3,85;
    - sono inoltre difformi il numero e le dimensioni delle scale e delle rampe di accesso al piano terreno;
    - vicino al vano scale condominiale posto a est, in aderenza al fabbricato, è stato realizzato un piccolo vano contatori Gas non previsto e rappresentato negli atti autorizzativi;
  - sul lato nord del fabbricato:
    - la zona a parcheggio ha dimensioni difformi e inferiori da quanto autorizzato e previsto in progetto oltre ad un differente numero di posti auto, in particolare: la lunghezza complessiva di progetto autorizzata della zona a parcheggio (posti auto) era di ml 38,20, mentre la lunghezza complessiva della zona a parcheggio rilevata (posti auto) è di circa ml 36,70; la larghezza della zona a parcheggio di progetto autorizzata era di ml 10,00, ml 5 per spazio di manovra e ml 5 lunghezza del posto auto, la larghezza complessiva rilevata è di ml 10 ma lo spazio di manovra è circa ml 5,50 e i posti auto hanno una lunghezza di ml 4,50 (misure riferite alle strisce colorate sull'asfalto); i posti auto autorizzati e previsti in progetto erano n.14 con larghezza di ml 2,50 e n. 1 posto auto con larghezza di ml 3,20 (misura minima prevista all'epoca per i posti riservati ai disabili), da quanto rilevato sono stati realizzati 16 posti auto, tutti con una larghezza di circa ml 2,30, non sembra sia stato realizzato il posto per i disabili, si precisa che non è stato possibile eseguire una verifica di dettaglio relativa alla normativa sui disabili (L. 13/89) in quanto nell'archivio Comunale sembrano mancanti le relative tavole di progetto (come riportato in precedenza tra le tavole inviate dall'archivio Comunale allo scrivente non sono presenti vari elaborati grafici tra cui le tavole di progetto previste dalla normativa sui disabili). Sentito anche l'ufficio edilizia privata del Comune, sembra che per il rilascio di una eventuale Sanatoria per regolarizzare le difformità elencate, sarà necessaria anche la conformità del Condominio alla normativa sui disabili che prevede la presenza di almeno un posto auto per disabili. Per poter regolarizzare le difformità elencate sarà quindi

necessario adeguare il condominio alla normativa disabili con la realizzazione di un nuovo posto auto disabili. La L. 13/89 e il D.M. 236/89, per le nuove costruzioni prevedono 1 posto auto per disabili ogni 50 posti o frazione di 50, con una larghezza minima di ml 3,20, mentre il Regolamento della Regione Toscana 29.07.2009 n. 41/R, più restrittivo della Legge nazionale, prevede n. 1 posto auto per disabili ogni 30 posti o frazione di 30, con larghezza minima di ml 3,40;

- La sbarra di chiusura del parcheggio non è presente sul progetto originario e quindi non si ritiene autorizzata, si precisa che tale sbarra dotata di apertura elettrica è posizionata a circa ml 2,70 dal limite della carreggiata stradale;
- Sul retro del vano scale condominiale centrale, in aderenza al fabbricato è stato realizzato, in difformità ai titoli abilitativi, un altro piccolo vano contatori che non era previsto in progetto, delle dimensioni in pianta di circa cm 140x25 e altezza circa cm 205.

- In merito alla posizione del fabbricato condominiale sul lotto, lo scrivente non ha eseguito questo tipo di verifica in quanto nei vari elaborati di progetto allegati agli atti autorizzativi non sono indicate le distanze di progetto tra i fabbricati e le distanze dai confini. Una eventuale verifica della conformità della posizione dell'immobile sul lotto sarebbe approssimata in quanto comporterebbe il rilievo grafico della distanza dagli elaborati di progetto allegati agli atti autorizzativi da confrontare poi con un rilievo strumentale dell'immobile e dei confini catastali. Si fa solo rilevare che le distanze delle facciate del fabbricato Condominio in oggetto dagli altri immobili che lo fronteggiano sono circa ml 13,10 dalla facciata del fabbricato posto a sud e circa ml 12,20 dalla facciata del fabbricato posto a ovest.

• **In merito ai Prospetti:** dal confronto tra lo stato attuale e gli elaborati grafici allegati alla C.E. in variante, sono state rilevate alcune difformità di prospetto:

- Leggere differenze di forma nei parapetto di alcuni terrazzi;
- Diversa dimensione e tipologia di intonaco di alcuni pilastri del portico posto a piano terreno, tali differenze sembrerebbero dovute ad una diversa forma e dimensione del rivestimento non strutturale che era previsto per alcuni pilastri;
- I citati due casottini dei contatori non sono rappresentati nei prospetti autorizzati;
- Errori grafici di rappresentazione di alcune delle aperture presenti al piano terreno, in particolare la soglia di alcune aperture non è rappresentata al livello del solaio del piano terreno ma è disegnata alla quota della resede;
- Alcune difformità nella rappresentazione degli scalini e delle rampe di accesso al piano terreno che in parte risultano difformi anche nella pianta del piano terreno;

- o Alcuni errori grafici di rappresentazione di alcune delle aperture presenti ai piani superiori, nei prospetti allegati agli atti autorizzativi le porte-finestre dei terrazzi sembrano erroneamente rappresentate come finestre;
- o Non sono state realizzate alcune delle cornici di progetto previste in progetto intorno alle aperture esterne.

### **Regolarizzazione delle difformità:**

In merito all'appartamento, in considerazione delle tolleranze di costruzione del 5% introdotte di recente, è da ritenersi conforme in quanto le differenze di misure rilevate e descritte in precedenza non costituiscono violazione edilizia dato che non eccedono il 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

Per le difformità relative al fabbricato Condominiale elencate in precedenza, il Condominio dovrà presentare un idoneo atto autorizzativo edilizio in Sanatoria (Permesso di Costruzione in Sanatoria e/o S.C.I.A. in Sanatoria e/o altro titolo idoneo, oltre a eventuali nulla Osta ove richiesti dal Comune). Come riportato anche in precedenza, si potrebbero rendere necessari lavori di adeguamento/messa in pristino, come la realizzazione di un nuovo posto auto per disabili (i costi per la realizzazione di tali interventi condominiali di messa in pristino/adeguamento, rimangono in quota parte a carico dell'aggiudicatario). Non è al momento possibile quantificare in dettaglio l'entità e i costi di regolarizzazione delle difformità relative al fabbricato Condominiale, di queste incertezze è stato tenuto conto nella stima applicando un adeguato deprezzamento nella valutazione dell'immobile.

Oltre a quanto sopra esposto, i costi per la regolarizzazione delle difformità prevedono il pagamento di una Sanzione il cui importo verrà determinato dal competente ufficio Comune, al momento non è possibile quantificare con precisione l'importo di tali Sanzioni.

Si devono inoltre considerare le spese tecniche cioè l'onorario del tecnico/tecnici incaricati per la predisposizione e presentazione della pratica di Sanatoria edilizia oltre ad eventuali Nulla Osta (rilievo piani altimetrico del fabbricato condominiale con restituzione grafica dello stato attuale; studio degli atti autorizzativi e riscontro delle difformità; predisposizione degli elaborati tecnici da allegare alla pratica di Sanatoria e-o eventuali nulla osta; supervisione degli eventuali lavori di messa in pristino / adeguamento necessari), tali onorari sono estremamente variabili e si possono quantificare indicativamente in complessivi € 15.000,00 oltre accessori. Visto quanto sopra esposto, ai soli fini della determinazione del valore dell'immobile, i costi di regolarizzazione delle difformità del Fabbricato Condominiale, spese tecniche + sanzioni, si stimano indicativamente in complessivi € 20.000,00, che si ritiene potrebbero essere suddivise tra i Condomini in base ai millesimi di proprietà Generale o in altro modo simile. Prendendo in considerazione una ripartizione in base ai millesimi di proprietà generale la quota parte indicativa dei costi di

regolarizzazione delle difformità del fabbricato Condominiale a carico dell'appartamento oggetto di stima (millesimi di proprietà generale 165,45), risulterebbero in cifra tonda pari a circa € 3.300,00.

A tale importo si potrebbero dover sommare i costi per la eventuale realizzazione di eventuali interventi di messa in pristino/adequamento (come ad esempio la realizzazione di un posto auto per disabili), che al momento non sono quantificabili e che rimangono a carico dell'aggiudicatario in quota parte, di queste incertezze è stato tenuto conto nella stima applicando un adeguato deprezzamento nella valutazione dell'immobile.

#### **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**

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

- al bene in oggetto corrispondono 165,45 millesimi di proprietà;
- dai resoconti degli anni 2024 e 2025 forniti dall'amministratore risulta che l'esecutato è creditore verso il condominio per € 8,39;
- nel resoconto dell'anno 2024 sono riportate spese condominiali ordinarie e spese per citofono per complessivi € 1507,62;
- nel resoconto dell'anno 2025 sono riportate spese condominiali ordinarie per € 963,20;
- dal regolamento di condominio, relativamente al parcheggio comune art.6, è riportato: *"ad ogni condomino è consentito l'uso esclusivo di posti macchina numerati come stabilito dalle parti interessate alla cessione degli alloggi (██████████ - ██████████) in virtù dell'accordo di distribuzione della parte comune pari a due posti auto per i soci della ██████████ ed a un posto auto per gli acquirenti del ██████████. In virtù di questo vincolo l'area a parcheggio si deve intendere destinata all'uso diretto delle persone che occupano stabilmente l'edificio o che vi accedono abitualmente. Nel caso in cui le parti comuni consentono la possibilità di assegnare in uso esclusivo di ulteriori spazi, per ricoverare più di una autovettura per Condomino, l'assemblea del Supercondominio può deliberare in merito."*

In considerazione di quanto sopra riportato l'appartamento oggetto di stima ha l'uso esclusivo di due posti auto anche se lo scrivente non ha potuto visionare l'accordo di distribuzione della parte comune citato nel suddetto art.6. In merito si fa rilevare che dalla lettura di un atto di compravendita relativo ad altro appartamento dello stesso palazzo, identico e sovrastante a quello in oggetto, è indicato che tale appartamento ha l'uso esclusivo di due posti auto.

Negli atti di provenienza all'esecutato non vi è riportato l'uso esclusivo di due posti auto ma l'esecutato ha riferito all'Esperto di utilizzare i posti auto n.11 e n.12.

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

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - QUARTIERE ANNA FRANK 44, piano 1

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un edificio condominiale sito in Comune di Viareggio, Quartiere Anna Frank, con accesso da via Paladini al civico n.44 a mezzo di resede, atrio e scale comuni.

Si compone di ingresso, soggiorno con terrazzo, cucina con terrazzo, disimpegno, bagno, tre camere, altro servizio igienico e ripostiglio.

E' corredato di vano ripostiglio esclusivo al piano terra, al quale si accede dall'ingresso e disimpegni comuni, oltre alla proprietà condominiale su tutte le parti comuni del fabbricato di cui fa parte come per legge.

Si fa rilevare che, come stabilito nel regolamento di condominio fornito dall'Amministratore, ad ogni condomino è consentito l'uso esclusivo di due posti auto numerati nell'area condominiale; si precisa che non è stato fornito dallo stesso Amministratore alcun documento o planimetria dove sia specificato quali dei posti auto presenti nell'area condominiale fossero in uso all'appartamento in oggetto. Si precisa infine che negli atti di provenienza all'esecutato non vi è riportato l'uso esclusivo di due posti auto ma l'esecutato ha riferito all'Esperto di utilizzare i posti auto n.11 e n.12 (numerazione disegnata sull'asfalto della resede condominiale).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1431, Sub. 7, Categoria A3

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

### CONSIDERAZIONI DI STIMA

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

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

○ abitazione p. primo circa mq.97 x 100%= mq. 97,00

- terrazzi circa mq.8,70 x 25% =
- cantina circa mq.3,50 x 25% =
- Totale superficie commerciale mq.

mq. 0,30  
mq. 0,88  
mq. 98,18

Si precisa che l'appartamento ha una superficie netta di circa mq. 86, i terrazzi circa mq. 8,70 e la cantina di corredo una superficie netta di circa mq. 2,95.

Come riportato nel corpo della relazione si ricorda che, come stabilito nel regolamento di condominio fornito dall'Amministratore, ad ogni condomino è consentito l'uso esclusivo di due posti auto numerati nell'area condominiale; si precisa che non è stato fornito dallo stesso Amministratore alcun documento o planimetria dove sia specificato quali dei posti auto presenti nell'area condominiale fossero in uso all'appartamento in oggetto. A solo titolo informativo si fa rilevare che i posti auto presenti nella resede sono identificati con numeri disegnati sull'asfalto (alcuni poco leggibili), i numeri vanno dal n.1 al n.16, l'Esecutato ha riferito allo scrivente che i posti auto che ha in uso sono il n. 11 e il n. 12. Considerato che i posti auto non sono in proprietà lo scrivente non li ha valutati direttamente, tale elemento è stato tenuto in considerazione nella determinazione del valore dell'appartamento;

- Stato di possesso del bene: al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dall'Esecutato;
- Collocazione territoriale, viabilità di accesso, infrastrutture circostanti; l'unità immobiliare è ubicata in zona con destinazione prevalente residenziale non di pregio, nelle vicinanze sono presenti altri fabbricati condominiali edificati nello stesso periodo. La zona risulta facilmente accessibile, l'appartamento dista circa 3,5 km dal casello Autostradale di Viareggio; dista circa 2,5 km dal centro di Viareggio; dista circa 2.8 km dal viale a mare ("passeggiata pedonale");
- Livello di finitura e stato di conservazione: Dopo l'edificazione avvenuta a metà degli anni 90, l'abitazione e il Condominio non sembra abbiano subito particolari interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. L'appartamento e il condominio si presentano in un normale stato di manutenzione e conservazione, con una certa vetustà dovuta all'epoca di costruzione. L'appartamento inoltre presenta un livello e una tipologia di finitura media e tipica dell'epoca di costruzione;
- Conformità edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile: In merito alla descrizione dettagliata della verifica di conformità edilizia-urbanistica e catastale si rimanda ai relativi capitoli della perizia. Si evidenzia che, dal punto di vista edilizio-urbanistico, l'unità immobiliare oggetto di stima, considerate le tolleranze di costruzione ammesse dalla normativa vigente (Tolleranza di costruzione 5% delle misure previste nel titolo abilitativo), le variazioni accertate tra lo stato autorizzato e quello rilevato rientrano nella tolleranza di costruzione e quindi non costituiscono violazione edilizia. Si precisa che sono state accertate alcune difformità a livello Condominiale (vedasi Capitolo specifico - Conformità edilizia-urbanistica), la quota parte





**Il più probabile valore di mercato dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risulta di € 203.000,00 in cifra tonda**

### Valore a base d'asta

Tenuto conto delle prerogative delle vendite Giudiziarie ove non vi sono garanzie sugli eventuali vizi occulti, sulle difformità edilizie e catastali, sugli impianti, sulle strutture, ecc. ; considerate inoltre le problematiche evidenziate in precedenza in particolare nel capitolo "Situazione edilizia-urbanistica" e le relative detrazioni già applicate nel capitolo stima per determinare il valore di mercato del complesso; tenuto conto delle caratteristiche peculiari della vendita forzata dell'immobile, lo scrivente ritiene congrua l'applicazione di una ulteriore riduzione percentuale del 20% da applicare al valore di mercato stimato in precedenza per determinare il valore a base d'asta. In relazione a quanto sopra, fatti semplici calcoli, si ottiene **un valore a base d'asta pari a €162.400,00.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Viareggio (LU) - QUARTIERE ANNA FRANK 44, piano 1	98,18 mq	2.100,00 €/mq	€ 206.178,00  Da cui detrarre il costo di regolarizzazione Urbanistico-Edilizia stimato in circa € 3.300,00		
Valore di stima in cifra tonda :					€ 203.000,00

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che non sono state effettuate, perché avrebbero comportato notevoli costi aggiuntivi per la procedura, le seguenti verifiche: strutturali, geologiche, geognostiche, presenza di eventuali materiali nocivi interrati e non, funzionamento degli impianti, verifiche acustiche di ogni tipo, riconfinazioni, Legge 10/91 e successive modifiche, verifica presenza fibre di amianto, verifiche contenimento energetico, verifiche normativa sismica, verifiche fumi in atmosfera, verifiche Legge 13/89, verifiche rapporti aero illuminanti.

Si ricorda infine che trattandosi di vendita sottoposta a procedura esecutiva, il bene viene posto

all'incanto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova senza alcuna garanzia sui vizi, sulla regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio e strutturale, e sulla conformità e regolare funzionamento degli impianti, ecc. .

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

Lucca, li 10/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Kostner Stefano

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 - estratto di mappa- Planimetria catastale - Visura catastale – elaborato planimetrico
- ✓ N° 2 - atti di provenienza all'esecutato
- ✓ N° 3 - certificati di stato civile e di residenza dell'esecutato
- ✓ N° 4 - documentazione fotografica
- ✓ N° 5 - C.E.n.141/95 (variante in corso d'opera alla C.E. n. 128/93) si allegano solo le tavole che hanno ad oggetto il Comparto 3 (fabbricato condominiale in oggetto)
- ✓ N° 6 - certificato Abitabilità
- ✓ N° 7 - regolamento di condominio e tabelle millesimali

**LOTTO UNICO**

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - QUARTIERE ANNA FRANK 44, piano 1  
 Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un edificio condominiale sito in Comune di Viareggio, Quartiere Anna Frank, con accesso da via Paladini al civico n.44 a mezzo di resede, atrio e scale comuni.

Si compone di ingresso, soggiorno con terrazzo, cucina con terrazzo, disimpegno, bagno, tre camere, altro servizio igienico e ripostiglio.

E' corredato di vano ripostiglio esclusivo al piano terra, al quale si accede dall'ingresso e disimpegni comuni, oltre alla proprietà condominiale su tutte le parti comuni del fabbricato di cui fa parte come per legge.

Si fa rilevare che, come stabilito nel regolamento di condominio fornito dall'Amministratore, ad ogni condomino è consentito l'uso esclusivo di due posti auto numerati nell'area condominiale; si precisa che non è stato fornito dallo stesso Amministratore alcun documento o planimetria dove sia specificato quali dei posti auto presenti nell'area condominiale fossero in uso all'appartamento in oggetto. Si precisa infine che negli atti di provenienza all'esecutato non vi è riportato l'uso esclusivo di due posti auto ma l'esecutato ha riferito all'Esperto di utilizzare i posti auto n.11 e n.12 (numerazione disegnata sull'asfalto della resede condominiale).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1431, Sub. 7, Categoria A3

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



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 43/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

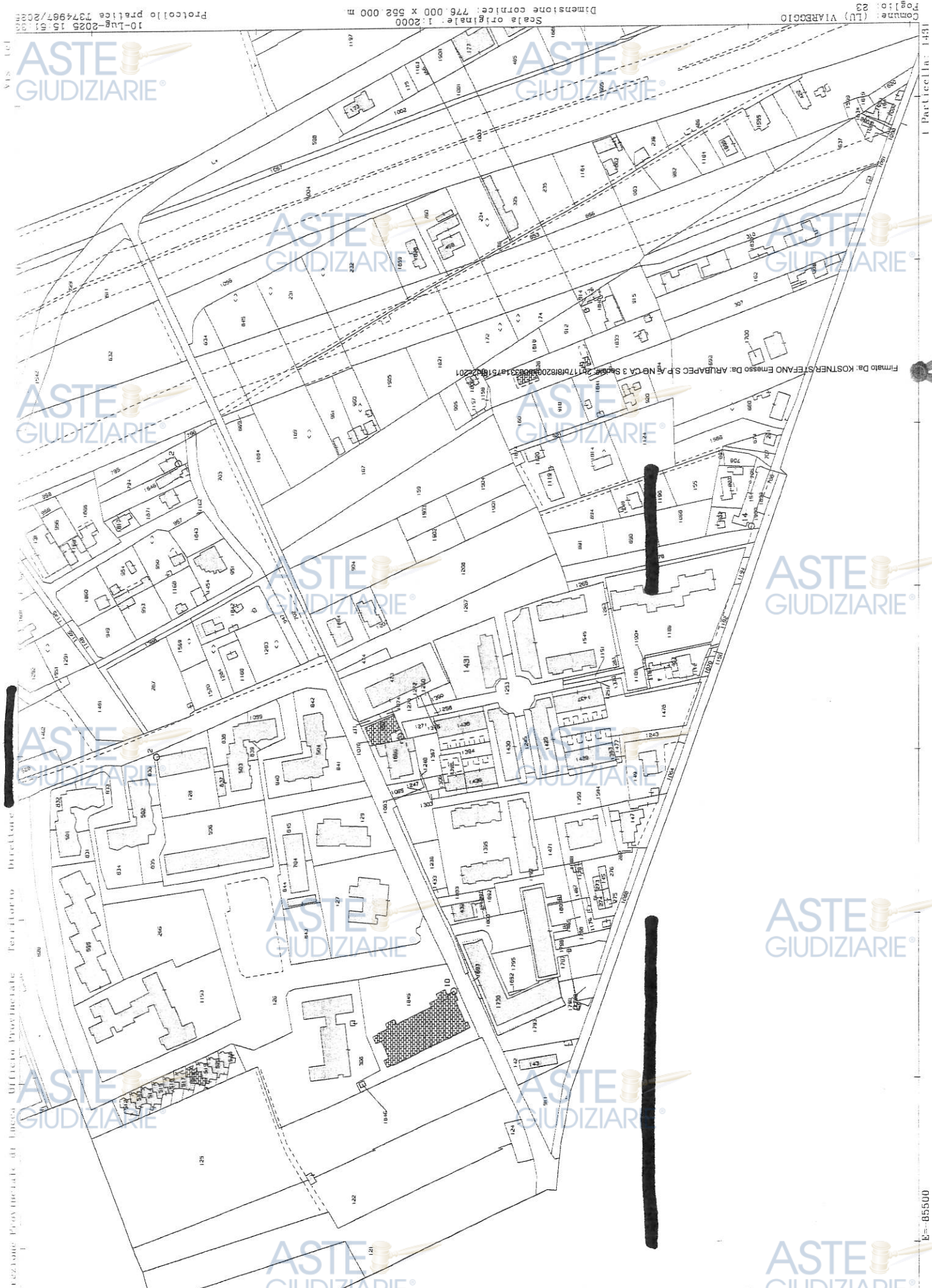
<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Viareggio (LU) - QUARTIERE ANNA FRANK 44, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1431, Sub. 7, Categoria A3	<b>Superficie</b>	98,18 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento e il condominio versano in normale stato di manutenzione e conservazione, entrambi presentano una certa vetustà dovuta all'epoca di costruzione. L'appartamento inoltre presenta un livello e una tipologia di finitura media e tipica dell'epoca di costruzione e della tipologia di edilizia agevolata.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - QUARTIERE ANNA FRANK 44, piano 1</p> <p>Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un edificio condominiale sito in Comune di Viareggio, Quartiere Anna Frank, con accesso da via Paladini al civico n.44 a mezzo di resede, atrio e scale comuni.</p> <p>Si compone di ingresso, soggiorno con terrazzo, cucina con terrazzo, disimpegno, bagno, tre camere, altro servizio igienico e ripostiglio.</p> <p>E' corredato di vano ripostiglio esclusivo al piano terra, al quale si accede dall'ingresso e disimpegni comuni, oltre alla proprietà condominiale su tutte le parti comuni del fabbricato di cui fa parte come per legge.</p> <p>Si fa rilevare che, come stabilito nel regolamento di condominio fornito dall'Amministratore, ad ogni condomino è consentito l'uso esclusivo di due posti auto numerati nell'area condominiale; si precisa che non è stato fornito dallo stesso Amministratore alcun documento o planimetria dove sia specificato quali dei posti auto presenti nell'area condominiale fossero in uso all'appartamento in oggetto. Si precisa infine che negli atti di provenienza all'esecutato non vi è riportato l'uso esclusivo di due posti auto ma l'esecutato ha riferito all'Esperto di utilizzare i posti auto n.11 e n.12 (numerazione disegnata sull'asfalto della resede condominiale).</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato che vi ha la residenza come risulta dal certificato di residenza allegato alla presente		

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Lucca il 15/11/2012  
Reg. gen. 15166 - Reg. part. 2032  
Importo: € [REDACTED]  
[REDACTED]  
Capitale: € [REDACTED]  
Rogante: Notaio Carlo Frati  
Data: 13/11/2022  
N° repertorio: 1936  
N° raccolta: 2444
- **ipoteca legale** derivante da iscrizione a ruolo (art.77 del D.P.R. n.602 del 1973)  
Iscritto a Lucca il 29/10/2013  
Reg. gen. 14318 - Reg. part. 1860  
Importo: € [REDACTED]  
[REDACTED]  
Capitale: € [REDACTED]  
Rogante: [REDACTED]  
Data: 24/10/2013  
N° repertorio: 6213  
N° raccolta: 214

**Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobili**  
dell'UNEP c/o Tribunale di Lucca rep.n.925 del 18.03.2025  
Trascritto a Lucca il 09/04/2025  
Reg. gen. 5748 - Reg. part. 4424  
A favore di [REDACTED]  
[REDACTED]



10-Lug-2025 15:51  
 Protocollo pratica 7374967/2025

Comune: (LU) VIAREGGIO  
 Foglio: 23  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 m.

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®

Dir. Prov. Viareggio - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore

Particella: 1431

85500

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di VIAREGGIO (Codice: L833) Provincia di LUCCA
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 23 Particella: 1431 Sub.: 7

**INTESTATO**

1 [REDACTED] (1) Proprietà 1/1

**Unità immobiliare dal 26/01/2022**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		23	1431	7			A/3	6	6,5 vani	Totale: 103 m <sup>2</sup> Totale: esuse aree scoperte: 101 m <sup>2</sup>	Euro 971,84
Indirizzo: QUARTIERE ANNA FRANK n. 43 Piano T-1											
Utilità comuni											
Sez. urbana: Foglio: 23 Particella: 1431 Sub.: 3; Sez. urbana: Foglio: 23 Particella: 1431 Sub.: 1; Sez. urbana: Foglio: 23 Particella: 1431 Sub.: 2; Mod.58											
Notifica											

Mappali Terreni Correlati  
 Codice Comune L833 - Foglio 23 - Particella 1431

**Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		23	1431	7			A/3	6	6,5 vani	Totale: 103 m <sup>2</sup> Totale: esuse aree scoperte: 101 m <sup>2</sup>	Euro 971,84
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.											

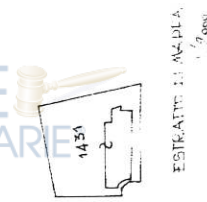
MOD. AN (CEU)  
L. 800  
CIV.

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)  
via **Paladini - Varignano**

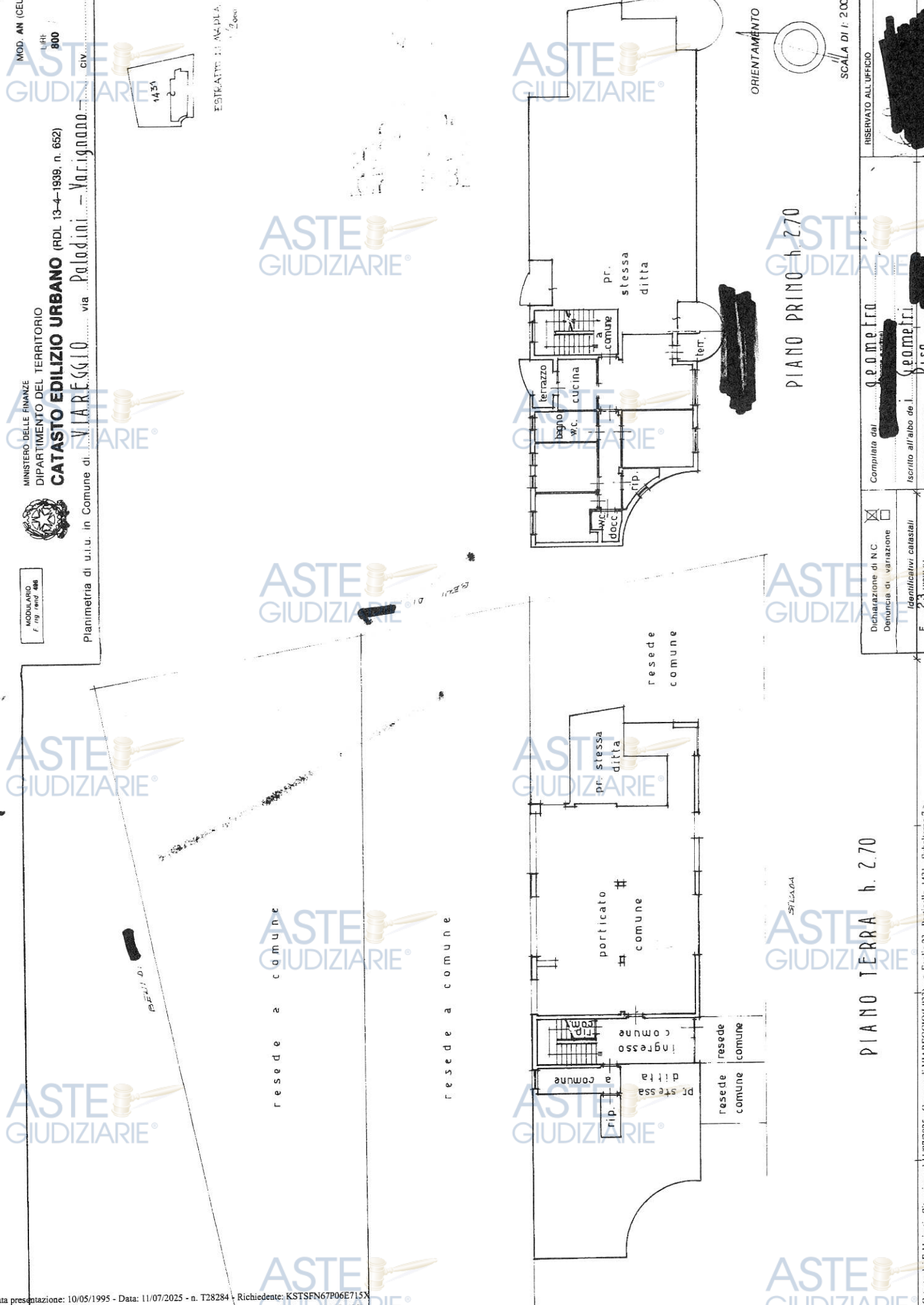


MODULARIO  
F. rig. 1995 486

Planimetria di u.i.u. in Comune di **VIAREGGIO**



ESTRATTO DI MAPPA  
n. 1431



PIANO PRIMO h. 2.70

PIANO TERRA h. 2.70

RESERVATO ALL'UFFICIO

Completata dal **geom. F. PISO**  
Iscritto all'Albo de i. **geom. F. PISO**  
della provincia di **PI**  
data **5-5-1995** Firma

Dichiarazione di N.C.  
Denuncia di variazione  
 Identificativi catastali  
F. **23** sub. **01**  
n. **1431** sub. **7**

# ELABORATO PLANIMETRICO

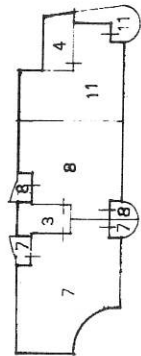
Comune di VIAREGGIO

Foglio 23 Particella 1431 / 9999

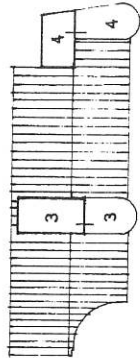
T.M. n° 616 del 06-04-1995

## SUDDIVISIONE GRAFICA 1:500

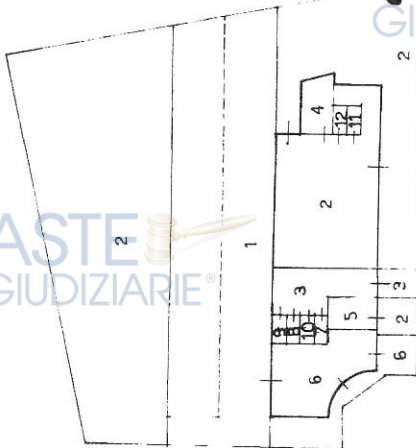
Esatto di mappa  
(scale 1:2000)



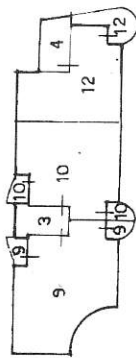
PIANO PRIMO



PIANO TERZO



PIANO TERRA



PIANO SECONDO

## ELENCO DEI SUBALTERNI ATTRIBUITI

- SUB 1 BENE NON CENSIBILE ( RESEDE ) COMUNE AI SUBALTERNI DAL 6 AL 12.
- SUB 2 BENE NON CENSIBILE ( RESEDI, PORTICATO) COMUNE AI SUBALTERNI DAL 7 AL 12.
- SUB 3 BENE NON CENSIBILE ( RESEDE, VANO SCALE, DISIMPEGNO, RIP., STENDITOIO) COMUNE AI SUBALTERNI 7 8 9 10.
- SUB 4 BENE NON CENSIBILE ( VANO SCALE, STENDITOIO ) COMUNE AI SUBALTERNI 11 12.
- SUB 5 CABINA ELETTRICA PIANO TERRA
- SUB 6 NEGOZIO PIANO TERRA CON RESEDE ESCLUSIVO.
- SUB 7 ABITAZIONE PIANO P° CON TERRAZZI E RIP. A PIANO TERRA.
- SUB 8 ABITAZIONE PIANO 1° CON TERRAZZI E RIP. A PIANO TERRA.
- SUB 9 ABITAZIONE PIANO 2° CON TERRAZZI E RIP. A PIANO TERRA.
- SUB 10 ABITAZIONE PIANO 2° CON TERRAZZI E RIP. A PIANO TERRA.
- SUB 11 ABITAZIONE PIANO 1° CON TERRAZZO E RIP. A PIANO TERRA.
- SUB 12 ABITAZIONE PIANO 2° CON TERRAZZO E RIP. A PIANO TERRA.

Prod 6854

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
VIAREGGIO		23	1431			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	QUARTIERE ANNA FRANK	43	T			Bene comune non censibile
2	QUARTIERE ANNA FRANK	43	T			Bene comune non censibile
3	QUARTIERE ANNA FRANK	43	T-1			Bene comune non censibile
4	QUARTIERE ANNA FRANK	43	T-1			Bene comune non censibile
5	QUARTIERE ANNA FRANK	43	T			OIFICI
6						Immobile Soppresso
7	QUARTIERE ANNA FRANK	43	T-1			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
8	QUARTIERE ANNA FRANK	43	T-1			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
9	QUARTIERE ANNA FRANK	43	T-2			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
10	QUARTIERE ANNA FRANK	43	T-2			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
11	QUARTIERE ANNA FRANK	43	T-1			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
12	QUARTIERE ANNA FRANK	43	T-2			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
13	QUARTIERE ANNA FRANK	43	T			LABORATORI PER ARTI E MESTIERI

Visura telematica



**Ispezione telematica - Titolo cartaceo**

Codice invio 226128678 del 10/07/2025

Richiedente:

Nota di trascrizione

Registro generale n. 12466

Registro particolare n. 8478

Data di presentazione 16/07/2002

Stampa ai sensi del n. ord 2.1.4 della Tabella delle tasse ipotecarie allegata al D.Lgs. 31/10/1990 n.347.

Il presente documento non costituisce copia conforme.

Firmato Da: KOSTNER STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b117b8f8200ab0d331a7516fd2c201



VOLTURA AUTOMATICA

42

COMUNE DI VIAREGGIO

REPERTORIO N° 23580

CONVENZIONE PER CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' SU AREA GIA' CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE AI SENSI DELL'ART. 35 LEGGE 865/71.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno DUEMILADUE, addi 18 del mese di Giugno, Ord. N° 466

in Viareggio ed ivi nella Casa Comunale, avanti di me Tras. N° 248

..... V. Segretario Generale del Comune di Viareggio, senza assistenza di testimoni ai quali le parti infrascritte, che hanno i requisiti di legge, concordemente e con il mio consenso dichiarano di rinunciare, sono comparsi i Signori:

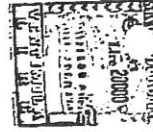
1) - ..... domiciliato presso la residenza municipale, in qualità di Dirigente Settore Patrimonio, il quale dichiara di agire in questo atto per conto e nell'interesse del Comune di Viareggio (CF=00274950468=) che rappresenta;

2) - .....  
.....

A .....  
Il predetto, della cui identità personale io Segretario rogante sono certo, mi richiede di ricevere il presente atto mediante il quale conviene e stipula quanto segue:

PREMESSO:

• Che con Convenzione ai rogiti Dr. Garzia Notaio in Viareggio in data 11.03.1993 Repertorio n° 112860/6178 registrata a



16 LUG.



2,63

COMUNE DI VIAREGGIO



Firmato Da: KOSTNER STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b117b18f8200ab0d331a7516fd2c201



Viareggio il 17.03.1993 al n° 565 e trascritta a Lucca il 15.03.93,  
al n° 2395 del Registro particolare, e il 12.1994 al n° 11623 del  
Registro particolare, stipulata ai sensi dell'art. 35 della Legge 22  
ottobre n° 865, il Comune di Viareggio ha concesso alla  
[redacted] a  
R.L. il diritto di superficie su di un'area edificabile, posta in  
Viareggio, in località Forcone, compresa nel piano di zona  
approvato a norma della legge 18 aprile 1962, n° 167, lotti n° 2  
parte, 3 e 5;

- Che con atto ai rogiti del Notaio G. Simonelli del 17.02.1994 Rep.  
n° 12454/3021, registrato a Viareggio il 03.02.1994 al n° 451 e  
trascritto a Lucca il 04.03.1994 al n° 40, [redacted] ha  
stipulato con il Comune di Viareggio convenzione integrativa per  
la concessione alla Cooperativa [redacted] del diritto di superficie sul  
mappale 1360 del foglio 23;

Che su detta area complessiva la predetta [redacted] ha  
costruito un complesso immobiliare, di cui fa parte l'alloggio posto  
in Viareggio Q.re Anna Frank n° 44, già Via Paladini, facente  
parte del fabbricato denominato lotto 3, posto al piano primo,  
distinto al Nuovo Catasto Edilizio urbano del Comune di Viareggio  
nel foglio 23, mappale 1431, subalterno n. 7, di proprietà del  
[redacted] in base all'atto di assegnazione  
ai rogiti del Notaio Giovanni Simonelli di Viareggio, Repertorio n°  
15193 Racc. n° 4129 in data 03.10.1996 registrato a Viareggio il  
22.10.1996 al n° 378 con [redacted] millesimale sul condominio di  
competenza.

- Che con deliberazione del C.C. n° 44 del 28/6/96, esecutiva ai sensi di legge, è stato provveduto all'individuare le aree già concesse in diritto di superficie nei piani di edilizia economica e popolare per la trasformazione in diritto di proprietà.
- Che con il provvedimento di cui sono state indicate le aree già concesse in diritto di superficie

TUTTO CIO' PREMESSO

e da ritenersi parte integrante del presente atto

**SI CONVIENE E SI STIPULA**

**ART. 1** - Il Comune di Viareggio, come sopra rappresentato, vende [redacted] ed acquista il diritto di proprietà per la quota spettante [redacted] area già concessa dal Comune stesso in diritto di superficie [redacted] indicato in premessa, sulla quale insiste l'alloggio in proprietà, facente parte del fabbricato condominiale e le relative pertinenze per la parte a questi attribuita in base ai millesimi condominiali.

L'alloggio condominiale è rappresentato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Viareggio al foglio n. 23, mappale n.1431, sub. 7,

L'alloggio confina: parti condominiali, beni da assegnare a [redacted] aria sovrastante il resede comune su più lati, aria sovrastante resede esclusivo della [redacted] assegnante su più lati, salvo se altri e più recenti.

Il prezzo della presente compravendita è stato stabilito a norma dell'art. 31, commi 47 e 48 della legge 23/12/98, n. 448, nella somma di L. 1.692.000= (unmilione seicentonovantaduemila) pari ad

Euro 873,85 ed è stato interamente [redacted] dall'acquirente alla  
Tesoreria Comunale, come da quietanza n. 069 in data 29.03.2001  
in acconto e quietanza n. 3034 in data 10/6/02, a saldo, per  
cui il Comune, come sopra rappresentato, rilascia liberatoria  
quietanza di saldo, aggiungendo di non avere più nulla a domandare  
o pretendere, rinunciando quindi all'ipoteca legale e sollevando  
espressamente il Conservatore dei registri immobiliari da ogni  
responsabilità al riguardo.

Nulla pertanto è più dovuto al Comune a titolo di conguaglio in  
applicazione delle disposizioni di legge in materia di esproprio  
dell'area in oggetto previsto nella citata convenzione.

ART. 2 - Il Comune di Viareggio, come sopra rappresentato, e il  
[redacted] stipula reciprocamente atto che  
gli alloggi realizzati nell'area come sopra ceduta in proprietà non  
sono gravati dai limiti per l'alienazione e la costituzione di diritti reali  
di godimento di cui agli abrogati commi dal quindicesimo al  
diciannovesimo dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

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

ART. 4 - In conseguenza della presente cessione gli alloggi ed  
accessori facenti parte del [redacted] insistente sull'area ceduta  
potranno essere alienati a qualunque titolo e concessi in locazione od  
affitto a chiunque, non richiedendo l'esigenza di alcun requisito  
soggettivo di idoneità per acquirenti e conduttori, salvo diverse

IN TUTTA  
LA  
CANTIERA  
MILANO  
19

Firmato Da: KOSTNER STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b117b8f8200ab0d331a7516fd2c201



disposizioni per ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti pubblici,

Decadono peraltro i limiti di negoziabilità relativi alla determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione degli alloggi.

**ART. 5** - La parte venditrice, come sopra rappresentata, resa edotta delle sanzioni anche penali previste in caso di dichiarazioni mendaci dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara:

a)- ai fini e per gli effetti di cui all'art. 40, 2° comma della Legge 28/2/1985, n. 47 e successive modificazioni, che la costruzione

dell'immobile che insiste sul terreno oggetto del presente atto ha avuto luogo in esecuzione della concessione edilizia n° 128 del 26.04.1993 e successiva variante n° [redacted] del 10.06.1995 ;

b)- in relazione a quanto disposto dall'art. 3, comma 13 ter della Legge 26/6/1990 n. 165, che il reddito fondiario dell'immobile oggetto del presente atto non doveva e non è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi, in quanto il Comune di Viareggio, quale Ente Pubblico Territoriale, non è soggetto di imposte dirette e comunque era proprietario della nuda proprietà del terreno con esclusione del fabbricato che vi insiste.

La parte venditrice, come sopra rappresentata, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 18 della Legge 28/2/1982, n. 47, presenta il certificato di destinazione urbanistica, riguardante il terreno in oggetto, rilasciato dal Comune di Viareggio stesso, in data 28.10.2001 che, omessane [redacted] per dispensa espressamente fattamene dai componenti, [redacted] presente atto sotto la lettera [redacted]

"A", dichiarando che dalla data di rilascio ad oggi, lo strumento urbanistico di detto Comune non ha subito variazioni.

**ART. 6 -** E' espressamente convenuto che nel caso di mancato riscatto anche da parte degli altri condomini, allo scadere del termine originariamente imposto al diritto di superficie, gli alloggi dei condomini inerti spetteranno solo al Comune e non pro-quota a tutti i proprietari dell'area.

**ART. 7 -** Tutte le spese inerenti il presente atto e sue consequenziali sono a carico dell'acquirente dell'area il quale se le assume e chiede i benefici fiscali previsti dall'art. 32 DPR n° 601/73: imposta fissa minima di registro ed esenzione da imposta ipotecaria, da imposta catastale e da INVIM.

Agli effetti del valore aggiunto non si considera operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale.

Di quanto sopra si fa constare con questo atto, ricevuto da me, Segretario del Comune, su Sei facciate di carta resa bollata che, letto alle parti, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e sottoscritto.

L'acquirente

Il Comune di Viareggio

Il Segretario Generale

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

Firmato Da: KOSTNER STEFANO Messo Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b117b18f8200ab0d331a7516fd2c201

AUGUSTO A

# COMUNE DI VIAREGGIO

Provincia di Lucca  
ooo

## Certificato di destinazione urbanistica

IL DIRIGENTE

- Visto il P.R.G. approvato con D.M. n.3049 dell' 08.07.1971;
- Vista la variante al P.R.G. "Recupero del patrimonio edilizio esistente e adeguamento degli spazi pubblici" approvata con delibera Consiglio Comunale n° 66 del 27/10/1997, successivamente modificata con delibera Consiglio Comunale n° 92 del 22/11/1999;
- Vista la determina dirigenziale n.3158 del 21.12.1999;
- Visti gli atti d'Ufficio;

### CERTIFICA

Che il terreno censito al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Viareggio al foglio n. 23, mappali 1429, 1430 e 1431, ricade in zona definita dal P.R.G.:  
Art. 38 - Interventi in Atto - O. Peep località Forcone.

Si rilascia il presente atto ai sensi dell'art. 18 della legge n. 47 del 28.2.1985

Viareggio 28.10.2001

per il Dirigente  
i Tecnici

geom. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

[Redacted signature area]

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Firmato Da: KOSTNER STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b117b8f8200ab0d331a7516fd2c201