

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mauro Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 170/2025 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 170/2025 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 183.980,16	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

INCARICO

All'udienza del 27/01/2026, il sottoscritto Ing. Mauro Francesco, con studio in Via Rontani, 421/A, Bozzano - 55054 - Massarosa (LU), email francescomauro73@gmail.com, PEC francesco.mauro@ingpec.eu, Tel. 349 1874556, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/02/2026 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 Udine, 5, edificio condominiale, scala -, piano terra (Coord. Geografiche: 43,88830174764686; 10,233876774857196)

DESCRIZIONE

Appartamento al piano terra di fabbricato condominiale, con accesso frontale rispetto a quello condominiale, composto da disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, cortile esterno parzialmente coperto dal terrazzo dell'unità soprastante. L'appartamento è corredato da cantina posta al piano seminterrato del palazzo e, come risulta dall'atto di acquisto originario, di posto auto scoperto in uso esclusivo.

Posto in Viareggio, zona residenziale "Città Giardino" via Udine.





LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - via Udine, 5, edificio condominiale, scala -, piano terra

DESCRIZIONE

Appartamento al piano terra di fabbricato condominiale, con accesso frontale rispetto a quello condominiale, composto da disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, cortile esterno parzialmente coperto dal terrazzo dell'unità soprastante. L'appartamento è corredato da cantina posta al piano seminterrato del palazzo e, come risulta dall'atto di acquisto originario, di posto auto scoperto in uso esclusivo.

Posto in Viareggio, zona residenziale "Città Giardino" via Udine.

Distinto al catasto fabbricati del Comune di Viareggio, foglio 1, mappale 65, sub. 2 graffato al mappale 300 (cat. A/3, vani 3,5), e foglio 1, mappale 65, sub. 19 (cat. C/2, mq 4).

Vi confinano ulteriori beni particella 65 stesso foglio catastale (sub. 3, sub. 21 [parti comuni condominiali], sub. 27), come risulta dall'elaborato planimetrico in atti.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione in parola risale all'atto di acquisto originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella stessa certificazione, che è corredata da visura storica.

Lo scrivente ha proceduto a richiedere i certificati di stato civile e residenza degli esecutati (allegati alla perizia), dai quali risulta che per tutti lo stato libero.

Nell'estratto dal registro degli atti di matrimonio del Comune di Viareggio dell'anno 1982 al n. 9, parte II, serie B (parimenti allegato) è riportata l'annotazione che con atto in data 29/12/1988 ai rogiti Notaio Tolomei del Distretto Notarile di Lucca optavano per il regime di separazione dei beni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

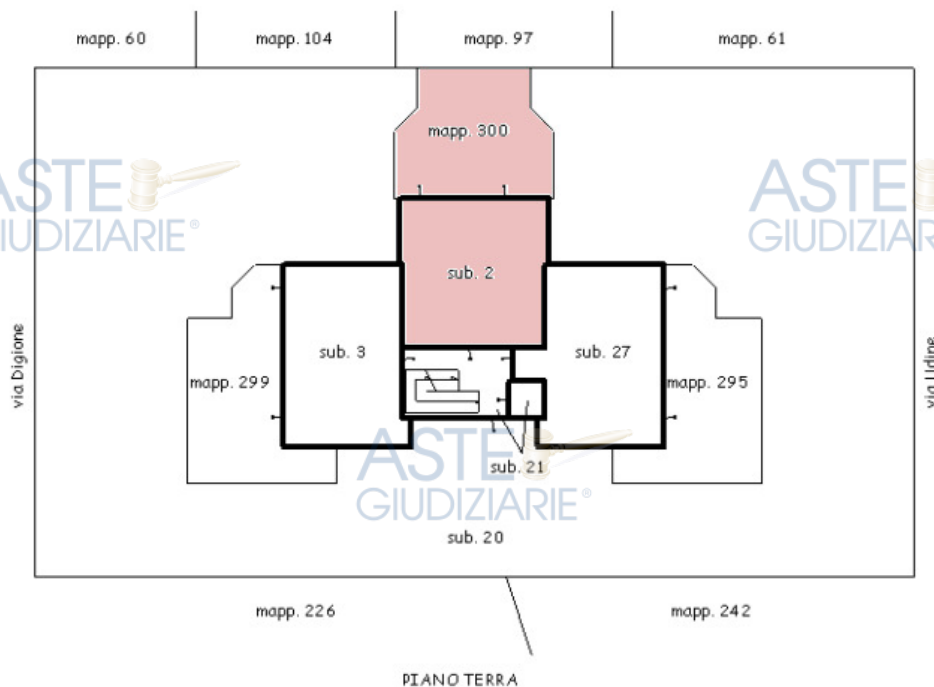
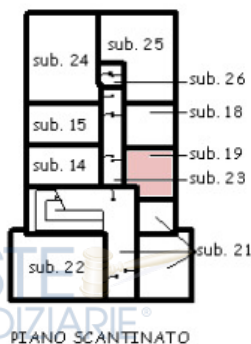
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati.

CONFINI

Ulteriori beni particella 65 stesso foglio catastale (unità immobiliare sub. 3, subb. 21-23 [parti comuni condominiali], unità immobiliare sub. 27), come risulta dall'elaborato planimetrico in atti:



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,40 mq	42,70 mq	1	42,70 mq	2,80 m	terra
Cortile coperto (assimilabile a veranda)	10,00 mq	10,00 mq	0,95	9,50 mq	2,80 m	terra
Cantina	4,00 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	2,48 m	seminterrato
Giardino	10,80 mq	10,80 mq	0,18	1,94 mq	0,00 m	
Cortile scoperto	12,30 mq	13,20 mq	0,25	3,30 mq	2,80 m	terra
Totale superficie convenzionale:				58,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,24 mq		

Il cortile esterno, di superficie lorda 23,2 mq è parzialmente coperto dall'ampio terrazzo dell'unità soprastante (circa 10 mq). La parte coperta è assimilabile ad una veranda, il resto può assimilarsi ad una terrazza scoperta a livello.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 23/05/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 65 Categoria A7

		Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1,91
Dal 23/05/1980 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 65 Categoria A7 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1,91
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 65 Categoria A7 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.491,27
Dal 01/01/1994 al 10/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 65 Categoria A7 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.499,79
Dal 10/02/2000 al 28/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 65, Sub. 19 Categoria C2 Cl.3, Cons. 4 mq Rendita € 13,84
Dal 10/02/2000 al 28/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 65, Sub. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 452,80
Dal 28/02/2017 al 30/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 65, Sub. 19 Categoria C2 Cl.3, Cons. 4 mq Rendita € 13,84
Dal 28/02/2017 al 30/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 65, Sub. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 452,80 Graffato 300

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	65	2		A3	5	3,5 vani		452,8 €		300
	1	65	19		C2	3	4 mq		13,84 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Attualmente il vano ad uso cantina (sub. 19) è privo della parete di divisione dal corridoio a comune.

STATO CONSERVATIVO

Con riferimento all'art. 21 della legge 392/1978 l'immobile si trova in stato conservativo normale: è abitabile e in buone condizioni d'uso. Non richiede interventi di manutenzione straordinaria, ma eventualmente solo piccole opere di normale amministrazione.

Gli impianti tecnici dell'appartamento (idrico, elettrico, termico) risultano in ordine, per quanto è stato possibile apprezzare, e risultano realizzati antecedentemente al 13/03/1990.

PARTI COMUNI

Le parti comuni condominiali sono costituite da ampio cortile esterno con posti auto e doppio accesso (via Udine, 5 - via Digione, 10); vani tecnici, disimpegni e scale condominiali; ascensore (ininfluente dato che l'appartamento è posto al piano terreno).

L'appartamento dispone di posto auto esterno in uso esclusivo: trattasi di quello contrassegnato dal numero 1 posto sul lato via Udine del cortile condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione sud-ovest. Strutture portanti in calcestruzzo armato. Solai latero-cementizi. Pareti interne intonacate; pavimenti in ceramica; rivestimenti (bagno e posto cottura) in ceramica.

Infissi esterni in alluminio; infissi interni in legno (incluso portoncino di accesso).

Impianti sottotraccia. Impianto riscaldamento a radiatori.

Bagno cieco dotato di aspirazione meccanica.

L'unità immobiliare dispone di cortile parzialmente coperto dal terrazzo dell'unità superiore e di piccolo giardino.

All'interno del condominio la proprietà incide per millesimi 88,76/999,96 e partecipa alle spese generali per pari incidenza; il contributo alle spese inerenti l'ascensore è nullo, essendo l'appartamento al piano terreno, mentre per le spese relative alle scale il contributo è pari a 71,17/1000.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1980 al 19/05/2021	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Garzia	23/05/1980	54016	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucca	18/06/1980	6615	5138
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/05/2021	**** Omissis ****	accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonino Tumbiolo	13/05/2021	38249/10397	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucca	19/05/2021	8994	6488
		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;
- non è stato possibile reperire copia dell'atto originario di acquisto in quanto non disponibile presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Lucca. Da ispezione effettuata presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lucca è stato possibile visionare l'originale dell'atto notarile di compravendita del Notaio Garzia del 23 maggio 1980, repertorio n. 54016 e trascritto presso l'Ufficio in data 18 giugno 1980 al numero di registro generale 6615 e numero di registro particolare 5138, da cui risulta che il Sig. **** Omissis **** acquistava il "quartierino" contrassegnato dal n. 2 nella planimetria allegata all'atto "composto da cucina/tinello, camera e bagno a doccia; oltre a piccolo ingresso e balcone". Dall'atto risulta che l'unità immobiliare è corredata da ripostiglio a piano nel piano scantinato e da posto esterno in uso esclusivo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 31/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Iantaffi Adriana del 19 settembre 2011 repertorio n. 48867/15291
Iscritto a Lucca il 23/09/2011
Reg. gen. 14387 - Reg. part. 2390
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Interessi: € 350.000,00
Rogante: Notaio Adriana Iantaffi
Data: 19/09/2011
N° repertorio: 48867/15291

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Lucca il 30/12/2025
Reg. gen. 22249 - Reg. part. 16840
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Valgono per i beni in questione tutti i vincoli di natura urbanistica, paesaggistico/ambientale ed idrogeologica, come disciplinati dagli strumenti urbanistici e dalla normativa di settore.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche esperite presso l'archivio comunale pratiche edilizie quanto in oggetto risulta edificato in forza della concessione edilizia n.188 del 08/08/1978 (costituente variante alla precedente C.E. n. 171 del 30/05/1977), titolare Soc. CE.SAR.I. di Innocenti Paolino & C.. Non è stato possibile reperire titoli edilizi successivi.

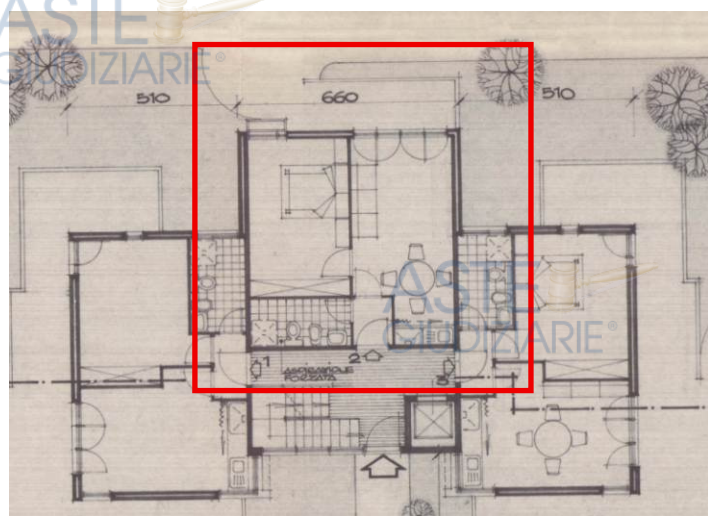
Rispetto all'elaborato grafico allegato alla C.E. 188/1978 si riscontrano le seguenti difformità.

diversa suddivisione interna dell'appartamento, a parità di superficie complessiva, avendo realizzato una zona giorno (disimpegno, soggiorno, angolo cottura) di maggiori dimensioni a discapito della camera da letto e del bagno. Anche le aperture esterne appaiono nella pianta lievemente traslate verso i muri portanti di estremità, pur se di dimensioni che si possono considerare corrispondenti a quelle di progetto (nell'elaborato le stesse non sono quotate). La rappresentazione prospettica delle aperture coincide invece con quella dello stato di fatto, quindi l'apparente difformità di cui sopra è riconducibile a mero errore grafico (si tratta pur sempre di disegni redatti manualmente in scala 1:100).

Anche il piano cantina è attualmente difforme da come è rappresentato nell'elaborato progettuale originario.

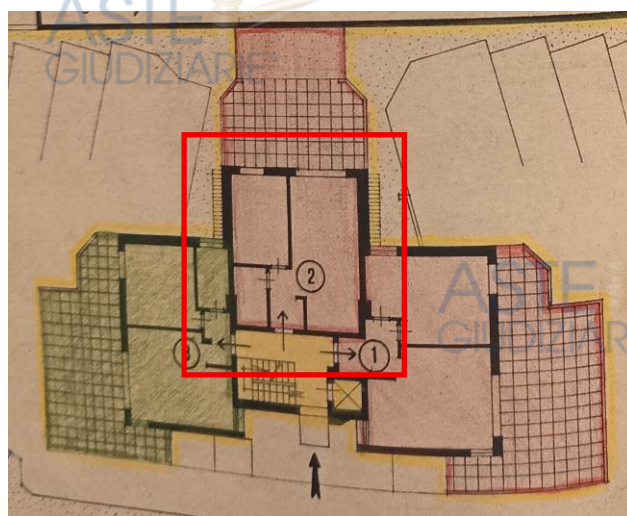
Le altezze interne sia a piano seminterrato che a piano terreno corrispondono - entro le tolleranze di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 395/2001 - a quelle previste dal progetto.

In data 26/12/1978 è stato rilasciato il certificato di abitabilità riportante l'annotazione "fabbricato conforme agli elaborati di cui alla licenza edilizia". Al certificato in parola è allegato il certificato di collaudo statico rilasciato dall'Ing. Piero Ferrari di Viareggio in data 31/05/1978.



rappresentazione pianta CE 188/1978

non conforme all'attuale



rappresentazione pianta allegata atto rep. 54016 del 23/05/80

conforme allo stato attuale

Alla luce di quanto esposto a parere di chi scrive vi è necessità di sanare dal punto di vista edilizio le modifiche interne.

La sistemazione dell'esterno risulta differente da quella rappresentata nell'elaborato progettuale. Dato che l'immobile ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) di cui all'art. 143 del D.lgs. 42/2004 (codice ministeriale 90370 - G.U. n. 44 del 20/02/1952 e 90369 - G.U. n. 42 del 19/02/1960), fatta salva la possibilità che esista un titolo edilizio successivo che non è stato possibile reperire, vi è una difformità paesaggistica riguardante la sistemazione esterna, per la quale è necessario l'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 167 del D.lgs. 42/2004.

Si fa presente che NON è stata effettuata dallo scrivente la verifica plano-volumetrica dell'intero edificio e dell'effettiva superficie del resede e dei lotti di terreno, del posizionamento del fabbricato nonché la verifica dei confini e della distanza della costruzione dagli stessi e dai fabbricati antistanti; indagini geologiche e geotecniche; indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione dei fabbricati siano stati utilizzati materiali realizzati con fibre di amianto o simili; indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di

inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze o materiali tossici e/o nocivi o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli; indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici; verifiche sul funzionamento di elettrodomestici; verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle singole unità immobiliari; verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi del fabbricato; verifiche specifiche in ordine al rispetto delle prescrizioni per le costruzioni in zona sismica del fabbricato (comunque all'epoca di costruzione non ricadente in zona sismica) né diagnosi a livello strutturale dello stesso; verifiche specifiche in materia di superamento delle barriere architettoniche; verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari valutate; verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento liquami, anche in ordine al rispetto dei limiti normativi sulle acque di scarico da esso provenienti eventualmente confluite in recapito finale diverso dalla pubblica fognatura; verifiche di conformità relative a porzioni condominiali ove non espressamente menzionate; verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati su ulteriori immobili, 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 in relazione all'immobile oggetto della perizia.

Si precisa altresì che in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità evidenziate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte 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 abilitativa o richiesta di parere preventivo completi di tutti gli elaborati grafico-documentali di dettaglio necessari. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi e, per quanto attiene agli importi economici, relativi ad oneri, sanzioni e spese per la regolarizzazione e/o la messa in ripristino del bene, che restano a carico dell'aggiudicatario, è stato tenuto conto e sono state riconosciute riduzioni del valore a metro quadro determinato per l'immobile in sede di vendita giudiziaria nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come specificato al punto "Sviluppo valutazione". E' inoltre fatta salva l'eventualità che possano esistere ulteriori titoli autorizzativi che lo scrivente CTU non è riuscito a reperire per quanto abbia indagato con cura.

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.

Si precisa comunque che gli impianti sono di realizzazione precedente al 13/03/1990.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.650,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.403,35

Importo spese straordinarie già deliberate: € 6.064,73

In data 22/10/2024 l'Assemblea condominiale del Condominio via Digione 10 ha approvato i bilanci preventivo e consuntivo gestione ordinaria e straordinaria 2024/2025, e in data 08/07/2025 il bilancio preventivo gestione ordinaria 2025/2026 assieme al piano di riparto e allo scadenziario, come da verbali agli atti dell'Amministratore.

Il Condominio è tuttora creditore dei ratei scaduti e insoluti pari ad € 7.314,47, relativi ai predetti esercizi, nei confronti degli Esecutati. A seguito di richiesta depositata per via telematica dall'Avv. Daniele Giannini per conto del Condominio, in data 02/04/2026 è stato emesso decreto ingiuntivo n. 294/2026 (R.G. n. 862/2026) per la somma di € 7.314,47 oltre ad interessi e spese liquidate in € 858,00 e onorari (comprensivi di spese generali 15%, c.p.a. 4% e I.V.A. 22%) per € 827,32, per un importo complessivo quindi di € 8.999,79.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico comprendente la piena ed intera proprietà di unità immobiliare per civile abitazione (appartamento) al piano terra di fabbricato condominiale, corredato da cantina posta al piano seminterrato, il tutto posto in Viareggio, Via Udine 5.

I beni sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al foglio 1, part. 65, sub. 2 (appartamento) e sub. 19 (cantina).

L'appartamento, di superficie complessiva lorda 42,7 mq e altezza 2,80 m si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno. E' inoltre presente un cortile esterno di uso esclusivo, parzialmente coperto dal terrazzo dell'unità soprastante, di superficie complessiva circa 34 mq. L'appartamento dispone di ripostiglio a piano seminterrato (ca. 4 mq) e di posto auto esterno in uso esclusivo.

Vi confinano ulteriori beni della particella 65 (sub. 3, subb. 21/23 [parti comuni condominiali], sub. 27).

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - via Udine, 5, edificio condominiale, scala -, piano terra

Appartamento al piano terra di fabbricato condominiale, con accesso frontale rispetto a quello condominiale, composto da disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, cortile esterno parzialmente coperto dal terrazzo dell'unità soprastante. L'appartamento è corredato da cantina posta al piano seminterrato del palazzo e, come risulta dall'atto di acquisto originario, di posto auto scoperto in uso esclusivo. Posto in Viareggio, zona residenziale "Città Giardino" via Udine. Distinto al catasto fabbricati del Comune di Viareggio, foglio 1, mappale 65, sub. 2 graffato al mappale 300 (cat. A/3, vani 3,5), e foglio 1, mappale 65, sub. 19 (cat. C/2, mq 4). Vi confinano ulteriori beni particella 65 stesso foglio catastale (sub. 3, subb. 21/23 [parti comuni condominiali], sub. 27), come risulta dall'elaborato planimetrico in atti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 65, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 300 - Fg. 1, Part. 65, Sub. 19, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 204.422,40

In virtù delle ricerche di mercato presso operatori e portali del settore, acquisito quanto pubblicato dalla fonte ufficiale "Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento Anno 2025 - Semestre 2 Provincia: LUCCA Comune: VIAREGGIO (L833) Fascia: Centrale/CAPOLUOGO LUNGOMARE A NORD DEL MOLO, CITTA' GIARDINO Codice zona: B1; Destinazione: Residenziale "Abitazioni di tipo economico", stato di conservazione Normale, valore di mercato, minimo € 2.650,00 a metro quadro lordo e massimo € 3.900,00 a metro quadro lordo. Il metodo con cui si effettua la stima è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene che si andrà a stimare; Facendo i necessari adeguamenti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, di realizzazione comunque datata, lo standard qualitativo e gli aggiustamenti per tener conto della dissomiglianza dell'immobile in oggetto con gli immobili "comparabili di confronto", è stato assunto il valore massimo di zona O.M.I., ridotto sulla base dell'esperienza di una percentuale del 10%, ottenendo un valore a metro quadro di €

3.510,00 (euro tremilacinquecentodieci/00). In detto valore è ricompresa l'incidenza del resede e delle parti comuni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Viareggio (LU) - via Udine, 5, edificio condominiale, scala -, piano terra	58,24 mq	3.510,00 €/mq	€ 204.422,40	100,00%	€ 204.422,40
Valore di stima:					€ 204.422,40

Valore di stima: € 204.422,40

Valore precauzionale

Come previsto nel quesito si ritiene opportuno decurtare il valore di mercato stimato in precedenza di una percentuale pari al 10% in ragione dei presumibili costi che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario per la regolarizzazione di quanto non conforme, nonché dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, oltre che della mancanza di garanzia per vizi occulti e delle altre peculiarità della vendita forzata che determinano un minor valore.

Il valore del bene in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ai fini dell'incanto risulta quindi calcolato come sopra specificato.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
(vedasi nota sopra riportata)	10,00	%

Valore finale di stima: € 183.980,16

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.

Massarosa, 08/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Francesco Mauro

ELENCO ALLEGATI:

Planimetrie catastali - planimetria appartamento (sub. 2) e cantina (sub. 19) (Aggiornamento al 18/02/2026);
n. 2 pagine;

Visure e schede catastali - visura storica sub. 2 e sub. 19 (Aggiornamento al 21/05/2026); n. 10 pagine;

Concessione edilizia - copia CE 188/1978 e relativo elaborato grafico (Aggiornamento al 27/03/2026); n. 2
pagine;

Certificato di agibilità / abitabilità - certificato di abitabilità del 06/12/1978. (Aggiornamento al 06/12/1978);
n. 2 pagine;

Altri allegati - certificati anagrafici; n. 4 pagine;

Documentazione fotografica interna ed esterna.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - via Udine, 5, edificio condominiale, scala -, piano terra

Appartamento al piano terra di fabbricato condominiale, con accesso frontale rispetto a quello condominiale, composto da disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, cortile esterno parzialmente coperto dal terrazzo dell'unità soprastante. L'appartamento è corredato da cantina posta al piano seminterrato del palazzo e, come risulta dall'atto di acquisto originario, di posto auto scoperto in uso esclusivo. Posto in Viareggio, zona residenziale "Città Giardino" via Udine. Distinto al catasto fabbricati del Comune di Viareggio, foglio 1, mappale 65, sub. 2 graffato al mappale 300 (cat. A/3, vani 3,5), e foglio 1, mappale 65, sub. 19 (cat. C/2, mq 4). Vi confinano ulteriori beni particella 65 stesso foglio catastale (sub. 3, sub. 21 [parti comuni condominiali], sub. 27), come risulta dall'elaborato planimetrico in atti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 65, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 300 - Fg. 1, Part. 65, Sub. 19, Categoria C2.

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

Destinazione urbanistica: Valgono per i beni in questione tutti i vincoli di natura urbanistica, paesaggistico/ambientale ed idrogeologica, come disciplinati dagli strumenti urbanistici e dalla normativa di settore.

Prezzo base d'asta: € 183.980,16

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 170/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 183.980,16

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Viareggio (LU) - via Udine, 5, edificio condominiale, scala -, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 65, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 300 - Fg. 1, Part. 65, Sub. 19, Categoria C2	Superficie	58,24 mq
Stato conservativo:	Con riferimento all'art. 21 della legge 392/1978 l'immobile si trova in stato conservativo normale: è abitabile e in buone condizioni d'uso. Non richiede interventi di manutenzione straordinaria, ma eventualmente solo piccole opere di normale amministrazione. Gli impianti tecnici dell'appartamento (idrico, elettrico, termico) risultano in ordine, per quanto è stato possibile apprezzare, e risultano realizzati antecedentemente al 13/03/1990.		
Descrizione:	Appartamento al piano terra di fabbricato condominiale, con accesso frontale rispetto a quello condominiale, composto da disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, cortile esterno parzialmente coperto dal terrazzo dell'unità soprastante. L'appartamento è corredato da cantina posta al piano seminterrato del palazzo e, come risulta dall'atto di acquisto originario, di posto auto scoperto in uso esclusivo. Posto in Viareggio, zona residenziale "Città Giardino" via Udine. Distinto al catasto fabbricati del Comune di Viareggio, foglio 1, mappale 65, sub. 2 graffato al mappale 300 (cat. A/3, vani 3,5), e foglio 1, mappale 65, sub. 19 (cat. C/2, mq 4). Vi confinano ulteriori beni particella 65 stesso foglio catastale (sub. 3, subb. 21/23 [parti comuni condominiali], sub. 27), come risulta dall'elaborato planimetrico in atti.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Iantaffi Adriana del 19 settembre 2011 repertorio n. 48867/15291
Iscritto a Lucca il 23/09/2011
Reg. gen. 14387 - Reg. part. 2390
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Interessi: € 350.000,00
Rogante: Notaio Adriana Iantaffi
Data: 19/09/2011
N° repertorio: 48867/15291

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Lucca il 30/12/2025
Reg. gen. 22249 - Reg. part. 16840
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura