

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tintori Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 185/2023 del R.G.E.
promossa da

contro



SOMMARIO

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
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 185/2023 del R.G.E.	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 890.000,00	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27



INCARICO

All'udienza del 25/02/2024, il sottoscritto Arch. Tintori Alessandro, con studio in Via dei Canali, 7/D - 55012 - Capannori (LU), email alessandro.tintori.architetto@gmail.com, PEC tintori.alessandro@pec.architettilucca.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Viareggio (LU) - Via Pietro Maroncelli, 361

DESCRIZIONE

VILLA in Bifamiliare in VIAREGGIO, Via Pietro Maroncelli, 361, Quartiere Marco Polo.

La Villa è posta nel Comune di Viareggio (LU), è più precisamente in uno dei quartieri storici della città balneare, il Marco Polo, che occupa la porzione Nord-Est del territorio urbanizzato, tra la Ferrovia Genova-Roma, ad Est, e la Pineta di Ponente a Ovest. L'intero quartiere ha visto, negli ultimi decenni, un notevole sviluppo immobiliare declinato sia attraverso la ristrutturazione di edifici esistenti che attraverso la realizzazione di nuovi complessi residenziali e turistici. Tra quest'ultimi è sicuramente da annoverare il Fabbricato, di tipo bi-familiare, di cui fa parte l'abitazione oggetto della presente Perizia (Vedi Documentazione Fotografica - All. A1_1 - Estratto Google Maps).

La localizzazione risulta ottimale, affacciata su Via Pietro Maroncelli nella sua porzione Nord, quella meno interessata dal traffico, e prossima alla Pineta di Ponente che dista non più di 200 metri. Il lungomare e la spiaggia distano 750 metri e sono raggiungibili in 10 minuti a piedi.

Le principali strade di accesso a Viareggio e quindi alla zona interessata, sono rappresentate da Via Aurelia Nord, collegamento con gli altri centri della Versilia e con il centro di Viareggio, oggi declassata a traffico locale di tipo residenziale e commerciale, dalla Strada Statale 1, tangenziale che rappresenta la Variante all'Aurelia nel tratto corrispondente al territorio del Comune di Viareggio, collegando la Versilia con Pisa, e dalla Strada Provinciale 1 che connette la costa con Camaiore e Lucca.

Il Fabbricato nel suo insieme, composto da due ville affiancate, progettato e costruito con caratteristiche architettoniche e funzionali uniformi, presenta un aspetto molto gradevole e rilevante rispetto all'edificato circostante, essendo curato in ogni dettaglio e "protetto" da una recinzione completa, in muratura intonacata, integrata da siepi sempreverdi (Vedi Foto 1, 2 e 3).

Morfologicamente il Fabbricato risulta suddiviso in due Blocchi collegati, ma distinti, di cui quello in esame è costituito dalla sua porzione Nord. La Villa si presenta con forme semplici, arricchite dalla presenza del Portico che cinge l'edificio sui lati Nord ed Est. La copertura è del tipo a padiglione con manto in "coppi e tegole".

L'accesso alla Villa avviene attraverso 3 cancelli, di cui 2 carrabili, posti sia su Via Bari (Foto 6 e 7), che su Via Pietro Maroncelli, e 1 pedonale (Foto 13) che dà accesso al Piano Terra dell'abitazione attraverso un breve vialetto con pavimentazione di tipo cementizio (Foto 16). Il Portoncino di ingresso (Foto 18) risulta protetto dal Portico sopra menzionato, creando anche una zona Living esterna (Foto 17).



Il Piano Terra, con estensione maggiore rispetto al piano superiore, è composto da un grande Soggiorno-Pranzo (Foto 19 e 20) con angolo Camino (Foto 21), una Cucina abitabile (Foto 25 e 26) corredata da ampio Ripostiglio (Foto 27) con accesso ad una Doccia e al locale Sottoscala (Foto 28). A fianco del Vano Scala, in posizione opposta a quella della Cucina, si trovano il Bagno per gli ospiti (Foto 23) e uno Studio oggi abitato a Camera (Foto 24).

Il Piano Primo, distribuito da un breve Disimpegno direttamente aperto sulla Scala (Foto 29, 30 e 31), è composto da una Camera padronale (Foto 34 e 35) con annesso Bagno di uso esclusivo (Foto 36), e da ulteriori 2 Camere (Foto 37 e 38), entrambe di tipo matrimoniale, servite dal Bagno di piano (Foto 33) completo di tutti i sanitari e dotato di doccia.

Nel Disimpegno, una botola con scala retrattile, dà accesso alla Soffitta (Foto 32) che, nella porzione centrale può essere utilizzata come ripostiglio e sgombero materiali.

Lo stato di conservazione generale è ottimo; le finiture seppur caratterizzate da un'estetica ormai datata, sono in perfetto stato di manutenzione.

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** - Villetta ubicata a Viareggio (LU) - Via Pietro Maroncelli, 361

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- *****
- *****



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

- OMISSIS (Proprietà 1/2)
- OMISSIS (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

I Beni oggetto di Perizia sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, al Foglio 2, Particella 68, Subalterno 2. L'immobile è costituito da una Villa in Bifamiliare che confina a Sud con Villa limitrofa, Beni ****per il 100% di Usufrutto e Società ***per il 100% della Nuda Proprietà, a Ovest con Beni ****, a Nord con Via Bari e a Est con Via Pietro Maroncelli, il tutto salvo se altri o aventi titolo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Superficie Lorda Corpo Principale - Abitazione al Piano Terra	116,00 mq	137,00 mq	1	137,00 mq	2,70 m	Terra
Superficie Lorda Corpo Principale - Abitazione al Piano Primo	83,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	2,70 m	Primo
Superficie Lorda Pertinenze Non comunicanti con i Vani Principali - Ripostiglio Esterno	6,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	2,70 m	Terra
Superficie Lorda Pertinenze - Porticato	30,00 mq	36,00 mq	0,40	14,40 mq	2,70 m	Terra
Superficie Scoperta - Resede/Giardino fino alla Superficie pari a quella dell'Abitazione	250,00 mq	250,00 mq	0,10	25,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				288,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				288,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/05/1993 al 15/10/2024	*****, C.F. *****, nato a **i***, Comproprietario in regime di comunione dei beni e *****, C.F. *****, nata a *****i] *****, Comproprietaria in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 68, Sub. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 10,5 Vani Superficie catastale 270 mq Rendita € 1.900,69 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	68	2		A2	6	10,5 Vani	270 mq	1900,69 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
2	68				Ente Urbano		00 08 34 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La non corrispondenza riscontrata, è limitata all'indirizzo che dalla Visura Catastale risulta essere Via Zara, mentre nella realtà è Via Pietro Maroncelli, 361.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Fabbricato di maggior mole, composto da due ville affiancate, è posto nel Quartiere Marco Polo e fa parte dell'espansione a carattere residenziale e turistica che ha interessato la porzione a Nord-Est della Pineta di Ponente, negli anni che vanno dal 1960 al 1990 dello scorso secolo.



L'epoca di costruzione, unitamente a quanto dichiarato negli Atti allegati alle Istanze Edilizie, permette di individuare il sistema costruttivo adottato, caratterizzato da murature portanti in laterizio tipo Doppi UNI, coadiuvate in più punti dalla presenza di pilastri in C.A. I solai di interpiano e di copertura sono di tipo latero-cementizio (Vedi Foto 32 relativa al Piano Soffitta), anche se le gronde presentano nell'aggetto una struttura lignea composta da travetti e scempiato di tavole. La stessa struttura lignea è stata adottata per la realizzazione del Portico posto a servizio della Zona Giorno al Piano Terra, qui integrata da travature in legno poggianti su pilastri in muratura intonacata (Vedi Foto 17).

Il manto di copertura è stato realizzato con "coppi e tegole". I pluviali di gronda e i discendenti sono in rame con sezione circolare. Non è stato possibile accertare la presenza o meno della coibentazione termica.

Le pareti interne ed esterne presentano una finitura ad intonaco civile, tinteggiato con colori chiari. All'esterno la composizione delle facciate è arricchita dalla presenza di cornici in rilievo, poste a contorno delle aperture, di un cornicione sottogronda, e da inferriate metalliche posizionate a protezione delle finestre.

La finitura con colori chiari caratterizza anche gli infissi in legno, interni ed esterni; quest'ultimi presentano porzioni trasparenti tipo "vetro-camera" e elementi oscuranti a persiana di colore grigio chiaro.

Le pavimentazioni esterne sono in calcestruzzo, nella porzione di collegamento con gli accessi, e in ceramica nella porzione prossima all'abitazione con particolare riguardo al Portico. Lo stesso pavimento è riproposto all'interno per l'intera estensione del Piano Terra.

I Bagni presentano pavimenti e rivestimenti, sempre in ceramica. Al Piano Primo, il pavimento è in parquet, realizzato con piccoli listelli posati a "spinapesce", tinteggiato di colore chiaro.

L'immagine complessiva restituita dalla Villa è di una grande cura dei dettagli e una ricchezza di finiture, stemperata solo dalla tipologia dei materiali, riconducibili all'epoca di costruzione e non rispondenti completamente alle richieste di mercato attuali. Va però sottolineato che l'impatto che se ne ricava è paragonabile se non superiore a quello delle altre Ville presenti sul mercato immobiliare di Viareggio.

IMPIANTI

Per quanto riguarda l'Impianto Elettrico, la sua realizzazione risale all'epoca di costruzione dell'intero fabbricato, avvenuta agli inizi degli anni '90 dello scorso secolo. Ciò nonostante risulta in buono stato di conservazione e completo in ogni sua parte. Non è stato comunque possibile rinvenire documenti che ne potessero certificare la relativa conformità.

L'Impianto Idro-Termo-Sanitario risulta completo in tutte le sue parti; il riscaldamento è del tipo autonomo con Caldaia a Gas metano di rete, posta nel Ripostiglio esterno (Foto 9 e 10); gli elementi radianti sono costituiti da fan-coil con la sola eccezione della Lavanderia e dei Bagni, dove sono presenti termosifoni in alluminio.

In riferimento alla rispondenza degli Impianti alle Normative vigenti, non è stato possibile rintracciare le relative Certificazioni; ne consegue che non è possibile garantirne la corretta rispondenza alla Normativa attuale. Le caratteristiche generali sono comunque rintracciabili nelle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Viareggio, dove sono presenti i Progetti/Relazioni relativi agli impianti e alle caratteristiche termiche delle strutture portanti.

Non è stato possibile reperire l'Attestazione di Prestazione Energetica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'Immobile risulta occupato dagli Esecutati, Sig. ***** e Sig.ra ***** così come verificato presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Viareggio mediante richiesta di Stato di Famiglia e



contestuale Certificato di Residenza che si allega.

Da quest'ultimo Documento risulta residente, all'interno della Villa oggetto di Procedura, anche la Sig.ra***

Nella nata a **** il *****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/1993	DEB. ESECUTATO, nato a **** il ****, Comproprietario in regime di Comunione dei beni con ***** nata a **** il *****, Comproprietario in regime di Comunione dei Beni. Codice Fiscale/P.IVA: BGTCL45T05B507J	ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea LOPS, Notaio in Prato (PO)	20/05/1993	150145	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca (LU)	04/06/1993	7676	5760
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Prato (PO)	01/06/1993	1790	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di LUCCA aggiornate al 01/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Lucca il 29/07/2016
Reg. gen. 11439 - Reg. part. 1732



Importo: € 200.000,00

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 180.143,55

Spese: € 18.775,58

Interessi: € 1.080,87

Rogante: Tribunale di Firenze, C.F. 80027830480

Data: 13/07/2016

N° repertorio: 10008

Note: L'Iscrizione è stata Annotata in data 05/05/2022, mediante Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata, del 26/04/2022 - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE - 819 RESTRIZIONE DI BENI, Notaio Luisa Trombetta in Pietrasanta (LU), C.F. TRMLSU78A69H501J. Presentazione dell'Annotazione del 05/05/2022, Registro Generale n. 8048, Registro Particolare n. 1117. La restrizione dei Beni ha riguardato l'Immobile censito al ***** , non ricadente nella Procedura in esame.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Lucca il 11/11/2022

Reg. gen. 20458 - Reg. part. 3115

Importo: € 625.000,00

A favore di ***** Contro *****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 625.302,72

Rogante: Tribunale di Lucca, C.F. 80005970464

Data: 22/09/2022

N° repertorio: 1371/2022

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Trascritto a

Lucca il 25/09/2023

Reg. gen. 16069 - Reg. part. 12072

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Note: Autorità emittente: UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI LUCCA, C.F. 80005990462,

Repertorio 3071 del 18/07/2023

Da segnalare la Trascrizione di un PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA, derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA, del 29/08/2023 (data successiva al Verbale di Pignoramento), Notaio PUCCINELLI Bianca in Massarosa, C.F. PCCBNC74M48G628H, Rep. 7812/5768, Trascritto a Lucca il 31/08/2023 (Data precedente alla Trascrizione del Verbale di Pignoramento), ai numeri di Registro Generale n. 14995, Registro Particolare n. 11252.

l'Unità negoziale è quella oggetto di Perizia, individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al Foglio 2, Particella 68, Subalterno 2.

Per quanto riguarda i Soggetti, la Nota risulta:

A FAVORE di



- Sig.ra ***** nata a ****il ****, C.F. *****

CONTRO

- Sig. ***** nato a*****il ***** , C.F.*****

- Sig.ra ***** , nata a *****il ***** , C.F. *****

NORMATIVA URBANISTICA

REGOLAMENTO URBANISTICO vigente, in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 04 novembre 2019. L'immobile ricade nell'ambito della Tavola C1.2 - UTOE 2 - Quartiere Marco Polo, all'interno di un isolato classificato nei MORFOTIPI "T.R.2 - Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati", normati dall'art. 54.3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'Edificio, in particolare, ricade in AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE di tipo B - "Zone di insediamento residenziale di impianto recente", normate dall'art. 42.

Si riporta a seguire un estratto del Regolamento Urbanistico:

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

.....

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 morfotipoTR2 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.

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 incombode 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 turisticoricettiva 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 tratta 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 artigianato 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 attuazione 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 interrato, 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.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'analisi di Conformità dell'Immobile è stata effettuata sulla base delle Pratiche Edilizie, reperite presso l'Archivio del Comune di Viareggio, messe a confronto con il rilievo a campione dello Stato dei luoghi, avvenuto in occasione del sopralluogo effettuato unitamente al Custode, IVG di Lucca.

Ci si riferisce, per le Pratiche Edilizie, agli elaborati allegati alla CONCESSIONE EDILIZIA n. 292/1991, del 10/09/1991 che riportano la Variante in Corso d'Opera rispetto alla CONCESSIONE EDILIZIA n. 196/1990 del



24/05/1990.

L'attenta lettura degli allegati ha permesso di riscontrare una pressochè totale conformità Plani-Volumetrica della Villa, intendendo con questo la coincidenza dimensionale dell'ingombro esterno del fabbricato che presenta dimensioni che rientrano ampiamente nelle tolleranze previste dalla Normativa Vigente.

La stessa cosa non può essere affermata per quanto riguarda la suddivisione interna che, pur essendo simile a livello distributivo rispetto a quella dichiarata nell'ultima Concessione Edilizia (quella del 1991), presenta valori dimensionali in alcuni casi piuttosto discostanti almeno in confronto a quelli dichiarati nella C.E. del 1990 (nella successiva Variante non sono state riportate le dimensioni dei locali).

Le differenze riscontrate sembrano, nella maggior parte dei casi, dovute al maggior spessore delle murature perimetrali che hanno, allo stato attuale, uno spessore di circa 45 cm contro quelli previsti inizialmente pari a circa 30 cm.

La circostanza rilevata non dovrebbe rappresentare, a parere dello scrivente, un problema dal punto di vista dell'abitabilità dei locali, tutti dotati di ampie finestrate e con superficie maggiore di quelle minime previste dalla Normativa. Resta comunque necessaria la presentazione di un attestato di Conformità in Sanatoria che "fotografi" con precisione lo stato attuale, e definitivo, dei luoghi. Tale necessità comporterà un onere di tipo Professionale, ed eventualmente di tipo sanzionatorio, che verrà valutato successivamente.

Ulteriore difformità rilevata è quella concernente la recinzione della Resede. Ci si riferisce qui, in particolar modo, al numero e alla posizione dei Cancelli presenti fronte Via Pietro Maroncelli. Nella Concessione Edilizia in Variante del 1991, erano presenti 3 cancelli, di cui 1 pedonale e 2 Carrabili; di quest'ultimi, uno era collocato nell'estremità Nord del lotto, in corrispondenza dell'angolo con Via Bari, e l'altro si trovava al centro tra le due Ville per consentire l'accesso ad una zona di parcheggio posta a cavallo delle due proprietà.

Il primo non è stato realizzato, o perlomeno non ne esiste traccia alla data attuale, mentre il secondo è stato realizzato in posizione diversa, traslata verso Nord e posto in proiezione dello Studio della Villa in esame.

La circostanza fa presupporre la necessità di sanare la Recinzione mediante la presentazione delle necessarie Pratiche presso il Comune di Viareggio. Anche in questo caso saranno valutati gli oneri Professionali e Sanzionatori in modo forfettario, al fine di detrarli dal Valore di mercato della Villa.

Si riportano a seguire, in estrema sintesi, gli estremi delle Pratiche Edilizie riguardanti l'Immobile oggetto di analisi e il Fabbricato di maggior mole di cui fa parte:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 196/1990, del 24 maggio 1990, intestata a COOPERATIVA EDILIZIA OSCAR S.r.l., C.F.

03561620489, con sede in Campi Bisenzio, Via Verdi 6, Rappr. Legale Sig. BERTINI Marco, avente per oggetto "COSTRUZIONE VILLETTE ABBINATE".

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 292/1991, del 10 settembre 1991, intestata a COOPERATIVA EDILIZIA OSCAR S.r.l., C.F.

03561620489, con sede in Campi Bisenzio, Via Verdi 6, Rappr. Legale Sig. *****, avente per oggetto "VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE N° 196 DEL 24/05/1990".

- AGIBILITA' presentata al Comune di Viareggio in data 12/10/1991 e vistata dall'Associazione Intercomunale N. 2 Versilia Unità Sanitaria Locale Prot. 809, data 21/10/1991, N° 89 Reg.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano Oneri di tipo Condominiale

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Viareggio (LU) - Via Pietro Maroncelli, 361
VILLA in Bifamiliare in VIAREGGIO, Via Pietro Maroncelli, 361, Quartiere Marco Polo. La Villa è posta nel Comune di Viareggio (LU), è più precisamente in uno dei quartieri storici della città balneare, il Marco Polo, che occupa la porzione Nord-Est del territorio urbanizzato, tra la Ferrovia Genova-Roma, ad Est, e la Pineta di Ponente a Ovest. L'intero quartiere ha visto, negli ultimi decenni, un notevole sviluppo immobiliare declinato sia attraverso la ristrutturazione di edifici esistenti che attraverso la realizzazione di nuovi complessi residenziali e turistici. Tra quest'ultimi è sicuramente da annoverare il Fabbricato, di tipo bi-familiare, di cui fa parte l'abitazione oggetto della presente Perizia (Vedi Documentazione Fotografica - All. A1_1 - Estratto Google Maps). La localizzazione risulta ottimale, affacciata su Via Pietro Maroncelli nella sua porzione Nord, quella meno interessata dal traffico, e prossima alla Pineta di Ponente che dista non più di 200 metri. Il lungomare e la spiaggia distano 750 metri e sono raggiungibili in 10 minuti a piedi. Le principali strade di accesso a Viareggio e quindi alla zona interessata, sono rappresentate da Via Aurelia Nord, collegamento con gli altri centri della Versilia e con il centro di Viareggio, oggi declassata a traffico locale di tipo residenziale e commerciale, dalla Strada Statale 1, tangenziale che rappresenta la Variante all'Aurelia nel tratto corrispondente al territorio del Comune di Viareggio, collegando la Versilia con Pisa, e dalla Strada Provinciale 1 che connette la costa con Camaiore e Lucca. Il Fabbricato nel suo insieme, composto da due ville affiancate, progettato e costruito con caratteristiche architettoniche e funzionali uniformi, presenta un aspetto molto gradevole e rilevante rispetto all'edificato circostante, essendo curato in ogni dettaglio e "protetto" da una recinzione completa, in muratura intonacata, integrata da siepi sempreverdi (Vedi Foto 1, 2 e 3). Morfologicamente il Fabbricato risulta suddiviso in due Blocchi collegati, ma distinti, di cui quello in esame è costituito dalla sua porzione Nord. La Villa si presenta con forme semplici, arricchite dalla presenza del Portico che cinge l'edificio sui lati Nord ed Est. La copertura è del tipo a padiglione con manto in "coppi e tegole". L'accesso alla Villa avviene attraverso 3 cancelli, di cui 2 carrabili, posti sia su Via Bari (Foto 6 e 7), che su Via Pietro Maroncelli, e 1 pedonale (Foto 13) che dà accesso al Piano Terra dell'abitazione attraverso un breve vialetto con pavimentazione di tipo



cementizio (Foto 16). Il Portoncino di ingresso (Foto 18) risulta protetto dal Portico sopra menzionato, creando anche una zona Living esterna (Foto 17). Il Piano Terra, con estensione maggiore rispetto al piano superiore, è composto da un grande Soggiorno-Pranzo (Foto 19 e 20) con angolo Camino (Foto 21), una Cucina abitabile (Foto 25 e 26) corredata da ampio Ripostiglio (Foto 27) con accesso ad una Doccia e al locale Sottoscala (Foto 28). A fianco del Vano Scala, in posizione opposta a quella della Cucina, si trovano il Bagno per gli ospiti (Foto 23) e uno Studio oggi abitato a Camera (Foto 24). Il Piano Primo, distribuito da un breve Disimpegno direttamente aperto sulla Scala (Foto 29, 30 e 31), è composto da una Camera padronale (Foto 34 e 35) con annesso Bagno di uso esclusivo (Foto 36), e da ulteriori 2 Camere (Foto 37 e 38), entrambe di tipo matrimoniale, servite dal Bagno di piano (Foto 33) completo di tutti i sanitari e dotato di doccia. Nel Disimpegno, una botola con scala retrattile, dà accesso alla Soffitta (Foto 32) che, nella porzione centrale può essere utilizzata come ripostiglio e sgombero materiali. Lo stato di conservazione generale è ottimo; le finiture seppur caratterizzate da un'estetica ormai datata, sono in perfetto stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 68, Sub. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 68, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 1.009.400,00

La stima della Villa è stata effettuata alla luce della localizzazione in zona prossima al centro di Viareggio, località turistica storicamente molto ambita. La Città è suddivisa in vari Quartieri, tra i quali, quello in cui è collocato l'Immobile in questione, denominato Marco Polo, si estende sull'area Nord-Est del territorio urbanizzato, tra la Cittadella del Carnevale, a Nord, l'area occupata dalla tangenziale proveniente dall'Autostrada, ad Est, la Città Storica, a Sud, ed infine la "Città Giardino" e la Pineta di Ponente a Ovest.

L'Immobile in esame fa parte di un Edificio Bifamiliare, composto da due Ville collegate tra loro, posto tra Via Zara e Via Bari e con il fronte principale su Via Pietro Maroncelli. Quest'ultima importante arteria si sviluppa parallelamente a Via Aurelia Nord, arteria storica di collegamento con i centri della Versilia a Nord e con Pisa a Sud. Il tratto in questione svolge oggi una funzione prettamente locale, sostituita nella sua funzione sovra-territoriale dalla Strada Statale 1 e dall'Autostrada A12, localizzate nell'entroterra a circa un chilometro dalla Costa.

Nonostante la collocazione della Villa sia particolarmente tranquilla, i servizi principali risultano tutti a portata di mano in quanto si trovano in un raggio di non più di 3 km, gli Uffici Pubblici Comunali, le Scuole, i Centri Commerciali, i Supermercati e le maggiori arterie di collegamento con le città limitrofe, quali l'Autostrada A12; per quanto riguarda i trasporti, la Stazione Ferroviaria di Viareggio si trova a 2 Km, mentre l'Aeroporto internazionale di Pisa è raggiungibile, Via autostrada, in circa 30 minuti con una percorrenza di 34 Km.

Ciò premesso, per la stima dell'immobile in oggetto lo scrivente ha analizzato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato di maggior mole e dell'appartamento in particolare, tenendo conto della superficie complessiva dell'abitazione e dei vani accessori, delle condizioni di manutenzione e conservazione, delle finiture interne ed esterne, dell'ubicazione in zona a vocazione residenziale e turistica caratterizzata dalla vicinanza di servizi pubblici e privati.

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato dell'Immobile, il Sottoscritto ritiene corretto determinarlo mediante il solo procedimento sintetico-comparativo utilizzando come parametro il mq. e come superficie lo sviluppo al lordo delle pareti interne ed esterne.

La posizione della Villa, collocata in zona prossima alla Pineta di Ponente e non lontana dal lungomare, che dista solo 750 metri ed è raggiungibile, a piedi, in soli 10 minuti, ha indotto a valutare i prezzi di mercato relativi sia alla zona in cui è collocata l'abitazione sia ai quartieri limitrofi posti lato Mare.

L'indagine si è svolta, dapprima, attraverso ricerche condotte per via telematica su importanti Portali,



quali immobiliare.it, casa.it e idealista.it; quest'ultimo in particolar modo, mette a disposizione una Documentazione relativa alla "Evoluzione del prezzo delle Case in Vendita" suddivisa per Città e per Zona. Nel caso specifico di Viareggio, è stato possibile reperire dati, riferiti a Settembre 2024, che indicano quanto segue: VIAREGGIO - Area Marco Polo-Don Bosco - Prezzo Medio €/mq. 3.587,00, con una variazione sull'anno precedente pari a -1,3%.

L'analisi puntuale dei valori ricavabili dai portali di intermediazione, delineano una situazione con prezzi piuttosto costanti; c'è da sottolineare che il mercato immobiliare di Viareggio pur essendosi livellato sui valori attuali, rimane estremamente attrattivo, soprattutto per quanto riguarda immobili che possano prestarsi ad un utilizzo residenziale/turistico, caratteristiche tutte rintracciabili nella Villetta oggetto di Perizia.

L'unico elemento che può limitare il valore dell'immobile, è la non recentissima epoca di costruzione, risalente presumibilmente ad almeno 30 anni fa, che si traduce in finiture ormai un po' datate, ma comunque sempre di pregio.

Escludendo gli immobili posti nell'entroterra, tutte le altre zone poste nel raggio di un chilometro dal Mare e dalla Spiaggia, presentano valori pressochè costanti. Per zonizzazione e tipologia di Edifici simili a quello in esame, i valori unitari di vendita variano da un minimo di 3.000,00 €/mq ad un massimo di 4.600,00 €/mq.; la maggior parte delle vendite si attestano comunque su una richiesta variabile tra 3.500,00 e 4.000,00 €/mq, soprattutto per metrature e caratteristiche degli immobili simili a quello in oggetto.

Da sottolineare infine che i valori rilevati dai Portali di Intermediazione immobiliare, sono al lordo della percentuale di trattativa che in ogni compravendita è da valutare nell'ordine di almeno un 5/10%.

L'indagine è proseguita attraverso l'analisi dei valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dai quali è scaturito quanto segue: - Comune di VIAREGGIO - Centrale/CAPOLUOGO ZONA NORD, DON BOSCO, MARCO POLO, per la tipologia di edificio Ville e Villini, una forbice variabile tra 2.700,00 e 3.800,00 €/mq., riferiti alla superficie Lorda degli immobili e ad uno stato di conservazione definito "Normale" in riferimento a quello più frequente in zona.

In conclusione, l'analisi dei dati, ha permesso di ricavare valori variabili da un minimo di 2.700,00 €/mq., ad un massimo di 4.600,00 €/mq. per ville con superficie tra 200 e 300 mq.

A conclusione dell'indagine, il Sottoscritto ha ritenuto congruo assumere come valore prudenziale a base di calcolo, 3.500,00 €/mq., riferito ad un immobile, come quello in esame, di ampie dimensioni e, soprattutto, dotato di una ampia resede, sistemata a giardino, accessibile sia da Via Pietro Maroncelli, in corrispondenza del civico 361, che da Via Verdi, mediante cancello carrabile. L'edificio, pur presentando finiture ormai datate, si trova in ottimo stato di conservazione e può essere utilizzato immediatamente.

Il Valore posto a base di calcolo, è inferiore a quello massimo riportato dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate per la Zona in esame e inferiore a quello medio riscontrato sul libero Mercato Immobiliare.

Per quanto riguarda i Beni in oggetto, al fine di calcolare il più probabile valore di mercato dell'Immobile, il Sottoscritto ha ritenuto corretto suddividere in porzioni il Fabbricato, parametrizzandone la superficie in base a coefficienti avvalorati dalla letteratura in materia, con particolare riguardo al documento "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" edito dall'Agenzia del Territorio.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Viareggio (LU) - Via Pietro Maroncelli, 361	288,40 mq	3.500,00 €/mq	€ 1.009.400,00	100,00%	€ 1.009.400,00
				Valore di stima:	€ 1.009.400,00

Valore di stima: € 1.009.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	18000,00	€
Per arrotondamento	460,00	€

Valore finale di stima: € 890.000,00

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.

Capannori, li 16/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tintori Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - All_A1_1_Documentazione FOTO (Aggiornamento al 12/06/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All_A2_1_Estr_Mappa_Catastale (Aggiornamento al 16/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_A2_2_Estratto Regolamento Urbanistico (Aggiornamento al 16/10/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_A3_1_Plan_Catastale (Aggiornamento al 10/03/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_A4_1_Visure Catastali (Aggiornamento al 27/02/2024)



- ✓ N° 1 Altri allegati - All_A5_1_Elenco Formalità (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_A5_2_Trascr_Atto_Prov (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_A5_3_Trascrizioni (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_A5_4_Iscrizioni (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_A5_5_Pignoramento (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All_A5_6_Atto di Provenienza (Aggiornamento al 16/10/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All_A6_1_CE 292_1991_Documenti Vari (Aggiornamento al 16/10/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All_A6_2_CE 292_1991_Elaborati Grafici (Aggiornamento al 16/10/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All_A7_1_CE 196_1990_Documenti Vari (Aggiornamento al 16/10/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All_A7_2_CE 196_1990_Elaborati Grafici (Aggiornamento al 16/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_A8_1_Ufficio Anagrafe Cmune di Viareggio - Stato di Famiglia (Aggiornamento al 10/10/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Viareggio (LU) - Via Pietro Maroncelli, 361
VILLA in Bifamiliare in VIAREGGIO, Via Pietro Maroncelli, 361, Quartiere Marco Polo. La Villa è posta nel Comune di Viareggio (LU), è più precisamente in uno dei quartieri storici della città balneare, il Marco Polo, che occupa la porzione Nord-Est del territorio urbanizzato, tra la Ferrovia Genova-Roma, ad Est, e la Pineta di Ponente a Ovest. L'intero quartiere ha visto, negli ultimi decenni, un notevole sviluppo immobiliare declinato sia attraverso la ristrutturazione di edifici esistenti che attraverso la realizzazione di nuovi complessi residenziali e turistici. Tra quest'ultimi è sicuramente da annoverare il Fabbricato, di tipo bi-familiare, di cui fa parte l'abitazione oggetto della presente Perizia (Vedi Documentazione Fotografica - All. A1_1 - Estratto Google Maps). La localizzazione risulta ottimale, affacciata su Via Pietro Maroncelli nella sua porzione Nord, quella meno interessata dal traffico, e prossima alla Pineta di Ponente che dista non più di 200 metri. Il lungomare e la spiaggia distano 750 metri e sono raggiungibili in 10 minuti a piedi. Le principali strade di accesso a Viareggio e quindi alla zona interessata, sono rappresentate da Via Aurelia Nord, collegamento con gli altri centri della Versilia e con il centro di Viareggio, oggi declassata a traffico locale di tipo residenziale e commerciale, dalla Strada Statale 1, tangenziale che rappresenta la Variante all'Aurelia nel tratto corrispondente al territorio del Comune di Viareggio, collegando la Versilia con Pisa, e dalla Strada Provinciale 1 che connette la costa con Camaiore e Lucca. Il Fabbricato nel suo insieme, composto da due ville affiancate, progettato e costruito con caratteristiche architettoniche e funzionali uniformi, presenta un aspetto molto gradevole e rilevante rispetto all'edificato circostante, essendo curato in ogni dettaglio e "protetto" da una recinzione completa, in muratura intonacata, integrata da siepi sempreverdi (Vedi Foto 1, 2 e 3). Morfologicamente il Fabbricato risulta suddiviso in due Blocchi collegati, ma distinti, di cui quello in esame è costituito dalla sua porzione Nord. La Villa si presenta con forme semplici, arricchite dalla presenza del Portico che cinge l'edificio sui lati Nord ed Est. La copertura è del tipo a padiglione con manto in "coppi e tegole". L'accesso alla Villa avviene attraverso 3 cancelli, di cui 2 carrabili, posti sia su Via Bari (Foto 6 e 7), che su Via Pietro Maroncelli, e 1 pedonale (Foto 13) che dà accesso al Piano Terra dell'abitazione attraverso un breve vialetto con pavimentazione di tipo cementizio (Foto 16). Il Portoncino di ingresso (Foto 18) risulta protetto dal Portico sopra menzionato, creando anche una zona Living esterna (Foto 17). Il Piano Terra, con estensione maggiore rispetto al piano superiore, è composto da un grande Soggiorno-Pranzo (Foto 19 e 20) con angolo Camino (Foto 21), una Cucina abitabile (Foto 25 e 26) corredata da ampio Ripostiglio (Foto 27) con accesso ad una Doccia e al locale Sottoscala (Foto 28). A fianco del Vano Scala, in posizione opposta a quella della Cucina, si trovano il Bagno per gli ospiti (Foto 23) e uno Studio oggi abitato a Camera (Foto 24). Il Piano Primo, distribuito da un breve Disimpegno direttamente aperto sulla Scala (Foto 29, 30 e 31), è composto da una Camera padronale (Foto 34 e 35) con annesso Bagno di uso esclusivo (Foto 36), e da ulteriori 2 Camere (Foto 37 e 38), entrambe di tipo matrimoniale, servite dal Bagno di piano (Foto 33) completo di tutti i sanitari e dotato di doccia. Nel Disimpegno, una botola con scala retrattile, dà accesso alla Soffitta (Foto 32) che, nella porzione centrale può essere utilizzata come ripostiglio e sgombero materiali. Lo stato di conservazione generale è ottimo; le finiture seppur caratterizzate da un'estetica ormai datata, sono in perfetto stato di manutenzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 68, Sub. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 68, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: REGOLAMENTO URBANISTICO vigente, in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 04 novembre 2019. L'immobile ricade nell'ambito della Tavola C1.2 - UTOE 2 - Quartiere Marco Polo, all'interno di un isolato classificato nei MORFOTIPI "T.R.2 - Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati", normati dall'art. 54.3 delle Norme Tecniche di Attuazione. L'Edificio, in



particolare, ricade in AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE di tipo B - "Zone di insediamento residenziale di impianto recente", normate dall'art. 42. Si riporta a seguire un estratto del Regolamento Urbanistico: Art. 54 - Morfotipi dei tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista 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. 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 turisticoricettiva 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 artigianato 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 accorpare 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 attuazione 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.

Prezzo base d'asta: € 890.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 185/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 890.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Viareggio (LU) - Via Pietro Maroncelli, 361		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 68, Sub. 2, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 68, Qualità Ente Urbano	Superficie	288,40 mq
Descrizione:	<p>VILLA in Bifamiliare in VIAREGGIO, Via Pietro Maroncelli, 361, Quartiere Marco Polo. La Villa è posta nel Comune di Viareggio (LU), è più precisamente in uno dei quartieri storici della città balneare, il Marco Polo, che occupa la porzione Nord-Est del territorio urbanizzato, tra la Ferrovia Genova-Roma, ad Est, e la Pineta di Ponente a Ovest. L'intero quartiere ha visto, negli ultimi decenni, un notevole sviluppo immobiliare declinato sia attraverso la ristrutturazione di edifici esistenti che attraverso la realizzazione di nuovi complessi residenziali e turistici. Tra quest'ultimi è sicuramente da annoverare il Fabbricato, di tipo bi-familiare, di cui fa parte l'abitazione oggetto della presente Perizia (Vedi Documentazione Fotografica - All. A1_1 - Estratto Google Maps). La localizzazione risulta ottimale, affacciata su Via Pietro Maroncelli nella sua porzione Nord, quella meno interessata dal traffico, e prossima alla Pineta di Ponente che dista non più di 200 metri. Il lungomare e la spiaggia distano 750 metri e sono raggiungibili in 10 minuti a piedi. Le principali strade di accesso a Viareggio e quindi alla zona interessata, sono rappresentate da Via Aurelia Nord, collegamento con gli altri centri della Versilia e con il centro di Viareggio, oggi declassata a traffico locale di tipo residenziale e commerciale, dalla Strada Statale 1, tangenziale che rappresenta la Variante all'Aurelia nel tratto corrispondente al territorio del Comune di Viareggio, collegando la Versilia con Pisa, e dalla Strada Provinciale 1 che connette la costa con Camaiore e Lucca. Il Fabbricato nel suo insieme, composto da due ville affiancate, progettato e costruito con caratteristiche architettoniche e funzionali uniformi, presenta un aspetto molto gradevole e rilevante rispetto all'edificio circostante, essendo curato in ogni dettaglio e "protetto" da una recinzione completa, in muratura intonacata, integrata da siepi sempreverdi (Vedi Foto 1, 2 e 3). Morfologicamente il Fabbricato risulta suddiviso in due Blocchi collegati, ma distinti, di cui quello in esame è costituito dalla sua porzione Nord. La Villa si presenta con forme semplici, arricchite dalla presenza del Portico che cinge l'edificio sui lati Nord ed Est. La copertura è del tipo a padiglione con manto in "coppi e tegole". L'accesso alla Villa avviene attraverso 3 cancelli, di cui 2 carrabili, posti sia su Via Bari (Foto 6 e 7), che su Via Pietro Maroncelli, e 1 pedonale (Foto 13) che dà accesso al Piano Terra dell'abitazione attraverso un breve vialetto con pavimentazione di tipo cementizio (Foto 16). Il Portoncino di ingresso (Foto 18) risulta protetto dal Portico sopra menzionato, creando anche una zona Living esterna (Foto 17). Il Piano Terra, con estensione maggiore rispetto al piano superiore, è composto da un grande Soggiorno-Pranzo (Foto 19 e 20) con angolo Camino (Foto 21), una Cucina abitabile (Foto 25 e 26) corredata da ampio Ripostiglio (Foto 27) con accesso ad una Doccia e al locale Sottoscala (Foto 28). A fianco del Vano Scala, in posizione opposta a quella della Cucina, si trovano il Bagno per gli ospiti (Foto 23) e uno Studio oggi abitato a Camera (Foto 24). Il Piano Primo, distribuito da un breve Disimpegno direttamente aperto sulla Scala (Foto 29, 30 e 31), è composto da una Camera padronale (Foto 34 e 35) con annesso Bagno di uso esclusivo (Foto 36), e da ulteriori 2 Camere (Foto 37 e 38), entrambe di tipo matrimoniale, servite dal Bagno di piano (Foto 33) completo di tutti i sanitari e dotato di doccia. Nel Disimpegno, una botola con scala retrattile, dà accesso alla Soffitta (Foto 32) che, nella porzione centrale può essere utilizzata come ripostiglio e sgombero materiali. Lo stato di conservazione generale è ottimo; le finiture seppur caratterizzate da un'estetica ormai datata, sono in perfetto stato di manutenzione.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'Immobile risulta occupato dagli Esecutati, Sig. *****Giuseppe e Sig.ra *****così come verificato presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Viareggio mediante richiesta di Stato di Famiglia e contestuale Certificato di Residenza che si allega. Da quest'ultimo Documento risulta residente, all'interno		



della Villa oggetto di Procedura, anche la Sig.ra ***+ nata a ****il *****.



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Lucca il 29/07/2016
Reg. gen. 11439 - Reg. part. 1732
Importo: € 200.000,00
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.143,55
Spese: € 18.775,58
Interessi: € 1.080,87
Rogante: Tribunale di Firenze, C.F. 80027830480
Data: 13/07/2016
N° repertorio: 10008
Note: L'Iscrizione è stata Annotata in data 05/05/2022, mediante Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata, del 26/04/2022 - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE - 819 RESTRIZIONE DI BENI, Notaio Luisa Trombetta in Pietrasanta (LU), C.F. TRMLSU78A69H501J. Presentazione dell'Annotazione del 05/05/2022, Registro Generale n. 8048, Registro Particolare n. 1117. La restrizione dei Beni ha riguardato l'Immobile censito al Catasto di Camaiore, Foglio 45, Particella 177, Subalterno 5, non ricadente nella Procedura in esame.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Lucca il 11/11/2022
Reg. gen. 20458 - Reg. part. 3115
Importo: € 625.000,00
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 625.302,72
Rogante: Tribunale di Lucca, C.F. 80005970464
Data: 22/09/2022
N° repertorio: 1371/2022

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Trascritto a Lucca il 25/09/2023
Reg. gen. 16069 - Reg. part. 12072
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Note: Autorità emittente: UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI LUCCA, C.F. 80005990462, Repertorio 3071 del 18/07/2023

