TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Treggi Roberta, nell'Esecuzione Immobiliare 144/2025 del R.G.E.

promossa da



contro



Firmato Da: TREGGI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67954548d6d871acc9843c1336702146

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

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
Patti 6
Stato conservativo 7
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - VIA MARCO MINGHETTI 13, 55049, edificio 1 8
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 9
Normativa urbanistica 10
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 10
Stima / Formazione lotti 11
Riepilogo bando d'asta 13
Lotto Unico 13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 144/2025 del R.G.E. 14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 79.464,00 14

Firmato Da: TREGGI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67954548d6d871acc9843c1336702146

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

INCARICO

All'udienza del 24/03/2026, il sottoscritto Arch. Treggi Roberta, con studio in Urbiciani, 215 - 55100 - Lucca (LU), email roberta.treggi@gmail.com, PEC treggi.roberta@pec.architettilucca.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/04/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - VIA MARCO MINGHETTI 13, 55049, edificio 1

DESCRIZIONE

L'appartamento è l'ultima ad ovest di un fabbricato a schiera, è elevato su due piani fuori terra oltre un sottotetto accessibile dall'interno attraverso botola situata nel disimpegno delle camere al primo piano ed è corredata su due lati ovest e nord da una resede esclusiva.
L'unità immobiliare si compone al piano terra da una cucina, ingresso soggiorno e vano scala, al piano primo da due camere e un bagno oltre disimpegno con affacci sui lati sud e nord. Presenta accesso diretto dalla strada pubblica sia all'appartamento che alla resede attraverso cancello carrabile. Nella resede esclusiva è presente una tettoia pertinente al fabbricato posto sul lato nord ovest del lotto. Il lotto è situato nella zona residenziale sud dell'abitato di Torre del Lago vicino a servizi e negozi.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - VIA MARCO MINGHETTI 13, 55049, edificio 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si rinvia al "Modulo controllo procedura" trasmesso in Cancelleria.

Firmato Da: TREGGI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67954548d6d871acc9843c1336702146

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

TITOLARITÀ

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

- [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da estratto per Riassunto dal Registro degli atti di matrimonio [redacted] l'esecutato [redacted] risulta di stato civile [redacted]

CONFINI

Con particelle 683, 258, 1092 e strada pubblica via Marco Minghetti salvo se altri o meglio di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ripostiglio esterno	5,76 mq	6,65 mq	0,40	3,33 mq	0,00 m	
Abitazione	72,62 mq	96,00 mq	1	96,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	99,33 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	99,33 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si precisa che l'odierna consistenza (C.F. di Viareggio foglio 48 mappale 1208 cat. A3 classe 3 consistenza 5,5 vani superficie catastale totale 104 mq, totale escluse aree scoperte 93 mq rendita euro 531,18) del bene oggetto di stima di proprietà di [redacted] deriva da:
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/12/2020 Pratica n. LU0102438 in atti dal 03/12/2020 VARIAZIONE

Firmato Da: TREGGI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67954548d6d871acc9843c1336702146

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

TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 59461.1/2020).
Ai fini della cronistoria catastale il mappale 1208 foglio 48 di Viareggio deriva dal mappale 683 VARIAZIONE del 16/03/2011 Pratica n. LU0061289 in atti dal 16/03/2011 FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n.22975.1/2011)
Il mappale 683 foglio 48 di Viareggio deriva dai mappali graffati tra loro 254 255 320 321 VARIAZIONE del 21/04/1986 in atti dal 09/11/1999 AMPLIAMEN, (n. 6190/1986).
Il mappale 254 255 320 321 graffati tra loro foglio 48 di Viareggio provengono dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.
Si precisa che l'ultima planimetria agli atti dell'ufficio del territorio non corrisponde con l'attuale stato dei luoghi così come visto in sede di sopralluogo, per maggiori dettagli vedasi il paragrogo conformità urbanistica.
Si fa presente infine che resterà a carico del futuro aggiudicatario l'onere della corretta rappresentazione della planimetria con procedura DOCFA.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	1208			A3	3		Totale: 104 m² Totale: esluse aree scoperte**: 93 mq	531,18 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi è difforme alle risultanze catastali delle planimetrie in quanto il locale sottoscala al piano terra è uso wc ed è presente un porticato in aderenza al prospetto nord.
L'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

PRECISAZIONI

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche :
- verifica plano-volumetrica e del posizionamento sul lotto degli immobili, cosi come l'effettiva superficie dei lotti di terreno a corredo e la verifica delle relative superfici permeabili;
- verifica della superficie effettiva dei terreni e del posizionamento sul posto dei confini, compresa la verifica delle dimensioni delle colture rispetto a quanto segnalato sulla visura catastale;
-verifica dei confini e delle distanze dalle costruzioni limitrofi e/o antistanti;
- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad accertare la presenza di materiali contenenti amianto o similari che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;

Firmato Da: TREGGI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67954548d6d871acc9843c13367021 46

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

- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;
- indagini mirate a verificare la presenza di attrezzature interrate quali cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, nº 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto si ignora la conformità
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. nº 39/2005 e s. m. i.) delle unità immobiliari esaminati delle quali, pertanto, si ignorano le conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla presenza dell'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile e del Certificato di Collaudo delle strutture;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminati delle quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 nº 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana nº 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sull'immobile, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici;
- verifiche specifiche circa la distanza dai confini di tutte le tubazioni, interrate, verifiche specifiche circa la distanza dai confini delle canne fumarie e relativi comignoli del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il censimento/denuncia o l'autorizzazione di pozzi artesiani per l'adduzione di acqua e le relative verifiche di potabilità della stessa, se esistente del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche circa i permessi per il tombamento delle fosse/canali, compresi gli attraversamenti sia pedonali che carrabili del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla apposizione a distanza legale di tubazioni ed impianti tecnologi in genere, del quale, pertanto, si ignora la conformità.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.
Si precisa che l'unità oggetto di stima alla data del sopralluogo era occupata dai genitori del soggetto esecutato i quali mi hanno dichiarato di utilizzare il bene senza alcun titolo.

Firmato Da: TREGGI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67954548d6d871acc9843c1336702146

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato generale di manutenzione e conservazione del fabbricato che ospita il bene pignorato e della resede è sufficiente. Internamente l'appartamento si presenta in sufficienti condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.
Si precisa che l'area dove è posto l'immobile oggetto di stima non è sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica e/o storico-artistica che siano involgenti i beni in modo peculiare e specifico, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.
Nello specifico si fa presente che:
- la zona dove è posto l'immobile è vincolata dal Codice dei Beni Culturale e del Paesaggio D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., in particolare il vincolo è il D.M. 17/10/1985 - G.U. 185/1985 - La zona comprendete l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile che ospita il bene oggetto di pignoramento, ha struttura portante in muratura tetto a capanna e manto di copertura tradizionale di laterizio, risulta in aderenza con altro fabbricato sul lato est. Le facciate sono intonacate con avvolgibili in pvc per le finestre e persiana metallica per le due porte finestre a protezione degli infissi esterni, in buono stato. Il prospetto sud dell'edificio si affaccia sulla via pubblica con marciapiede in gres porcellanato, presenta al piano terra una porta finestra e una finestra del soggiorno, al piano primo due finestre del bagno e della camera. Il prospetto ovest si affaccia sulla resede e non presenta aperture. Il prospetto nord si affaccia sulla resede dotata di portico in legno realizzato senza autorizzazione, e presenta al piano terra una porta finestra e una finestra del locale cucina/pranzo e al piano primo una finestra della camera da letto.
Lo spazio esterno si presenta tutto recintato e precisamente con rete metallica e paletti di ferro infissi su muretto sul lato est, con pannelli lignei sui lati nord ed est e, infine, con muro intonacato e cancello in metallo carrabile di ingresso alla resede. La resede si presenta tutto pavimentato in gres porcellanato e presenta una aiuola lungo la recinzione est. In angolo ovest-nord è presente una tettoia ad uso ripostiglio realizzata in muratura con copertura in lamiera ondulata tipo eternit.

Internamente l'appartamento è composto al piano terra da un locale uso cucina ed uno ad uso camera con pavimenti in gres, di altezza utile di mt. 3.17 tra i due locali è presente la rampa di scale in pietra. Il sottoscala è presente un ripostiglio con un lavandino ed un wc realizzati abusivamente. Il piano primo è composto da due camere ed un bagno di altezza 3.14 ml. E' presente un sottotetto con accesso da una botola posta nel disimpegno ma non è stato possibile visionarlo. Gli infissi esterni sono in alluminio mono vetro in sufficiente stato di conservazione e i serramenti interni sono in legno in buono stato.
L'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti alimentati da caldaia a gas metano posta nel locale uso cucina al piano terra, che garantisce anche la produzione di acqua calda sanitaria con radiatori parte in

Firmato Da: TREGGI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6795454 8d6d871acc9843c1336702146

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

acciaio e parte in alluminio. L'impianto elettrico è sottotraccia da revisionare. Gli scarichi dell'appartamento sono convogliati in fognatura comunale. L'approvvigionamento idrico è fornito dall'acquedotto comunale. Per gli impianti tecnologici non sono state rinvenute e/o fornite le certificazioni di conformità, pertanto ogni eventuale adeguamento alla normativa vigente resta a carico del futuro aggiudicatario se necessario.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA MARCO MINGHETTI 13, 55049, EDIFICIO 1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 04/05/2026 l'immobile risulta occupato due persone le quali hanno dichiarato di essere i genitori dell'esecutato e di abitare l'immobile senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **08/04/2011**	[redacted]	Atto notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CAPO AGATA	08/04/2011	6119	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	19/04/2011	6200	4110
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Firmato Da: TREGGI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67954548d6d871acc9843c1336702146

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

Ai fini della cronistoria nei passaggi nel ventennio si precisa:
che con l'atto notaio Agata Capo sopra riferito l'esecutata [redacted] ha acquistato l'intera piena proprietà del bene oggetto di valutazione da potere di da [redacted] il [redacted].
Ai signori da [redacted]
il [redacted] il bene all'epoca identificato nel C.F. al Fl. 48 p.lla 683 è pervenuto per successione del padre [redacted] e [redacted] giusta denuncia num.25 vol.712, trascritta presso la Conservatoria di Lucca addi' 15/11/2007 ai nn.24048/13785; relativa accettazione tacita di eredità nascente da atto per notar TOLOMEI ROBERTO del 04/10/2011, rep. 145834, trascritta presso la Conservatoria di Lucca addi' 07/08/2025 ai nn.14079/10654; nel quadro B viene riportato l'immobile al Fl.48 p.lla 1208 derivante dalla soppressa particella 683; nel quadro C vengono riportati a favore i suindicati [redacted]
Al signore [redacted] il bene è pervenuto per atto di divisione notaio FRANCESCO RIZZO del 29/03/1979, rep. 70397, trascritto a Lucca il 24/04/1979 ai nn.3146 di reg. part., atto con il quale [redacted] riceveva per divisione da se stesso e da [redacted] il pieno dominio di una casa per civile abitazione a due piani con annesso giardino censita nel catasto fabbricati al foglio 48 mappale 320 e mappale 321 con l'indicazione piani terra e primo, categoria A/4, vani 5,5 e della porzione "b" del mappale 254, ora mappale definitivo 682 e della porzione "b" del mappale 255, ora mappale definitivo 683 di mq.187.
Ai signori [redacted] quanto sopra è pervenuto per successione del padre [redacted] denuncia di successione num.100 vol.238, trascritta a Lucca in data 13/05/1965 ai nn.2191 di reg. part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

TRASCRIZIONE del 03/11/2025 - Registro Particolare 13808 Registro Generale 18337
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA - UNEP Repertorio 4361 del 29/09/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili precedenti

ISCRIZIONE del 15/09/2011 - Registro Particolare 2307 Registro Generale 13976
Pubblico ufficiale CAPO AGATA Repertorio 6316/2887 del 13/09/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 29/04/2025 - Registro Particolare 1016 Registro Generale 6959
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 793 del 17/07/2024
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

Firmato Da: TREGGI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67954548d6d871acc9843c1336702146

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

NORMATIVA URBANISTICA

Visto il Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 4 novembre 2019, aggiornato con Variante semplificata ai sensi dell'art 32 della L.R. n.65 del 2014 approvata con Determina Dirigenziale n. 603 del 26/03/2026 efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT parte II n. 14 del 08/04/2026il bene è classificato come: "Edificio di valore storico- classe 3" (art. 39 delle N.T.A.); "CS-insediamento residenziale di impianto storico - Morfotipi dei tessuti urbani a prevalente funzione residenziale mista" (art. 54 delle N.T.A.); Zone di insediamento residenziale di impianto storico (A) (art. 40 delle N.T.A.).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Pratica edilizia CILA art. 6 comma 2 lettera a) del DPR380/01 e L.73/2010 protocollo generale 0028689 A del 09/05/2011 per opere di manutenzione straordinaria interna ed esterna.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Alla data del sopralluogo, il bene è risultato sostanzialmente conforme sia con quanto autorizzato dai titoli edilizi rinvenuti, sia con quanto accatastato, ad eccezione di alcune difformità: nel locale ripostiglio sottoscala al piano terra è presente un wc ed un lavandino; in facciata nord è stato realizzato senza autorizzazione un porticato in legno con copertura piana formata da travi e travetti e guaina impermeabilizzante di dimensioni circa 15 mq.
Il sottoscritto esperto vuole precisare relativamente alla realizzazione del bagno nel sottoscala al piano terra che detto abuso non è sanabile in quanto il locale realizzato non soddisfa i requisiti igienico sanitari di legge.
Relativamente al porticato realizzato sul lato nord si fa presente che detto intervento è soggetto a deposito sismico e pertanto l'eventuale sanatoria del fabbricato resta vincolata alla rispondenza strutturale dell'intero complesso edilizio. In caso di mancanza di tale corrispondenza dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi.
Infine si ricorda che la zona è soggetta a vincolo paesaggistico, pertanto per tutte quelle opere esterne realizzate senza titolo si dovrà ottenere da parte della Soprintendenza di competenza il relativo parere di conformità.

Tali difformità costituisce violazione edilizia incidente sulla dichiarazione di stato legittimo del bene, ai sensi dell'art. 34-bis del D.L. n. 69/2024 entrato in vigore il 30/05/2024, in modifica al Testo unico in materia edilizia DPR 380/2001.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Firmato Da: TREGGI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67954548d6d871acc9843c1336702146

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato non risulta inserito ne in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - VIA MARCO MINGHETTI 13, 55049, edificio 1
  L'appartamento è l'ultima ad ovest di un fabbricato a schiera, è elevato su due piani fuori terra oltre un sottotetto accessibile dall'interno attraverso botola situata nel disimpegno delle camere al primo piano ed è corredata su due lati ovest e nord da una resede esclusiva. L'unità immobiliare si compone al piano terra da una cucina, ingresso soggiorno e vano scala, al piano primo da due camere e un bagno oltre disimpegno con affacci sui lati sud e nord. Presenta accesso diretto dalla strada pubblica sia all'appartamento che alla resede attraverso cancello carrabile. Nella resede esclusiva è presente una tettoia pertinente al fabbricato posto sul lato nord ovest del lotto. Il lotto è situato nella zona residenziale sud dell'abitato di Torre del Lago vicino a servizi e negozi.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1208, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 99.330,00
  Al fine di una valutazione il più possibile congrua dell'abitazione si è ritenuto di procedere con la ricerca del più probabile valore medio di mercato su base comparativa per beni simili, o ad essi assimilabili sia per tipologia sia per ubicazione (zone limitrofe o omogenee). Si è proceduto, quindi, ad omogeneizzare i dati scaturiti da tali analisi, opportunamente incrementati o decrementati in base alle peculiarità ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni presi a confronto, valutandone le caratteristiche costruttive e tipologiche, lo stato di manutenzione, il posizionamento, le risultanze avute dalle verifiche in materia urbanistico edilizia, l'effettiva richiesta di beni di questo tipo nella zona, l'attuale andamento del mercato e quanto emerso da indagini sulle compravendite effettuate direttamente in zona presso le agenzie immobiliari locali e on-line che trattano beni analoghi. Dal valore stimato è stata poi applicata in seguito la riduzione del 20% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi occulti.
  Da tutto quanto sopra detto, si ritiene congruo applicare un valore unitario medio di stima pari a 1000,00 euro/mq di superficie commerciale lorda, detto valore tiene di conto di tutte le problematiche urbanistico catastali rilevate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Viareggio (LU) - VIA MARCO MINGHETTI 13, 55049, edificio 1	99,33 mq	1.000,00 €/mq	€ 99.330,00	100,00%	€ 99.330,00
				Valore di stima:	€ 99.330,00

Firmato Da: TREGGI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67954548d6d871acc9843c1336702146

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

Valore di stima: € 99.330,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
mancanza di garanzia per vizi occulti	20,00	%

Valore finale di stima: **€ 79.464,00**

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

Lucca, li 30/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Treggi Roberta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 2 Foto
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Google maps

Firmato Da: TREGGI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67954548d6d871acc9843c1336702146

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - VIA MARCO MINGHETTI 13, 55049, edificio 1
  L'appartamento è l'ultima ad ovest di un fabbricato a schiera, è elevato su due piani fuori terra oltre un sottotetto accessibile dall'interno attraverso botola situata nel disimpegno delle camere al primo piano ed è corredata su due lati ovest e nord da una resede esclusiva. L'unità immobiliare si compone al piano terra da una cucina, ingresso soggiorno e vano scala, al piano primo da due camere e un bagno oltre disimpegno con affacci sui lati sud e nord. Presenta accesso diretto dalla strada pubblica sia all'appartamento che alla resede attraverso cancello carrabile. Nella resede esclusiva è presente una tettoia pertinente al fabbricato posto sul lato nord ovest del lotto. Il lotto è situato nella zona residenziale sud dell'abitato di Torre del Lago vicino a servizi e negozi.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1208, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Visto il Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 4 novembre 2019, aggiornato con Variante semplificata ai sensi dell'art 32 della L.R. n.65 del 2014 approvata con Determina Dirigenziale n. 603 del 26/03/2026 efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT parte II n. 14 del 08/04/2026il bene è classificato come: "Edificio di valore storico- classe 3" (art. 39 delle N.T.A.); "CS-insediamento residenziale di impianto storico - Morfotipi dei tessuti urbani a prevalente funzione residenziale mista" (art. 54 delle N.T.A.); Zone di insediamento residenziale di impianto storico (A) (art. 40 delle N.T.A.).

Prezzo base d'asta: **€ 79.464,00**

Firmato Da: TREGGI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67954548d6d871acc9843c1336702146

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

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 144/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.464,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Viareggio (LU) - VIA MARCO MINGHETTI 13, 55049, edificio 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1208, Categoria A3	**Superficie**	99,33 mq
Stato conservativo:	Lo stato generale di manutenzione e conservazione del fabbricato che ospita il bene pignorato e della resede è sufficiente. Internamente l'appartamento si presenta in sufficienti condizioni di conservazione.		
Descrizione:	L'appartamento è l'ultima ad ovest di un fabbricato a schiera, è elevato su due piani fuori terra oltre un sottotetto accessibile dall'interno attraverso botola situata nel disimpegno delle camere al primo piano ed è corredata su due lati ovest e nord da una resede esclusiva. L'unità immobiliare si compone al piano terra da una cucina, ingresso soggiorno e vano scala, al piano primo da due camere e un bagno oltre disimpegno con affacci sui lati sud e nord. Presenta accesso diretto dalla strada pubblica sia all'appartamento che alla resede attraverso cancello carrabile. Nella resede esclusiva è presente una tettoia pertinente al fabbricato posto sul lato nord ovest del lotto. Il lotto è situato nella zona residenziale sud dell'abitato di Torre del Lago vicino a servizi e negozi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Firmato Da: TREGGI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67954548d6d871acc9843c1336702146

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