

TRIBUNALE DI LUCCA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Dinelli Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 154/2023 del R.G.E.

contro

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	23
Stima / Formazione lotti.....	27
Riepilogo bando d'asta.....	30
Lotto Unico.....	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 154/2023 del R.G.E.....	32
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 120.648,00.....	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	33

INCARICO

All'udienza del 13/03/2024, il sottoscritto Geom. Dinelli Fabio, con studio in Viale San Concordio N. 996/A - 55100 - Lucca (LU), email fabdine@gmail.com, PEC fabio.dinelli@geopec.it, Tel. 3356277837, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/03/2024 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 Polo n. 73

DESCRIZIONE

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su appartamento per civile abitazione posto all'interno di fabbricato di maggiore mole, elevato su due piani fuori terra compreso il terrestre, posto in Comune di Viareggio (LU), via Marco Polo civico 73, della complessiva superficie commerciale di mq. 114,78.

Il bene ad oggi è suddiviso, catastalmente e di fatto in due unità immobiliari indipendenti, ma urbanisticamente l'appartamento è un'unica entità immobiliare, per meglio individuare le unità si fa riferimento alla allegata planimetria colorata, dove viene evidenziata in verde l'unità di cui al mappale 219 sub. 6 ed in giallo l'unità di cui al mappale 219 sub. 5; le parti comuni del complesso edilizio sono individuate in colore rosa, mappale 219 sub. 8.

Si precisa che viene formato un lotto unico in quanto le due unità oggi presenti, non possono essere vendute singolarmente, poiché le stesse sono prive del relativo titolo abilitativo presso il Comune di Viareggio, si rimanda al paragrafo Regolarità edilizia dove verrà trattata in maniera esaustiva la problematica sopra evidenziata

A seguito dei sopralluoghi eseguiti a cavallo dell'anno 2024 e 2025 il bene era così composto:

- Unità distinta dal mappale 219 sub. 5 foglio 6 di Viareggio della complessiva superficie utile calpestabile di circa mq. 57 ed altezza interna ricompresa tra i circa ml. 2,31 e ml. 3,18:

civile abitazione posta al solo piano terra composta di ingresso-cucina-soggiorno, w.c., disimpegno, ripostiglio, bagno e camera.

Il tutto corredato da poca resede esclusiva sui due lati liberi, sulla quale è stata montata piccola casina di legno ad uso ripostiglio.

Si accede a detta unità dalla via Marco Polo, attraverso l'esistente ingresso carrabile e la resede comune (sub. 8 del mappale 219) che immette direttamente nella resede privata.

- Unità distinta dal mappale 219 sub. 6 foglio 6 di Viareggio della complessiva superficie utile calpestabile di circa mq. 56 ed altezza interna ricompresa tra i circa ml. 2,76 e ml. 3,18:

civile abitazione posta al solo piano terra composta di ingresso-cucina-soggiorno, w.c., disimpegno, bagno, camera e stanza armadi.

Si accede a detta unità dalla via Marco Polo, attraverso l'esistente ingresso carrabile e la resede comune (sub. 8 del mappale 219).

L'unità immobiliare posta al piano primo (mappale 219 sub. 7), di proprietà di terze persone non è oggetto di stima, la stessa ha comunque la comunanza sulla resede comune identificata dal mappale 219 sub. 8.

Corredano le unità la rispettiva comproprietà da tutte quelle parti dell'edificio che per loro natura, uso e destinazione sono da ritenersi comuni il tutto ai sensi dell'art 1117 del Codice Civile, con particolare si fa riferimento al vialetto di ingresso, bene comune non censibile, lo stesso è individuato nell'elaborato planimetrico agli atti dal mappale 219 sub. 8 foglio 6 di Viareggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - via Marco Polo n. 73

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si veda modulo di controllo trasmesso dal Custode I.V.G..

TITOLARITÀ

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

-  Codice fiscale: 
-  Codice fiscale: 

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

-  (Proprietà 3/4)
-  (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Da informazioni reperite presso lo Stato Civile del Comune di Massarosa si è annurato che gli esecutati  e  sono coniugi in regime di comunione legale dei beni come verificato dall'estratto per riassunto atto di matrimonio inviato al sottoscritto Esperto dal Comune di Massarosa.

Gli esecutati hanno contratto tra loro matrimonio in data  tto di Matrimonio Anno 
 Comune di Massarosa, a margine del certificato non ci sono annotazioni.

Dall'analisi del certificato storico di residenza, rilasciato dal Comune di Viareggio, risulta che gli stessi sono residenti presso il bene oggetto di pignoramento dal 19/04/1968.

Codice fiscale degli Esecutati:

[REDACTED]

CONFINI

Il bene composto da entrambe le unità immobiliari, nel suo complesso confina con la resede comune di cui al mappale 219 sub. 8 su più lati; beni di cui ai mappali 218, 221 e 239, tutti del foglio 6 di Viareggio, salvo se altri o meglio di fatto.

Il complesso immobiliare al cui interno sono presenti i beni pignorati confina nel complesso con via Marco Polo; beni di cui ai mappali 218, 221 e 239, tutti del foglio 6 di Viareggio, salvo se altri o meglio di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,00 mq	92,00 mq	1	92,00 mq		
Accessori alla abitazione come da condono edilizio	33,00 mq	29,00 mq	0,50	14,50 mq		
Resede lastricata	46,00 mq	46,00 mq	0,18	8,28 mq		
Totale superficie convenzionale:				114,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,78 mq		

Per la determinazione della "Superficie Commerciale" il sottoscritto Esperto ha ritenuto corretto utilizzare come criterio di misurazione la "Superficie Esterna Lorda" (SEL), per la quale si intende l'area di una unità immobiliare misurata lungo il perimetro esterno del muro perimetrale per ciascun piano fuori terra od entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di ml. 1,50 del piano del pavimento, la quale include lo spessore dei muri e tramezzi interni, pilastri e colonne, lo spazio interno di circolazione (scale, ascensore ecc.), condotti verticali.

In questo caso si precisa che la superficie commerciale è stata calcolata su quanto rilevato sul posto, tenendo però di conto della particolare situazione urbanistica del bene.

Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo Regolarità urbanistica.

Gli esecutati assieme. [REDACTED]

[REDACTED] sono titolari dei diritti dell'intera piena proprietà.

Come rilevabile dalla trascrizioni dei verbali di pignoramento sotto elencati, sono stati pignorati i diritti dell'intera piena proprietà.

Relativamente al giudizio sulla comoda divisibilità, l'Esperto non ha nulla da relazionare, in quanto come sopra scritto è stata pignorata l'intera piena proprietà (1/1) come di spettanza agli esecutati [REDACTED]

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo
Dal al 28/09/2022

Dati catastali
Catasto **Fabbricati**
Fg. 6, Part. 219, Sub. 6
Categoria A3
Cl.7, Cons. 5 vani
Superficie catastale 66
mq
Rendita € 865,07
Piano Terra
Catasto **Fabbricati**
Fg. 6, Part. 219, Sub. 5
Categoria A3
Cl.7, Cons. 5 vani
Superficie catastale 78
q
Rendita € 865,07
Piano Terra

Dal al 28/09/2022

I dati catastali dei beni sopra riferiti sono stati attribuiti a seguito di variazione del 27/09/2022 Pratica n. LU0060206 in atti dal 28/09/2022 ampliamento frazionamento e fusione n. 60206.1/2022.

Ai fini della cronistoria catastale al Catasto Fabbricati si precisa che i beni di cui al mappale 219 sub. 5 e mappale 219 sub. 6 foglio 6 di Viareggio derivano dalla soppressione del mappale 219 sub. 2 e mappale 219 sub. 4 graffati foglio 6 di Viareggio, avvenuta con la variazione sopra riferita.

Il mappale 219 sub. 2 e mappale 219 sub. 4 graffati foglio 6 di Viareggio derivano dalla fusione dei mappali 219 sub. 1 e 301 sub. 1 graffati con i mappali 219 sub. 2 e 301 sub. 2 graffati, foglio 6 di Viareggio, giusta variazione del 29/07/2014 Pratica n. LU0070498 in atti dal 29/07/2014 bonifica identificativo catastale n. 19841.1/2014.

I mappali mappali 219 sub. 1 e 301 sub. 1 graffati ed i mappali 219 sub. 2 e 301 sub. 2 graffati foglio 6 di Viareggio provengono dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Ai fini della cronistoria al Catasto Terreni il mappale 219 ente urbano di mq. 290 deriva dalla fusione dei mappali 219 e 301 giusto Tipo Mappale del 21/09/2022 Pratica n. LU0059089 in atti dal 21/09/2022 presentato il 21/09/2022 n. 59089.1/2022.

I mappali 219 e 301 foglio 6 di Viareggio provengono dall'impianto meccanografico del 19/08/1975.

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	6	219	5		A3	7	5 vani	78 mq	865,07 €	Terra	
	6	219	6		A3	7	5 vani	66 mq	865,07 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Si precisa che entrambi i beni non sono correttamente intestati in quanto in visura l'esecutata con codice fiscale [REDACTED] è riportata solamente come [REDACTED]

Le planimetrie catastali agli atti rappresentano l'effettivo stato dei luoghi così come visto in sede di sopralluogo, si precisa solamente che non è rappresentata la piccola casina di legno che si trova sopra la resede esclusiva dell'unità distinta dal mappale 219 sub. 5 foglio 6 di Viareggio.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto Esperto fa presente (limiti ed assunzioni):

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.

Appare opportuno segnalare, vista la natura condominiale del fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di pignoramento, che le stesse risultano sottoposte agli obblighi condominiali nascenti dalle vigenti norme in materia; inoltre si precisa che probabilmente le opere relative alle condutture della varie utenze, scarichi e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni del complesso immobiliare, sono state realizzate con criterio unitario e quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

Si ricorda inoltre, che le unità hanno a comune i contatori dell'acqua, luce e gas.

Per gli impianti, posti all'interno degli appartamenti, non sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte o il certificato di rispondenza; per quanto riguarda l'eventuale adeguamento dell'impianto elettrico si stima indicativamente l'importo € 5.000,00; mentre per l'impianto termo-idraulico si stima indicativamente un importo di € 6.000,00.

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto Esperto fa presente che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti (altre limitazioni potrebbero essere contenute nei capoversi specifici), che si evidenziano in appresso:

1) quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;

2) le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche :

- verifica dei confini e delle distanze delle costruzioni da questi e dai fabbricati limitrofi e/o antistanti;
- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad accertare la presenza di materiali contenenti amianto o simili che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capodell'aggiudicatario;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, 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 interrare 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 residui bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico 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. n° 39/2005 e s. m. i.) dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;

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

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

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

- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni

e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

STATO CONSERVATIVO

Il complesso immobiliare, con particolare riferimento alle due unità immobiliari oggetto di stima, si trovano in normali condizioni di uso e conservazione.

PARTI COMUNI

Dall'analisi dell'ultimo elaborato planimetrico agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio del 27/09/2022 Protocollo n. LU0060206 le parti comuni ai beni oggetto di pignoramento sono state così individuate:

- mappale 219 sub. 8 bene comune non censibile resede comune ai sub. 5, 6 e 7 del mappale 219 foglio 6 di Viareggio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di complesso immobiliare posto in zona pianeggiante, a prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed avente tutte le infrastrutture principali poste nelle immediate vicinanze; il bene dista circa Km 1,5 dai viali a mare di Viareggio e circa Km 28 dal capoluogo di Provincia Lucca.

Considerando il generale stato di conservazione, il fabbricato nella sua interezza si presenta in normali condizioni di manutenzione, l'immobile non presenta problemi di stabilità, infatti da un primo esame sommario sia le murature portanti sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere.

Dall'analisi della documentazione edilizia si desume che la porzione di immobile di origine storica, è stato costruito, presumibilmente, con struttura portante in pietra e mattoni, solai in latero-cemento e copertura è del tipo a padiglione con manto in tegole di cotto.

Mentre una porzione dell'unità immobiliare di cui al mappale 219 sub. 5, elevata ad un solo piano è realizzata con struttura portante in laterizio e copertura ad un falda con sovrastanti tegole di cotto.

All'interno degli appartamenti non si sono riscontrate particolari criticità, con la sola eccezione della formazione di alcune macchie di muffa sulle pareti interne, dovute presumibilmente ad una non adeguata areazione dei locali.

Esternamente ed internamente il fabbricato si presenta tinteggiato ed intonacato, la resede esclusiva di corredo dell'unità di cui al mappale 219 sub. 5 e quella comune sono lastricate in mattonelle tipo mono-cottura.

Relativamente all'unità di cui al mappale 219 sub. 5 si fa presente che gli infissi esterni sono in legno dotati di vetro doppio, corredati parte da persiane in alluminio e parte da avvolgibili di plastica; il riscaldamento è autonomo con caldaia a metano corredata da radiatori parte in alluminio e parte in acciaio; pavimentazione in mattonelle tipo gres-porcellanato, nei bagni pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato, il portone d'ingresso è in legno dotato di chiusura di sicurezza.

Relativamente all'unità di cui al mappale 219 sub. 6 si fa presente che gli infissi esterni sono in legno dotati di vetro doppio, corredati da avvolgibili di plastica; il riscaldamento è autonomo con caldaia a metano corredata da radiatori in alluminio; pavimentazione in mattonelle tipo gres-porcellanato, nei bagni pavimenti e rivestimenti in ceramica, è presente impianto dell'aria condizionata con motore esterno e split a parete.

Le porte interne sono in legno tamburato, il portone d'ingresso è in legno dotato di chiusura di sicurezza.

ASTE
unico, pertanto a

- a passante in zona;
co acquedotto passante

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ta nei
aio Migliorini del

02/1962 al n. 1315 vol.

Atti
Compravendita

ASTE GIUDIZIARIE®

	Notaio Francesco Iantaffi	27/12/1979	129587	7286
proprietario per i diritti di 1/4 e	Presso	Data	Trascrizione	
	Lucca	11/04/1980	Reg. gen.	Reg. part.
				356
proprietario per i diritti di 1/4. Codice Fiscale/P.IVA:	Presso	Data	Registrazione	
			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;

Si specifica che i diritti di 3/4 di piena proprietà sono pervenuti all'esecutato Martinelli Athos nato a Massarosa il 14/03/1934 come segue:

1)- i diritti di 1/2 di piena proprietà per atto Notaio Renzo Lazzareschi del 31/07/1968 repertorio n. 28324 trascritto a Lucca il 09/08/1968 al n. 5267 di reg. part.. Atto di compravendita nel quale i sig.ri

vendevano in ragione di 1/2 ciascuno all'esecutato e al sig. i diritti dell'intera piena proprietà dei beni censiti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 6 mappale 219 sub. 1 e mappale 301 sub. 1 graffiati, foglio 6 mappale 219 sub. 2 e mappale 301 sub. 2 graffiati.

2)- i diritti di 1/4 di piena proprietà per atto Notaio Francesco Iantaffi del 27/12/1978 repertorio n. 129587 trascritto a Lucca il 11/01/1980 al n. 356 di reg. part.. Atto di compravendita con il quale gli esecutati acquistavano in ragione di 1/4 ciascuno di proprietà da i diritti di 1/2 di piena proprietà dei beni censiti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 6 mappale 219 sub. 1 e mappale 301 sub. 1 graffiati, foglio 6 mappale 219 sub. 2 e mappale 301 sub. 2 graffiati.

I diritti di 1/4 di piena proprietà sono pervenuti all'esecutato ne segue:

1)- atto Notaio Francesco Iantaffi del 27/12/1979 repertorio n. 129587 trascritto a Lucca il 11/01/1980 al n. 356 di reg. part.. Atto di compravendita con il quale gli esecutati acquistavano in ragione di 1/4 ciascuno di proprietà da i diritti di 1/2 di piena proprietà dei beni censiti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 6 mappale 219 sub. 1 e mappale 301 sub. 1 graffiati, foglio 6 mappale 219 sub. 2 e mappale 301 sub. 2 graffiati.

2)- atto di rettifica Notaio Massimo Cariello del 24/11/2002 repertorio n. 30234 trascritto a Lucca il 01/12/2022 al n. 15842 di reg. part.. Si precisa che nell'atto Notaio Francesco Iantaffi del 1979 l'esecutata era stata indicata solamente con il nome ed era mancante il codice fiscale. Con detto atto si è rettificato tale errore riportando i dati corretti, nata a

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Il sottoscritto Esperto dopo aver esaminato la documentazione presente agli atti, ha effettuato una ricerca ipotecaria completa che in termini temporali parte dall'inizio del ventennio antecedente la data di trascrizione del verbale di pignoramento ed arriva all'attualità e precisamente alla data del 05/02/2025.

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Lucca il 17/05/2021

Reg. gen. 8750 - Reg. part. 6307

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Reg. Part. n. 6307 del 17/05/2021 atto esecutivo o cautelare, verbale pignoramento immobili atto dell'Ufficiale Giudiziario di Lucca 24/04/2021 repertorio n. 1520/2021 a favore della società

gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni immobili distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 6 mappale 219 sub. 1 e mappale 219 sub. 3 graffiati, Identificativi dell'immobile nella formalità precedente mappale 219 sub. 1 e mappale 301 sub. 1 graffiati. Si precisa che a margine della nota non ci sono annotamenti. Il sottoscritto Esperto fa presente che è presente un errore nelle quote indicate nei soggetti contro, eseguiti, in quanto gli stessi non sono pieni proprietari dell'immobile in ragione dell'intero in comunione legale di beni, ma sono titolari rispettivamente di 3/4 di proprietà a ed 1/4 di proprietà a

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Lucca il 31/07/2023

Reg. gen. 13394 - Reg. part. 9992

Quota: 3/4

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Reg. Part. n. 9992 del 31/07/2023 atto esecutivo o cautelare, verbale pignoramento immobili atto dell'UNEP del Tribunale di Lucca 26/07/2023 repertorio n. 3235 favore del

contro gravante sui diritti di 3/4 di proprietà dei beni immobili distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 6 mappale 219 sub. 5 e mappale 219 sub. 6. Si precisa che a margine della nota non ci sono annotamenti.

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Lucca il 03/01/2024

Reg. gen. 123 - Reg. part. 74

Quota: 1/4

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Reg. Part. n. 74 del 03/01/2024 atto esecutivo o cautelare, verbale pignoramento immobili atto dell'UNEP del Tribunale di Lucca 12/12/2023 repertorio n. 5210 favore del

contro e gravante sui diritti di 1/4 di proprietà dei beni immobili distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 6 mappale 219 sub. 5 e mappale 219 sub. 6. Si precisa che a margine della nota non ci sono annotamenti. Il sottoscritto Esperto fa presente che è presente un errore nella quota del soggetto a

favore, poiché con il presente pignoramento è stato trascritto sui diritti di 1/4 di proprietà in regime di comunione legale dei beni tra gli esecutati, pertanto la quota corretta era 1/4 e non i diritti indicati pari ad 1/2.

Oneri di cancellazione

A carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'analisi del Regolamento Urbanistico vigente, aggiornato con Variante semplificata ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 65 del 2014 approvata con Determina Dirigenziale n. 2921 del 16/12/2024, efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 52 parte II del 24/12/2024 del Comune di Viareggio, i beni oggetto di valutazione risultano essere inquadrati come segue:

- Morfotipi dell'insediamento TR2-Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati Art. 54 Morfotipi dei tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista;
- Perimetro del Territorio Urbanizzato (art.224 L.R. 65/2014);
- Disciplina delle zone urbanistiche B-Zone di insediamento residenziale di impianto recente;
- Utoe 2 - Marco Polo;

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 artigianato di servizio limitatamente al piano terra degli edifici. È inoltre ammesso il cambio d'uso da residenza a uffici e studi privati

b) direzionale: è ammesso il mantenimento della destinazione direzionale; non è ammesso il cambio d'uso verso la residenza; è consentito il cambio d'uso verso 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 e con esclusione degli immobili che fronteggiano i luoghi centrali come definiti dall'Art. 10 comma 2;

d) medie strutture di vendita: è sempre ammesso il mantenimento della destinazione commerciale-media struttura di vendita. Non è ammesso il cambio d'uso verso altre destinazioni d'uso;

e) artigianale di servizio alla residenza; è sempre ammesso il mantenimento della destinazione artigianale di servizio alla residenza. È consentito il cambio d'uso verso il 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 intestatari per l'intero di altri beni immobili ad uso abitativo nel territorio nazionale ;

- l'intervento è in ogni caso soggetto alla sottoscrizione da parte del proprietario, di una convenzione da stipulare con atto pubblico, che disponga l'obbligo a non trasferire i diritti reali (ad esempio, proprietà, uso, usufrutto, ecc) di alcuna delle unità preesistenti e aggiuntive frutto del frazionamento ad altri per un periodo non inferiore a 15 anni a far data dall'ultimazione dei lavori. Il suddetto obbligo deve essere esteso anche a non concedere in locazione o in comodato a terzi per il medesimo periodo di 15 anni le unità immobiliari oggetto dell'intervento;

- È prescritto il rispetto della dimensione minima di 65 mq di superficie utile degli alloggi frutto del frazionamento, nonché l'obbligo della creazione di posti auto di cui al presente comma.

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

1. C.S. - Tessuto dei centri e nuclei storici: sono i tessuti consolidati che caratterizzano l'impianto originario del centro storico di Viareggio organizzato secondo una maglia viaria ortogonale regolare su cui si attestano i fronti degli edifici formando cortine edilizie continue. In questa fattispecie rientrano anche i tessuti del nucleo fondativo della Darsena e di Torre del Lago. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal P.S. all'Art. 75:

- Aree urbane storiche;

- Aree urbane a formazione compatta.

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

a) gli edifici fronteggianti direttamente la viabilità dovranno mantenere, ove presente, la posizione della facciata dell'edificio lungo il perimetro del lotto a contatto con il fronte strada; per tali edifici è prescritto il mantenimento del colore delle facciate esistenti o, in alternativa il colore delle facciate dovrà essere scelto tra le tonalità già presenti sulle facciate di altri edifici presenti lungo la medesima viabilità;

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

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

d) la copertura degli edifici il cui lotto di riferimento risulti a contatto con il perimetro dell'isolato dovranno mantenere la tipologia del tetto e delle gronde esistenti;

e) le coperture di eventuali nuovi corpi di fabbrica dovranno essere della stessa tipologia dell'edificio esistente oppure a tipologia "capanna" o "padiglione" e la linea di ciascuna gronda dovrà essere costante. Tali nuovi corpi di fabbrica non potranno superare la quota di gronda della porzione di edificio esistente e non dovranno costituire elemento estraneo rispetto al fabbricato esistente mantenendo le medesime finiture e cromie esterne del fabbricato principale; sulle facciate prospicienti la viabilità pubblica, laddove esista già un allineamento continuo delle linee di gronda di edifici adiacenti, non sono ammessi interventi che comportino l'innalzamento della quota di gronda in funzione della realizzazione del cordolo strutturale o di addizione volumetrica di tipo B;

f) non è ammessa la realizzazione di terrazze "a tasca" in copertura;

g) sui fronti prospettanti in direzione della viabilità dovranno essere mantenuti gli allineamenti verticali, ove presenti, tra le aperture esistenti e quelle oggetto di intervento del piano primo e superiori; su tali fronti dovrà essere limitato l'inserimento di nuovi balconi fino ad un massimo di uno per piano; su tali fronti non è ammessa la realizzazione di nuovi balconi continui estesi all'intero fronte e l'aggetto di eventuali nuovi balconi non potrà eccedere l'aggetto dei balconi già presenti sulle facciate degli edifici disposti lungo la medesima viabilità; allo stesso modo l'aggetto della gronda su tali fronti non potrà eccedere l'aggetto delle gronde già presenti sulle facciate degli edifici disposti lungo la medesima viabilità

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

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

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

- superficie permeabile minima pari a 25%;
- rapporto di copertura massima 75%;
- distanze da strade e dai confini come stabilito negli interventi ammessi per gli edifici dotati di numerazione, dalla disciplina delle zone o, in assenza di specifiche da codice civile e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.;

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

percorsi, delle finiture superficiali, dei manufatti ornamentali e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);

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

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

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

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

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

caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto;

h) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta, anche al fine di evitare la saturazione delle corti interne, si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- superficie permeabile minima pari a 25%;
- rapporto di copertura massima 70%;
- distanze da strade e dai confini come stabilito negli interventi ammessi per gli edifici dotati di numerazione, dalla disciplina delle zone o, in assenza di specifiche da codice civile e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.;

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

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

3. T.R.2. - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto : Tessuti a medio/alta densità, tipici delle espansioni degli anni '50-'70, organizzati in isolati aperti con cortina edilizia discontinua ed edifici isolati su lotto, circondati da spazi di pertinenza talvolta privati e recintati, talvolta semiprivati ed in relazione con la strada. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal P.S. all'Art. 75:

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

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

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

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

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

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

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

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

- superficie permeabile minima pari a 35%;

- rapporto di copertura massima 60%;

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

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

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

- aree urbane recenti a formazione spontanea;

- aree urbane recenti a progettazione unitaria.

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

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

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

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

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

e) i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei

caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto;

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

- superficie permeabile minima pari a 40%;

- rapporto di copertura massima 55%;

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

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

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

- aree urbane recenti a formazione spontanea;

- aree produttive consolidate che risultino non più adeguabili.

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

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

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

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

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

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

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

- superficie permeabile minima pari a 40%;

- rapporto di copertura massimo 50%;

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

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

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

- aree urbane recenti a formazione spontanea;

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

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

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

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

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

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

- Superficie permeabile minima pari a 40%;

- Rapporto di copertura massimo 50%;

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

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

permeabili. Sui confini a contatto con aree agricole o libere da edificazione dovranno essere collocati siepi e filari di alberi utili ad un miglior inserimento nel contesto delle trasformazioni edilizie.

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

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

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

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

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

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

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

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

- superficie permeabile minima pari a 45%;
- rapporto di copertura massimo 50%;
- distanze da strade e dai confini minimo 5 metri e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Si premette che la verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata complessa, in relazione alla tipologia di immobile, tenuto conto anche del numero di unità immobiliari che lo compongono, pertanto l'elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri.

Per gli interventi eseguiti con, eventuali, Denuncia Inizio Attività, S.C.I.A., C.I.L.A. o di qualsiasi asseverazione in genere, lo scrivente non ha effettuato il controllo di conformità degli asseveramenti, già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante e NON è stato verificato l'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio e/o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, salvo quanto reperito nel fascicolo del titolo abilitativo Comunale.

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

Nel caso specifico, il rapporto di valutazione è stato redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici; pertanto l'Esperto non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione errata, carente o non aggiornata.

Da quanto potuto accertare, le unità non sono dotate del Certificato di Abitabilità/Agibilità, si specifica infine che per tutti gli impianti non sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte.

Il sottoscritto Esperto stimatore ha eseguito tutti i necessari accertamenti presso gli archivi del Comune di Viareggio, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio e relativamente alla situazione edilizia relaziona quanto sotto: ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato nel suo complesso è stato costruito in data antecedente al 1 settembre 1967, in particolare l'edificio è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 259 del 17/05/1959 rilasciata al conto di Benetti Lorenzo a seguito di domanda presentata il 11/05/1959 registrata il 13/05/1959 col n. 11725 Prot. Gen. n. 2032 per l'edificazione di fabbricato su due piani compreso il terrestre.

In seguito il fabbricato non ha subito trasformazioni, ristrutturazioni od altro necessitatesse il rilascio di permessi, licenze ad eccezione di:

1)- per lavori di ampliamento al fabbricato principale eseguiti senza la dovuta autorizzazione è stata rilasciato Titolo Abilitativo in Sanatoria n. 25 del 24/06/2016 a seguito di Domanda di Condono Edilizio Legge 47/85 del 29/09/1986 Prot. Gen. n. 11112, al conto di [REDACTED], per sanare modifiche interne ed esterne a fabbricato di civile abitazione, ampliamento, realizzazione di manufatti in appendice all'immobile principale destinati a cucina, lavanderia, disimpegno, w.c., ripostiglio e C.T.;

2)- D.I.A. n. 1165 del 10/05/1999 al conto di [REDACTED] e [REDACTED] inerenti opere interne ed esterne al fabbricato di civile abitazione consistenti nella sostituzione della pavimentazione esterna; sostituzione di un dei cancelli carrabili con recinzione uguale all'esistente; sostituzione del cancello carrabile; sostituzione dei pavimenti e rivestimenti dei bagni principale; sostituzione della pavimentazione delle scale.

Il sottoscritto Esperto vuole precisare che alla D.I.A. sopra riferita non è stato allegato nessun elaborato grafico, solamente la relazione di asseverazione.

Dall'analisi degli elaborati grafici, allegati all'ultimo titolo edilizio rilasciato (condono edilizio), paragonato con lo stato attuale dei luoghi, non ha fatto rilevare sostanziali differenze ad eccezione di:

- 1)- aumento del carico urbanistico mediante il frazionamento dell'esistente appartamento, in due unità immobiliari indipendenti con conseguente riorganizzazione interna dei locali;
- 2)- sostituzione edilizia con ampliamento volumetrico dei locali accessori oggetto di condono;
- 3)- interventi sulle parti strutturali dell'edificio eseguite per l'apertura o spostamento di esistenti porte e finestre e consolidamento della struttura condonata;
- 4)- internamente ed esternamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che non è possibile verificare se dette differenze rientrano nella tolleranza di Legge, poiché il nuovo organismo edilizio presente sul posto differisce totalmente con i progetti autorizzati.

A livello prospettico si fa presente che la zona non è vincolata dal punto di vista paesaggistico ambientale, comunque sono state eseguite senza titolo modifiche prospettiche sia al fabbricato di origine storica sia a quello oggetto di condono, mediante l'apertura e chiusura di porte e finestre.

Si fa presente inoltre che non sono stati individuate autorizzazioni per tutte le esistenti sistemazioni esterne a corredo dell'intero edificio.

Si ricorda nuovamente che non è stata eseguita la verifica plano-volumetrica dell'intero edificio, il suo posizionamento sul lotto di terreno e le distanze dai fabbricati limitrofi.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto sostituirsi a quello che compete per Legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritti grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri e spese per la regolarizzazione, in parte con rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali coperture in eternit, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore di stima a metro quadro.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate, il futuro aggiudicatario dovrà presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, se ammissibile, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di diniego procedere, a propria cura e spese, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

A parere del sottoscritto Esperto il consolidamento della porzione oggetto di condono con contestuale aumento volumetrico, potrebbe non essere sanabile, vista anche la nuova disciplina sismica, come anche la remissione in pristino come da tavola del condono edilizio; il frazionamento in due unità immobiliari non è sanabile pertanto bisognerà procedere al ripristino come da ultimo atto autorizzativo.

Infine alcune opere interne non rispettano i requisiti igienici-sanitari richiesti sia dalla normativa nazionale sia da quella comunale, in particolare si fa presente che alcuni servizi igienici aprono direttamente sulle esistenti cucine, pertanto privi di anti-bagno.

Relativamente alla regolarizzazione delle difformità riscontrate od eventuale messa in pristino si stima quanto segue:

a)- Onorari professionali per richiedere sanatoria edilizia, escluso spese vive, sanzioni ed accessori:

€ 3.000,00;

b)- eventuale costo di demolizione della porzione consolidata ed ampliata senza titolo, messa in pristino e riunificazione delle due unità immobiliari in unica entità urbana:

€ 60.000,00.

Gli importi sopra stimati, come specificato, non comprendono le spese vive da sostenere, le sanzioni amministrative dovute che, secondo quanto stabilito dalla L.R. n. 65 del 2014 e s.m.i, il "Comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00" od in alternativa un sanzione di € 1.000,00.

Infine si precisa che, i costi sopra indicati relativi alle spese di demolizione e tecniche per la presentazione della pratica edilizia, essendo state abolite le tariffe professionali, sono suscettibili di variazioni e pertanto trattasi di una mera indicazione di massima.

Il sottoscritto Esperto pertanto non si ritiene responsabile se un altro professionista ritiene corretto applicare onorari differenti da quanto riportato.

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Visto e tenuto conto di quanto sopra rilevato lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - via Marco Polo n. 73**

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su appartamento per civile abitazione posto all'interno di fabbricato di maggiore mole, elevato su due piani fuori terra compreso il terrestre e suddiviso catastalmente in numero tre unità immobiliari per civile abitazione posto in Comune di Viareggio (LU), via Marco Polo civico 73, della complessiva superficie commerciale di mq. 114,78.

Il bene ad oggi è suddiviso, catastalmente e di fatto in due unità immobiliari indipendenti, ma urbanisticamente l'appartamento è un'unica entità immobiliare, per meglio individuare le unità si fa riferimento alla allegata planimetria colorata, dove viene evidenziata in verde l'unità di cui al mappale 219 sub. 6 ed in giallo l'unità di cui al mappale 219 sub. 5; le parti comuni tra i tre appartamenti del complesso edilizio sono individuate in colore rosa, mappale 219 sub. 8.

Si precisa che viene formato un lotto unico in quanto le due unità oggi presenti, non possono essere vendute singolarmente, poiché le stesse sono prive del relativo titolo abilitativo presso il Comune di Viareggio, si rimanda al paragrafo Regolarità edilizia dove verrà trattata in maniera esaustiva la problematica sopra evidenziata.

A seguito dei sopralluoghi eseguiti a cavallo dell'anno 2024 e 2025 il bene era così composto:

- Unità distinta dal mappale 219 sub. 5 foglio 6 di Viareggio della complessiva superficie utile calpestabile di circa mq. 57 ed altezza interna ricompresa tra i circa ml. 2,31 e ml. 3,18: civile abitazione posta al solo piano terra composta di ingresso-cucina-soggiorno, w.c., disimpegno, ripostiglio, bagno e camera. Il tutto corredato da poca resede esclusiva sui due lati liberi, sulla quale è stata montata piccola casina di legno ad uso ripostiglio. Si accede a detta unità dalla via Marco Polo, attraverso l'esistente ingresso carrabile attraverso la resede comune (sub. 8 del mappale 219) che immette direttamente nella resede privata.
- Unità distinta dal mappale 219 sub. 6 foglio 6 di Viareggio della complessiva superficie utile calpestabile di circa mq. 56 ed altezza interna ricompresa tra i circa ml. 2,76 e ml. 3,18: civile abitazione posta al solo piano terra composta di ingresso-cucina-soggiorno, w.c., disimpegno, bagno, camera e stanza armadi. Si accede a detta unità dalla via Marco Polo, attraverso l'esistente ingresso carrabile attraverso la resede comune (sub. 8 del mappale 219).

L'unità immobiliare posta al piano primo, di proprietà di terze persone non è oggetto di stima, la stessa ha comunque la comunanza sulla resede comune identificata dal mappale 219.

Corredano le unità la rispettiva comproprietà da tutte quelle parti dell'edificio che per loro natura, uso e destinazione sono da ritenersi comuni il tutto ai sensi dell'art 1117 del Codice Civile, con particolare al vialetto di ingresso, bene comune non censibile, lo stesso è individuato nell'elaborato planimetrico agli atti dal mappale 219 sub. 8 foglio 6 di Viareggio.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 6, Part. 219, Sub. 5, Categoria A3
- Fg. 6, Part. 219, Sub. 6, Categoria A3

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

Il sottoscritto Esperto è giunto alla determinazione del valore sotto riferito in base alle valutazioni, indagini e ricerche sotto meglio specificate:

al solo fine statistico e per informazione, ma non utilizzati ai fini della valutazione di cui sotto, vengono riportati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lucca (O.M.I.) del Comune di Viareggio (LU), inerenti al 1° semestre del 2024 zona Centrale Capoluogo Zona Nord, Don Bosco, Marco Polo, Codice zona: B2, Microzona: 2, tipologia prevalente: abitazioni civili. Destinazione: Residenziale, nella tipologia "abitazioni di tipo economico", i quali riportano, per unità in "normali" condizioni, un valore minimo di €. 2.050,00 ed un valore massimo di € 2.600,00 al mq. Lordo.

Nella zona limitrofa si sono individuati i seguenti comparabili:

- 1)- trascrizione n. 3878 del 2022 Viareggio, via Carlo Pisacane n. 85 , categoria A/3 consistenza mq. 104, superficie commerciale stimata 104 mq., valore di compravendita complessivo € 220.000,00 , prezzo medio €/mq. 2.115,38;
- 2)- trascrizione n. 7456 del 2022 Viareggio, via Marco Polo n. 132, categoria A/3 consistenza mq. 106 superficie commerciale stimata 106 mq., valore di compravendita complessivo € 190.000,00 , prezzo medio €/mq. 1.792,45;
- 3)- trascrizione n. 10842 del 2024 Viareggio, via nino Bixio n. 23, categoria A/3 consistenza mq. 56 superficie commerciale stimata 56 mq., valore di compravendita complessivo € 80.000,00 , prezzo medio €/mq. 1.428,57.
- 4)- trascrizione n. 15843 del 2022 Viareggio, via Marco Polo n. 73, categoria A/3 consistenza mq. 127 superficie commerciale stimata 127 mq., valore di compravendita complessivo € 230.000,00 , prezzo medio €/mq. 1.811,02.

Il sottoscritto Esperto in base agli elementi esposti, considerati i valori unitari assunti presso colleghi, agenzie immobiliari, in particolare visti anche i comparabili rintracciati in zona, sopra detti, tenuto conto della loro dissomiglianza tra essi ed il bene pignorato, viste le attuali condizioni del mercato, apportando i giusti correttivi, ritiene che immobili delle stesse caratteristiche e condizioni di cui sopra, vengono offerti sul mercato, tenendo conto anche di quanto sopra rilevato e come pervenuto agli esecutati dai titoli di provenienza, a prezzi che oscillano intorno a € 1.900,00 / € 2.100,00 al mq., detto prezzo unitario comprende l'incidenza delle parti comuni a corredo e tiene di conto di tutto quanto sopra rilevato dal sottoscritto Esperto.

Pertanto adottando un prezzo medio, si ottiene il seguente risultato:

valore al mq. di riferimento per la stima pari ad € 2.000,00 (Euro duemila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Viareggio (LU) - via Marco Polo n. 73	114,78 mq	2.000,00 €/mq	€ 229.560,00	100,00%	€ 229.560,00
Valore di stima:					€ 229.560,00

Valore di stima: € 229.560,00

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	63000,00	€
Riduzione del valore pari al 20% per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile	20,00	%

Valore finale di stima: € 120.648,00

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 10/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Dinelli Fabio

ELENCO ALLEGATI:

✓ N° 1 Atto di provenienza
✓ N° 1 Estratti di mappa

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Foto - Riprese fotografiche interne
- ✓ N° 1 Foto - Riprese fotografiche esterne
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria colorata
- ✓ N° 1 Google maps