
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II. *

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

promossa da

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Codice fiscale: P. [REDACTED]



SOMMARIO

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



INCARICO

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

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

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

DESCRIZIONE

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

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

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

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

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

CONFINI

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

CONSISTENZA

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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



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

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

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

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

DATI CATASTALI

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

Corrispondenza catastale

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

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

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

PRECISAZIONI

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

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



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

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

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

STATO CONSERVATIVO

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

PARTI COMUNI

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

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

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

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

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



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

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

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

STATO DI OCCUPAZIONE

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

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

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



citato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

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

Trascrizioni

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

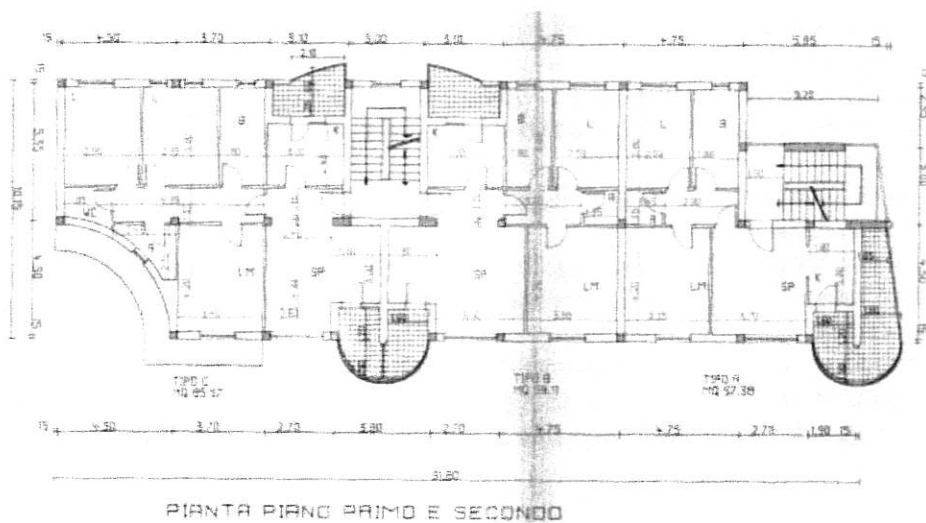
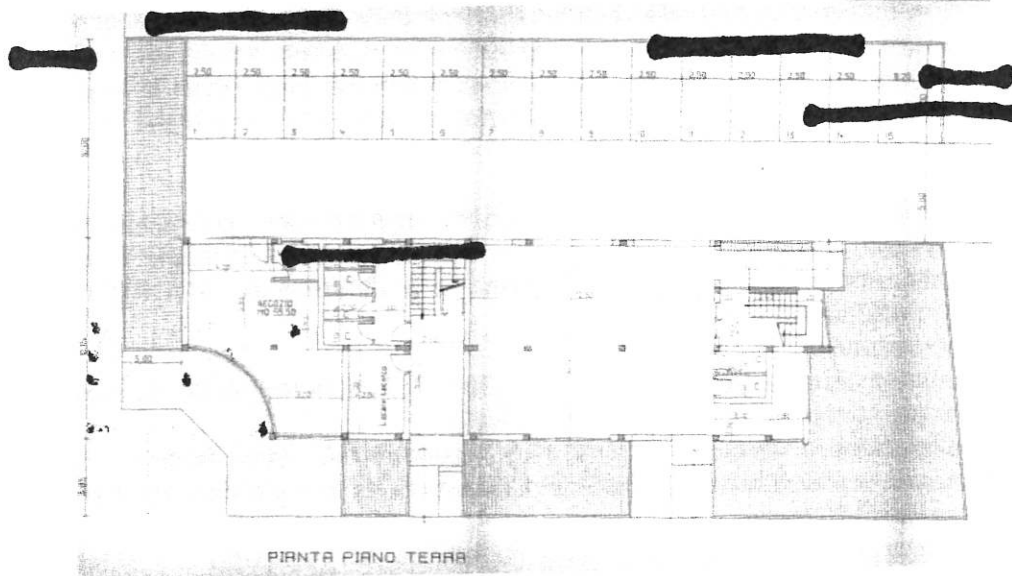
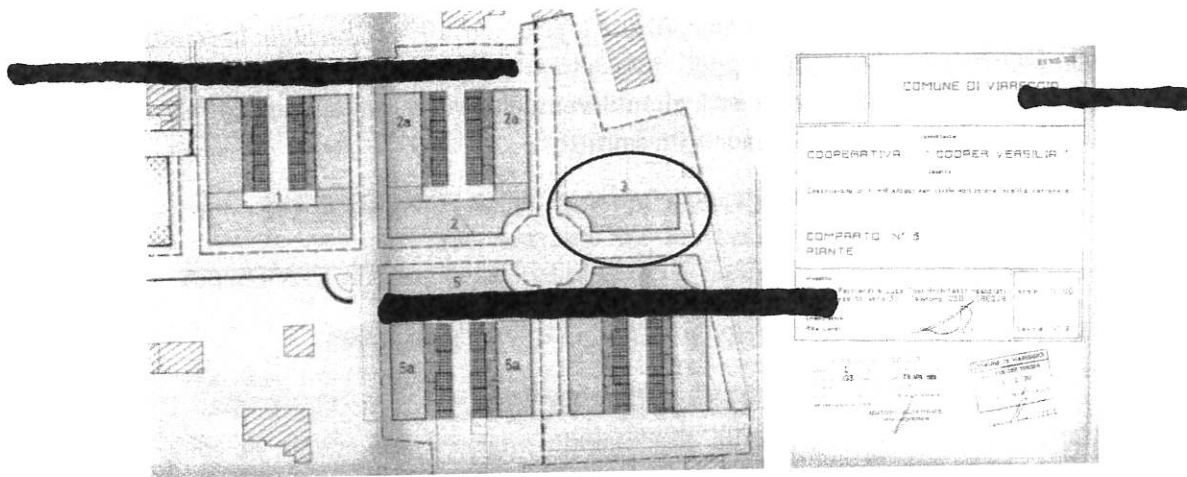
REGOLARITÀ EDILIZIA

SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

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

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





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



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

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

RELAZIONE TECNICA

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

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

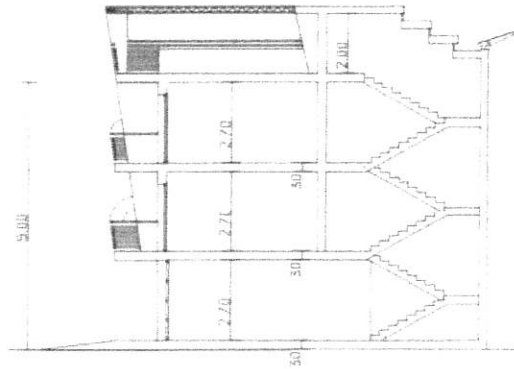
Esse consistono in:

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

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

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

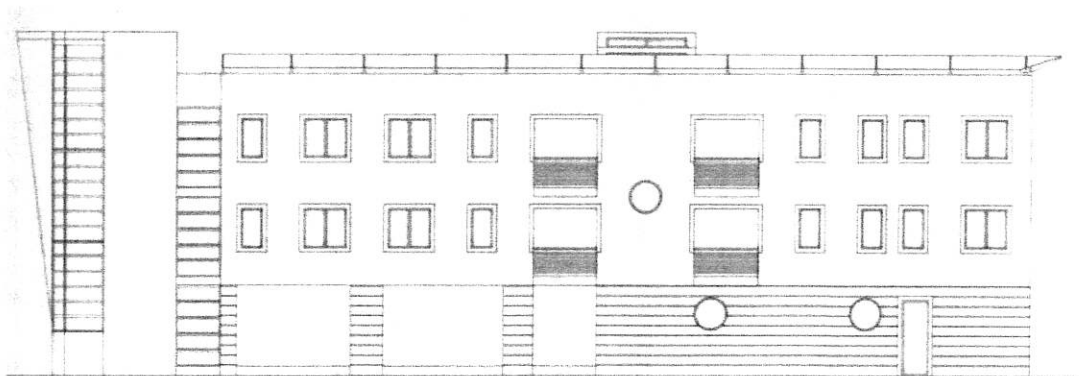




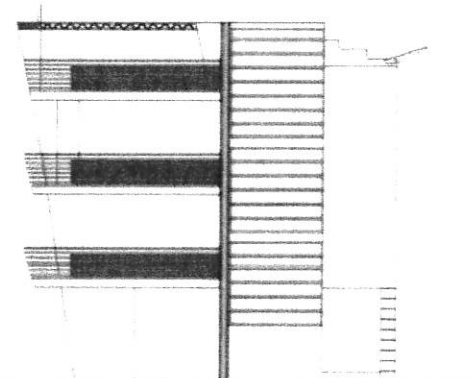
SEZIONE SUL VANO SCALE



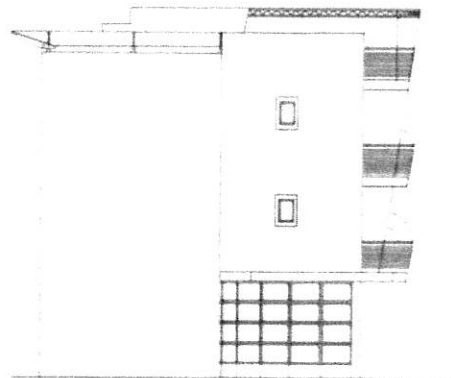
PROSPETTO ESTERNO



PROSPETTO INTERNO



FIANCO



FIANCO



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

COMUNE DI VIAREGGIO

Coop.rts.doc\abitabla

IL SINDACO

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

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

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

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

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

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

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

autorizza

l'*abitabilità/agibilità* dei tre fabbricati contraddistinti con i nn. 2, 3 e 5, di cui alle concessioni edilizie sopracitate, posti a Viareggio in via Paladini q.re Anna Frank, di proprietà della "[redacted]" - c.f. [redacted] cui è legale rappresentante [redacted], composti da n. 108 vani abitabili, n. 151 altri vani e n. 3 vani commerciali, con decorrenza dal 07.05.1996.

Viareggio, 31 LUG. 1996

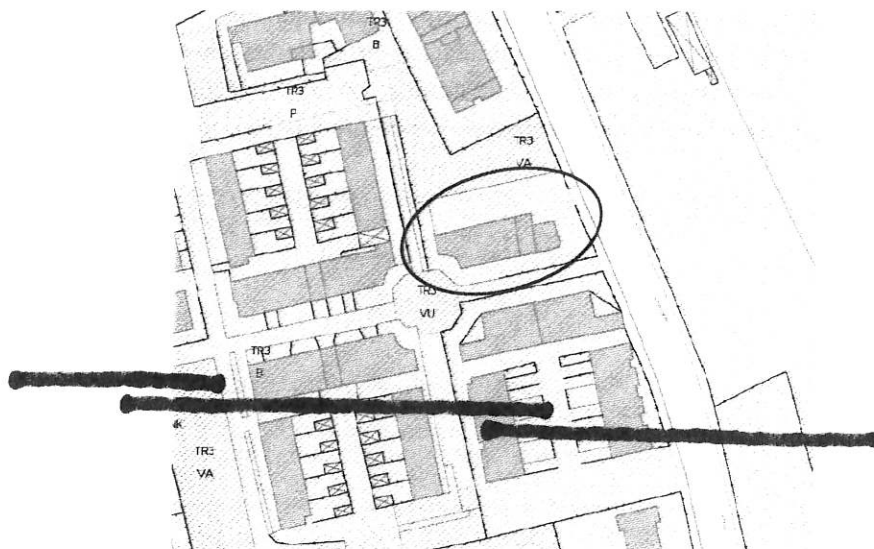
Il 1° dir. [redacted]

L'Ass. EDILIZIA PRIVATA [redacted]



DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA E VINCOLI

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



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

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

Morfotipi dell'insediamento

TR3 -Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

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

Perimetro del Territorio Urbanizzato

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

Disciplina delle zone urbanistiche

B - Zone di insediamento residenziale di impianto recente

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

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

Utoe 8 - Varignano

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

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

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

- a) residenziale: è ammesso il mantenimento della destinazione residenziale; è ammesso il cambio d'uso da residenziale a direzionale o a commerciale (solo negozi di vicinato ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande) o a 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; sono ammessi gli immobili di mq 65,00 e superiori, con destinazione commerciale di vicinato, con gli spazi centrali come definiti dall'art. 2;
- d) media struttura di vendita: è sempre ammesso il mantenimento della destinazione commerciale-media struttura di vendita. Non è ammesso il cambio d'uso verso altre destinazioni d'uso;



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

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

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

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) restauro tipologico;
- e) ristrutturazione edilizia conservativa;
- f) ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo a);
- g) ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo b): la ricostruzione è ammessa a parità di SE esistente e altezza massima pari a 8 ml o a quella esistente se superiore e nel rispetto della SC massima del 50% e dell'indice di permeabilità minimo del 25%. La ricostruzione deve adeguarsi ai caratteri ambientali ed in particolare rispettare gli allineamenti degli edifici circostanti oltre ad accorpate le volumetrie esistenti sul lotto in una configurazione ordinata dello spazio. La riconfigurazione degli immobili dovrà rispettare una distanza dai confini e dalle strade minima di 5 ml;
- h) addizioni volumetriche di tipo a): sono ammesse addizioni funzionali agli organismi edilizi necessarie alla realizzazione di servizi igienici, cucine e/o altri vani, realizzabili per adeguamento delle condizioni igienico-sanitarie fino ad un massimo di 12 mq di SE, senza diminuire la superficie permeabile nel caso in cui questa sia inferiore al 25% della superficie fondiaria; tali addizioni devono essere di norma realizzate in armonia con la tipologia, la forma e i caratteri stilistici dell'edificio. Il progetto deve essere inquadrato nella sistemazione dell'intero lotto. Tale intervento non è ammesso se è già stato realizzato in applicazione di analogha 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 necessitino 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 trasciversi nei registri immobiliari;
- c) è ammesso il rialzamento di 3 ml della quota di gronda esistente fino all'altezza massima di ml 8,00 per gli edifici esistenti ad un solo piano con destinazione residenziale, aventi le caratteristiche della tipologia "Tettoia" così come definita all'Art. 30 comma 2 lett. a), in atto alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico senza creazione di nuove unità immobiliari. Tale intervento è ammesso previo atto d'obbligo con l'impegno a non frazionare l'immobile così trasformato senza mutamento della destinazione d'uso.
- d) Al fine di soddisfare la richiesta di alloggi destinati alla residenza stabile, è ammessa la creazione, mediante frazionamento delle superfici residenziali esistenti, di un alloggio ulteriore rispetto a quanto previsto dalla precedente lettera a) alle seguenti condizioni:
 - - la creazione della nuova unità immobiliare deve essere destinata a soddisfare l'esigenza di prima casa da parte dei parenti di primo grado dei proprietari dell'unità immobiliare da frazionare che risultino alla data di adozione del RU, nonché alla data di presentazione della richiesta, non intestatari per l'intero di altri beni immobili ad uso abitativo nel territorio nazionale;
 - - l'intervento è in ogni caso soggetto alla sottoscrizione da parte del proprietario, di una convenzione da stipulare con atto pubblico, che disponga l'obbligo a non trasferire i diritti reali (ad esempio, proprietà, uso, usufrutto, ecc) di alcuna delle unità preesistenti e aggiuntive frutto del frazionamento ad altri per un periodo non inferiore a 15 anni a far data dall'ultimazione dei lavori. Il suddetto obbligo deve essere esteso anche a non concedere in locazione o in comodato a terzi per il medesimo periodo di 15 anni le unità immobiliari oggetto dell'intervento;
 - - È prescritto il rispetto della dimensione minima di 65 mq di superficie utile degli alloggi frutto del frazionamento, nonché l'obbligo della creazione di posti auto di cui al presente comma.

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

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

4. T.R.3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali :

Tessuti a densità variabile, propri delle grandi espansioni dagli anni '60 in poi, organizzati in isolati irregolari per forme e dimensioni, caratterizzati da edifici in blocchi di diverse forme e volumetrie, collocati su lotti con geometrie e dimensioni diversificate, con ampi spazi di pertinenza, distribuiti tra superfici di servizio all'edificio (accessi carrabili e corti di servizio) e spazi semipubblici sistemati a verde o pavimentati. Maglia strutturata con assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna irregolare. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal P.S. all'Art. 75:

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

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

- a) considerata l'unitarietà compositiva degli edifici ricompresi nel tessuto, gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno interessare l'intero edificio, anche se costituito da più unità immobiliari, al fine di garantire un intervento unitario;
- b) gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno avvenire mantenendo la tipologia edilizia da riconoscere tra quelle di cui al comma 2 dell'Art. 30 e per le quali valgono le indicazioni specificate dall'art. 76 comma 6 del Piano Strutturale;
- c) nel caso di sostituzione edilizia dovrà essere privilegiato l'allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi e con la viabilità;
- d) non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificio. Tale disposizione potrà essere precisata nel Regolamento edilizio; nelle more di adeguamento del R.E. si applicano le discipline del R.E. vigente relativamente agli elementi richiamati nel presente punto;
- e) i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto;
- f) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:
 - - superficie permeabile minima pari a 40%;
 - - rapporto di copertura massima 55%;
 - - distanze dalle strade e dai confini come stabilito negli interventi ammessi per gli edifici dotati di numerazione, dalla disciplina delle zone o, in assenza di specifiche da codice civile e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.;
- g) le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili.

VINCOLI

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

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



VERIFICA DELLA CONFORMITA' Edilizia-Urbanistica

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

Art. 198

Tolleranze di costruzione

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

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

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

Elenco sommario delle difformità accertate:

APPARTAMENTO

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



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

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

PARTE CONDOMINIALE

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

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



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

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



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

- La sbarra di chiusura del parcheggio non è presente sul progetto originario e quindi non si ritiene autorizzata, si precisa che tale sbarra dotata di apertura elettrica è posizionata a circa ml 2,70 dal limite della carreggiata stradale;
 - Sul retro del vano scale condominiale centrale, in aderenza al fabbricato è stato realizzato, in difformità ai titoli abilitativi, un altro piccolo vano contatori che non era previsto in progetto, delle dimensioni in pianta di circa cm 140x25 e altezza circa cm 205.
- In merito alla posizione del fabbricato condominiale sul lotto, lo scrivente non ha eseguito questo tipo di verifica in quanto nei vari elaborati di progetto allegati agli atti autorizzativi non sono indicate le distanze di progetto tra i fabbricati e le distanze dai confini. Una eventuale verifica della conformità della posizione dell'immobile sul lotto sarebbe approssimata in quanto comporterebbe il rilievo grafico della distanza dagli elaborati di progetto allegati agli atti autorizzativi da confrontare poi con un rilievo strumentale dell'immobile e dei confini catastali. Si fa solo rilevare che le distanze delle facciate del fabbricato Condominio in oggetto dagli altri immobili che lo fronteggiano sono circa ml 13,10 dalla facciata del fabbricato posto a sud e circa ml 12,20 dalla facciata del fabbricato posto a ovest.
- **In merito ai Prospetti:** dal confronto tra lo stato attuale e gli elaborati grafici allegati alla C.E. in variante, sono state rilevate alcune difformità di prospetto:
- Leggere differenze di forma nei parapetto di alcuni terrazzi;
 - Diversa dimensione e tipologia di intonaco di alcuni pilastri del portico posto a piano terreno, tali differenze sembrerebbero dovute ad una diversa forma e dimensione del rivestimento non strutturale che era previsto per alcuni pilastri;
 - I citati due casottini dei contatori non sono rappresentati nei prospetti autorizzati;
 - Errori grafici di rappresentazione di alcune delle aperture presenti al piano terreno, in particolare la soglia di alcune aperture non è rappresentata al livello del solaio del piano terreno ma è disegnata alla quota della resede;
 - Alcune difformità nella rappresentazione degli scalini e delle rampe di accesso al piano terreno che in parte risultano difformi anche nella pianta del piano terreno;



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

Regolarizzazione delle difformità:

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

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

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

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



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

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

- al bene in oggetto corrispondono 165,45 millesimi di proprietà;

- dai resoconti degli anni 2024 e 2025 forniti dall'amministratore risulta che l'esecutato è creditore verso il condominio per € 8,39;

-nel resoconto dell'anno 2024 sono riportate spese condominiali ordinarie e spese per citofono per complessivi € 1507,62;

-nel resoconto dell'anno 2025 sono riportate spese condominiali ordinarie per € 963,20;

- dal regolamento di condominio, relativamente al parcheggio comune art.6, è riportato: *"ad ogni condomino è consentito l'uso esclusivo di posti macchina numerati come stabilito dalle parti interessate alla cessione degli alloggi (██████████ - ██████████) in virtù dell'accordo di distribuzione della parte comune pari a due posti auto per i soci della ██████████ ed a un posto auto per gli acquirenti del ██████████. In virtù di questo vincolo l'area a parcheggio si deve intendere destinata all'uso diretto delle persone che occupano stabilmente l'edificio o che vi accedono abitualmente. Nel caso in cui le parti comuni consentono la possibilità di assegnare in uso esclusivo di ulteriori spazi, per ricoverare più di una autovettura per Condomino, l'assemblea del Supercondominio può deliberare in merito."*

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

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



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

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

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

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

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

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

CONSIDERAZIONI DI STIMA

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

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

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



- | | |
|-------------------------------------|-----------------|
| ○ terrazzi circa mq.8,70 x 25% = | mq. 0,30 |
| ○ cantina circa mq.3,50 x 25% = | <u>mq. 0,88</u> |
| ○ Totale superficie commerciale mq. | mq. 98,18 |

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

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

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



riferibile all'appartamento oggetto di stima dei costi di regolarizzazione di tali difformità sono stati sommariamente stimati in complessivi € 3.300,00. A tale importo si potrebbero dover sommare i costi per la realizzazione di eventuali interventi di messa in pristino/adeguamento, che al momento non sono quantificabili e che rimangono comunque a carico dell'aggiudicatario in quota parte, di queste incertezze è stato tenuto conto nella stima applicando un adeguato deprezzamento nella valutazione dell'immobile.

- A solo titolo informativo si indicano i valori riportati nella banca dati O.M.I. (quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate); periodo di riferimento primo semestre 2025 per la zona ove è posizionato l'immobile oggetto di stima (Comune di Viareggio) destinazione "Residenziale". Codice zona D2 Periferica / PERIFERIA AD EST DELLA FERROVIA, MIGLIARINA, TERMINETTO, VARIGNANO, COTONE: si riportano i valori inerenti le tipologie edilizie in stato di conservazione normale: "Abitazioni Civili", minimo € 1750,00/mq, massimo €/mq 2250,00 --- "Abitazioni tipo economico", minimo € 1450,00/mq, massimo €/mq 2050,00;
- Grado di appetibilità commerciale del bene e indagine tecnico-economica svolta nel settore delle compravendite: Lo scrivente ha eseguito indagini nella zona per accertare il prezzo di appartamenti oggetto di compravendite recenti, aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima, in particolare sono stati rintracciati due atti di compravendita relativi ad appartamenti ubicati proprio nel fabbricato Condominiale in oggetto. Lo scrivente ha svolto inoltre ricerche e indagini tecnico-economiche per ricostruire l'andamento del mercato immobiliare della zona, anche attraverso colloqui con tecnici locali e con Agenzie Immobiliari di zona.

Il metodo con cui si effettuerà la stima è quello cosiddetto "comparativo" che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche di beni noti e il bene che si andrà a stimare; al di là dei limiti di questo metodo, quale difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato, esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato del bene da stimare.

In base alle notizie rilevate dalle Agenzie immobiliari e da tecnici di zona nonché dalla visione di atti di compravendita di appartamenti simili a quello in oggetto, considerate le caratteristiche tecnico-economiche intrinseche del bene, andamento del mercato immobiliare, abbinati a considerazioni specifiche, ha permesso di stimare il più probabile valore unitario del bene pari a Euro/mq 2.100,00 che applicato alla superficie commerciale determina il più probabile valore di mercato dell'appartamento, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, in € 206.178,00. Da tale importo andranno detratti i costi di regolarizzazione elencati e quantificati in precedenza che ammontano a circa € 3.300,00.



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

Valore a base d'asta

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

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

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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

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



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

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

Lucca, li 10/02/2026

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

Ing. Kostner Stefano

ELENCO ALLEGATI:

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

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

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

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

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

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

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

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



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

LOTTO UNICO

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



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

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

Trascrizioni

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





Firmato Da: KOSTNER/STEFANO Emesso Da: ARUPAPEC S.P.A. N. CA 3 S. 0000 2117/0200/0000/031475/002201

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

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

INTESTATO

	(1) Proprietà 1/1
--	-------------------

Unità immobiliare dal 26/01/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		23	1431	7			A/3	6	6,5 vani	Totale: 103 m ² Totale: estuse aree scoperte**: 101 m ²	Euro 971,84	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/01/2022 Pratica n. LU0004606 in atti dal 26/01/2022 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DUFFICIO (n. 1793.1/2022)
Indirizzo QUARTIERE ANNA FRANK n. 43 Piano T-1												
Utilità comuni												
Sez. urbana: Foglio: 23 Particella: 1431 Sub.: 3; Sez. urbana: Foglio: 23 Particella: 1431 Sub.: 1; Sez. urbana: Foglio: 23 Particella: 1431 Sub.: 2;												
Notifica										Mod.58	32785	

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

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

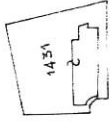
MOD. AN (CEU)
LIRE
800

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 662)
via **Paladini - Marignano**



MODULARIO
F. 119 (art. 488)

Planimetria di u.i.u. in Comune di **VIA REGGIO** civ. **Marignano**



ESTRATTO DA MAPPA
1/2000

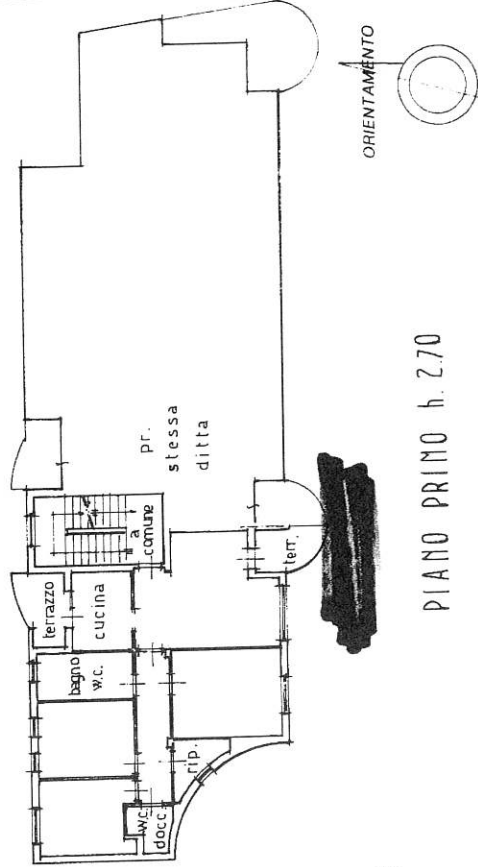
RES. D.

resede a comune

resede a comune

resede comune

57/1A.0-4



PIANO PRIMO h. 2.70

SCALA DI 1: 200

PIANO TERRA h. 2.70

RISERVATO ALL'UFFICIO

Compilata dal **geometra**

Iscritto all'albo de i **geometri**

della provincia di **PSO**

data **5.5.1995** Firma

Dichiarazione di NC

Denuncia di variazione

Identificativi catastali

F. **23** app. 01
n. **1431** sub. **7**

ELABORATO PLANIMETRICO

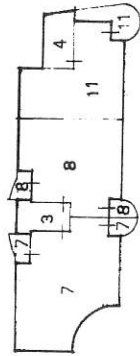
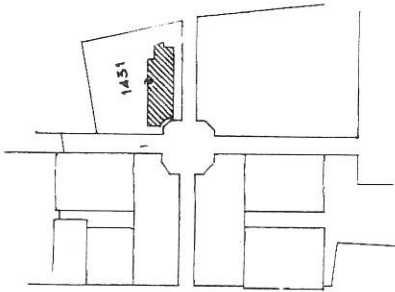
Comune di VIAREGGIO

Foglio 23 Particella 1431 / 9999

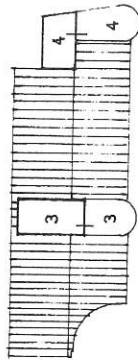
I.M. n° 616 del 06-04-1995

SUDDIVISIONE GRAFICA 1:500

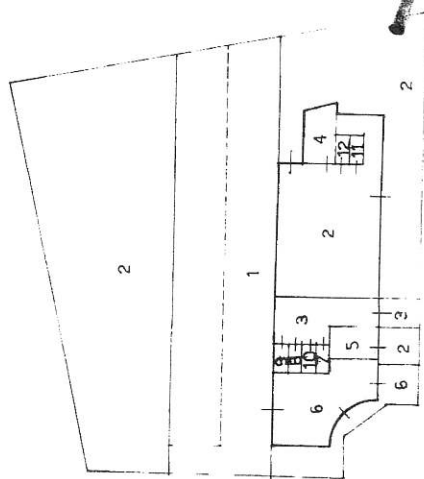
*Estratto di mappa
(scale 1:2000)*



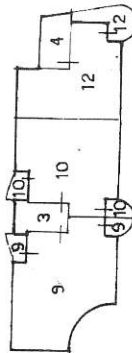
PIANO PRIMO



PIANO TERZO



PIANO TERRA



PIANO SECONDO

ELENCO DEI SUBALTERNI ATTRIBUITI

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

Prod 6859

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune VIAREGGIO	Sezione	Foglio 23	Particella 1431	Tipo mappale	del:
---------------------	---------	--------------	--------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	QUARTIERE ANNA FRANK	43	T			Bene comune non censibile
2	QUARTIERE ANNA FRANK	43	T			Bene comune non censibile
3	QUARTIERE ANNA FRANK	43	T-1			Bene comune non censibile
4	QUARTIERE ANNA FRANK	43	T-1			Bene comune non censibile
5	QUARTIERE ANNA FRANK	43	T			OPIFICI
6						Immobile Soppresso
7	QUARTIERE ANNA FRANK	43	T-1			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
8	QUARTIERE ANNA FRANK	43	T-1			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
9	QUARTIERE ANNA FRANK	43	T-2			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
10	QUARTIERE ANNA FRANK	43	T-2			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
11	QUARTIERE ANNA FRANK	43	T-1			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
12	QUARTIERE ANNA FRANK	43	T-2			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
13	QUARTIERE ANNA FRANK	43	T			LABORATORI PER ARTI E MESTIERI

Visura telematica



1950

1951


1952

1953

1954

Ispezione telematica - Titolo cartaceo

Codice invio 226128678 del 10/07/2025

Richiedente: 

Nota di trascrizione

Registro generale n. 12466
Registro particolare n. 8478

Data di presentazione 16/07/2002

Stampa ai sensi del n. ord 2.1.4 della Tabella delle tasse ipotecarie allegata al D.Lgs. 31/10/1990 n.347.
Il presente documento non costituisce copia conforme.













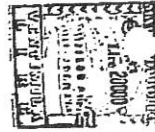






VOLTURA AUTOMATICA

42



COMUNE DI VIAREGGIO

REPERTORIO N° 23580

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

REPUBBLICA ITALIANA

16 LUG.

L'anno DUEMILADUE, addi 18 del mese di Luglio, Ord. N. 2466
in Viareggio ed ivi nella Casa Comunale, avanti di me Tras. N° 2448

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

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

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

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

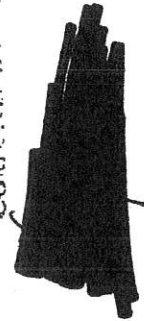
PREMESSO:

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



2,63

COMUNE DI VIAREGGIO



Viareggio il 17.03.1993 al n° 565 e trascritta a Lucca il 15.03.93,
al n° 2395 del Registro particolare, e il 12.02.1994 al n° 11623 del
Registro particolare, stipulata ai sensi dell'art. 35 della Legge 22
ottobre n° 865, il Comune di Viareggio ha concesso alla
[redacted] a
R.L. il diritto di superficie su di un'area edificabile, posta in
Viareggio, in località Forcone, compresa nel piano di zona
approvato a norma della legge 18 aprile 1962, n° 167, lotti n° 2
parte, 3 e 5;

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

Che su detta area complessiva la predetta [redacted] ha
costruito un complesso immobiliare, di cui fa parte l'alloggio posto
in Viareggio Q.re Anna Frank n° 44, già Via Paladini, facente
parte del fabbricato denominato lotto 3, posto al piano primo,
distinto al Nuovo Catasto Edilizio urbano del Comune di Viareggio
nel foglio 23, mappale 1431, subalterno n. 7, di proprietà del

[redacted] in base all'atto di assegnazione
ai rogiti del Notaio Giovanni Simonelli di Viareggio, Repertorio n°
15193 Racc. n° 4129 in data 03.10.1996 registrato a Viareggio il
22.10.1996 al n° 378 con [redacted] millesimale sul condominio di
competenza.

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

TUTTO CIO' PREMESSO

e da ritenersi parte integrante del presente atto

SI CONVIENE E SI STIPULA

ART. 1 - Il Comune di Viareggio, come sopra rappresentato, vende

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

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

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

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

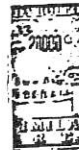
Euro 873,85 ed è stato interamente [redacted] dall'acquirente alla
Tesoreria Comunale, come da quietanza n. 069 in data 29.03.2001
in acconto e quietanza n. 3034 in data 16/02, a saldo, per
cui il Comune, come sopra rappresentato, rilascia liberatoria
quietanza di saldo, aggiungendo di non essere più nulla a domandare
o pretendere, rinunciando quindi all'ipoteca legale e sollevando
espressamente il Conservatore dei registri immobiliari da ogni
responsabilità al riguardo.

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

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

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

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



disposizioni per ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti pubblici.

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

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

- a)- ai fini e per gli effetti di cui all'art. 40, 2° comma della Legge 28/2/1985, n. 47 e successive modificazioni, che la costruzione dell'immobile che insiste sul terreno oggetto del presente atto ha avuto luogo in esecuzione della concessione edilizia n° 128 del 26.04.1993 e successiva variante n° [redacted] del 10.06.1995 ;
- b)- in relazione a quanto disposto dall'art. 3, comma 13 ter della Legge 26/6/1990 n. 165, che il reddito fondiario dell'immobile oggetto del presente atto non doveva e non è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi, in quanto il Comune di Viareggio, quale Ente Pubblico Territoriale, non è soggetto di imposte dirette e comunque era proprietario della nuda proprietà del terreno con esclusione del fabbricato che vi insiste.

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

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

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

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

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

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

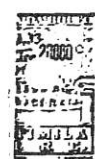
L'acquirente

Il Comune di Viareggio

Il Segretario Generale



AUGUSTO A



COMUNE DI VIAREGGIO

Provincia di Lucca
ooo

Certificato di destinazione urbanistica

IL DIRIGENTE

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

CERTIFICA

Che il terreno censito al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Viareggio al foglio n. 23, mappali 1429, 1430 e 1431, ricade in zona definita dal P.R.G.:

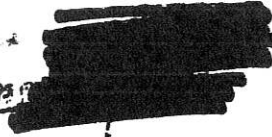
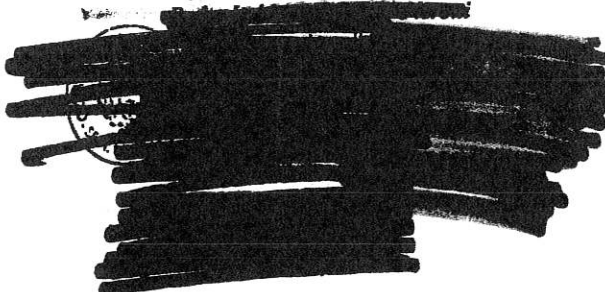
Art. 38 - Interventi in Atto - O. Peep località Forcone.

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

Viareggio 28.10.2001


per il Dirigente
i Tecnici

geom. 



Ispezione telematica - Titolo cartaceo

Codice invio 226128674 del 10/07/2025

Richiedente: 

Nota di trascrizione

Registro generale n. 12617
Registro particolare n. 9018

Data di presentazione 30/10/1996

Stampa ai sensi del n. ord 2.1.4 della Tabella delle tasse ipotecarie allegata al D.Lgs. 31/10/1990 n.347.
Il presente documento non costituisce copia conforme.





dal 59 al 73

Repertorio n. 15193

Raccolta n. 4129

ASSEGNAZIONI

L'anno millenovecentonovantasei, il giorno tre del mese di ottobre.

In Viareggio alla Galleria d'Azeglio n.61.

(3 ottobre 1996)

DA

Uff. n. 12609

Tras. N. 9010

30 OTT. 1996

I signori:

[Redacted]

[Redacted] domiciliato per la carica come appresso, di condizione civile, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Presidente Protempore del

Al

Uff. n. 12623

Tras. N. 9024

Consiglio di Amministrazione della

30 OTT. 1996

[Redacted]

[Redacted] (in se-

guito denominata [Redacted]

[Redacted] e

[Redacted]

[Redacted] facendo uso dei poteri a lui conferiti con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 18.9.96 che in estratto autentificato dal Notaio G.Simonelli di Viareggio in data 2 ottobre 1996 Rep.n.15184 si allega al presente atto sotto la lettera "A";

1) [Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



[The main body of the document is almost entirely obscured by heavy black redaction marks. Only faint, illegible text and some numbers are visible through the redaction.]



[REDACTED]

[REDACTED]

convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO

- che con atto ai rogiti del Notaio G.Garzia del di 11.3.1993 Rep.n.112860/6178, registrato a Viareggio il 17.3.93 al n.565 e trascritto a Lucca il 15.3.93 al n.2395 di part. e il 7.12.94 al n.11623 di part., il Comune di Viareggio ha concesso [REDACTED] il diritto di superficie su area posta in Viareggio, Località Forcone, facente parte del Piano di Zona Q.re Forcone lotti n.2 parte, 3 e 5;
- che con atto ai rogiti del Notaio G.Simonelli del 17.2.94 Rep.n.12454/3021, registrato a Viareggio [REDACTED] 17.2.94 al n.451 e trascritto a Lucca il 4.3.94 al n.2448, [REDACTED] ha stipulato col Comune di Viareggio [REDACTED] cooperativa per la concessione alla cooperativa del di [REDACTED] superficie sul mappale 1360 del foglio 23, il tutto per la realizzazione degli edifici di cui le unità immobiliari oggetto di questo atto sono parte;
- che in ordine alla concessione edilizia n.128 del 26.4.1993 e alla successiva variante n.141 del 10.6.1995, la Cooperativa ha realizzato sul terreno concessale dal Comune di Viareggio con i citati atti di convenzione tre edifici per complessive trenta (30) unità immobiliari per civile abitazione oltre accessori e fondi commerciali identificati

che come
- che i lav
previsto da
mento e son
- che il Co
rizzato 'l'
atto;
- che gli al
15/62, 865/
- che con
21.7.94 Rep.n
al n.1960 la
sottoscritti l
Opere Public
quaraduecen
scritta sull'
servatoria dei
al n.1745 di pi
colare ipoteca
- che con atti
1.11.94 Rep.n.1
al n.2656, anno
6.1.95 al n.421
registrato a Via
il 6.3.95 al



ziano Via C...
34557, cella
barzia del
Viareggio il
.93 al n.225
Comune di Vi
i superfici
ente per
e 5)
del 17.1.3
4 al n.15
erativi
tegrali
superf
reali
petta
9 del
95, 3
Comun
10/12
e r
1995

anche come lotto 2 parte, lotto 3 e lotto 4
- che i lavori di costruzione sono iniziati entro il termine
previsto dalle citate convenzioni e dalla legge di finanzia-
mento e sono stati tempestivamente ultimati;
- che il Comune di Viareggio in data 31 luglio 1996 ha auto-
rizzato l'abitabilità degli immobili oggetto del presente
atto;
- che gli alloggi sono stati ~~immessi~~ ai sensi delle Leggi
167/62, 865/71 e 457 del 1978;
- che con atto ai rogiti del Notaio G.Simonelli in data
29.7.94 Rep.n.13073/3250, registrato a Viareggio il 9.8.94
al n.1960 ~~per~~ per la realizzazione dei fabbricati
suddescritti ha ottenuto ~~la~~
~~la~~ a garanzia del quale è stata i-
scritta sull'immobile oggetto di questo atto presso la Con-
servatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 4.8.94
al n.1745 di particolare e in data 30.12.94 n.2699 di parti-
colare ipoteca di ~~la~~
- che con atti ai rogiti del Notaio G.Simonelli in data
9.11.94 Rep.n.13285/3342, registrato a Viareggio il 24.11.94
al n.2656, annotato a Lucca il 22.12.94 al n.2202 e in data
6.3.95 al n.421 di part.; in data 30.12.94 Rep.n.13481/3440,
registrato a Viareggio il 16.1.95 al n.143, annotato a Lucca
il 6.3.95 al n.419 e al n.420 di particolare; in data



17.5.95 Rep.n.13846/3588, registrato a Viareggio il 26.5.95
al n.1386, annotato a Lucca il 22.6.95 ai nn.982 e 983 di
part. il mutuo suddetto è stato erogato per la somma com-
plessiva di lire [redacted];
- che con atto sempre ai rogiti del Notaio G.Simonelli in
data 11.12.95 Rep.n.14340/3780, registrato a Viareggio il
22.12.95 al n.3267 il mutuo suddetto è stato quietanzato per
[redacted] ed è stato frazionato in numero
15 (quindici) quote come risulta da annotamenti presentati
presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca
formalità particolari 47, 48, 49 e 50 del 10.1.1996;
- che con atto sempre ai rogiti del Notaio G.Simonelli in
data 11.12.95 Rep.n.14341/3781, registrato a Viareggio il
22.12.95 al n.3266 il mutuo suddetto è stato quietanzato per
la somma [redacted] confermando la definizione dell'
l'operazione per lire [redacted] anzichè per lire
[redacted] ed è stato frazionato in numero 9 (nove) quote
come risulta da annotamenti presentati presso la Conservator-
ria dei Registri Immobiliari di Lucca formalità particolari
51, 52, 53 e 54 del 10.1.1996;
- successivamente con atto ai rogiti del Notaio Magi di Sie-
na in data 10.1.96 Rep.n.18686:
- è stata ridotta la somma dell'ipoteca del suddetto mutuo
[redacted] come da annotamento
eseguito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Lucc
- i
guent
da a
stri
colari
- map
- mapp
- mappi
tutto
sostanz
segue:
[redacted]
[redacted]
[redacted]
sopra r
che acqui
suolo del
del fabbr:
di Viaregg
- l' appar
del più am
scala com
[redacted], c
camera, cu

a Viareggio il 24
6.95 al nn.982 e 93
to per la somma
Notaio G. Simonelli
ato a Viareggio
stato quietanzato
o frazionato in tre
annotamenti presso
Immobiliari di Lu
nel 10.1.1996;
Notaio G. Simonelli
ato a Viareggio
stato quietanzato
la definitiva
anziché
numero 9 (nove) e
presso la Conserva
ionalità particola
Notaio Magi di Sir
el suddetto
come da annotaz
stri Immobiliari

Lucca in data 8.2.96 al n.221 di particolare;

- inoltre l'ipoteca è stata cancellata limitatamente ai se-
guenti beni tutti al NCEU di Viareggio, nel foglio 23 (come
da annotamento presentato presso la Conservatoria del Regi-
stri Immobiliari di Lucca in data 8.2.96 al n.222 di parti-
colare):

- mappale 1430 subalterni 16, 7 e 12;
- mappale 1431 subalterni 6, 7 e 9;
- mappale 1429 subalterni 16, 5 e 15.

Tutto quanto sopra premesso e formante parte integrante e
sostanziale del presente atto, convengono e stipulano quanto
segue:

PRIMO LUOGO

~~_____~~
~~_____~~ come
sopra rappresentata, ~~_____~~

che acquista la piena proprietà (rimanendo la proprietà del
suolo del Comune di Viareggio) su appartamento facente parte
del fabbricato denominato Lotto 2 parte ubicato nel Comune
di Viareggio, Via Paladini e precisamente:

- l' appartamento per civile abitazione posto al piano terra
del più ampio fabbricato condominiale con accesso dal vano
scala comune al piano terreno dal numero civico 20 di Via
Paladini, composto da ingresso-soggiorno, disimpegno, bagno,
camera, cucina con ~~_____~~ di resede



esclusivo sul lato sud oltre a vano ripostiglio al piano
terra con accesso dal porticato.

L'alloggio unitamente alla [redacted] con il proprio
vano ripostiglio, vano ripostiglio [redacted]

[redacted], vani ripostigli da [redacted]

[redacted], [redacted] beni [redacted]

[redacted] assegnante [redacted] resede comune, proprietà comunale, parti
condominiali; il ripostiglio confina con parti condominiali,
beni da assegnare [redacted] resede comune, salvo
se altri.

Al NCEU del Comune di Viareggio l'unità suddetta è rappre-
sentata nel foglio 23 mappale 1430 sub.6, cat.A/3, classe 6,
vani [redacted].

Si precisa che unitamente all'unità immobiliare suddescritta
è trasferita anche la comproprietà condominiale (determinata
dalla quota millesimale di proprietà generale sull'intero
complesso edificato [redacted] assegnante e cioè lot-
ti 2 parte, 3 e 5) sul 58% spettante [redacted] asse-
gnante della proprietà superficaria dei seguenti mappali
tutti del foglio 23: 1476, 1370, 1250, 1303, 1306, 1271,
1367, 1376, 1394, 1260, 1272, 1390 e tutti destinati a par-
cheggi, a viabilità, e in genere al servizio dell'intero
complesso immobiliare edificato [redacted] assegnante
e di quello edificato [redacted] del
rimanenti diritti sui succitati mappali, e che costituiscono

pertinenzi

Il prezzo

mente con

tonovant

109.391.

rapprese

parte as

parte as

stinta (

del Not

sopra c

sopra

che ac

suolo

del fa

di Via

- l' e

del pl

scala

Palad

camer

dato

ripostiglio al
infina con il
assegnare a
a Paladini
la parte
rappresentata, K
arti con
ede come, di
etta e
L.A/3, clari
re suddes
e (determ
sull'ist
e e cide
ativa
enti
306, 17
nati a
ell'inte
assegnat
carlo de
luisce

pertinenza essenziale di quanto assegnato.

Il prezzo della presente assegnazione è stato complessivamente convenuto [redacted]

[redacted]. Di tale somma di complessive lire

[redacted] la parte assegnante, come sopra

rappresentata, dichiara di avere prima [redacted] ricevuto dalla

parte assegnataria, mentre per le residue [redacted] la

parte assegnataria si accolla la quota di mutuo contraddi-

stinta dal n.1 risultante da atto di frazionamento ai rogiti

del Notaio G.Simonelli in data 11.12.1995 Rep.n.14340/3780,

sopra citato.

SECONDO LUOGO.

[redacted]

[redacted] come

sopra rappresentata, assegna [redacted]

che acquista la piena proprietà (rimanendo la proprietà del

suolo del Comune di Viareggio) su appartamento facente parte

del fabbricato denominato Lotto 2 parte ubicato nel Comune

di Viareggio, Via Paladini e precisamente:

- l' appartamento per civile abitazione posto al piano primo

del più ampio fabbricato condominiale con accesso dal vano

scala comune al piano terreno dal numero civico 20 di Via

Paladini, composto da ingresso-soggiorno, disimpegno, due

camere, ripostiglio, bagno, cucina, tre terrazzi. E' corre-

dato di vano ripostiglio al piano terra con accesso dal por-



ticato.

L'alloggio confina con parti condominiali, beni da assegnare
[redacted], aria sovrastante il resede comune, aria
sovrastante il resede esclusivo da assegnare [redacted]
[redacted] su più lati, il ripostiglio confina con parti con-
dominiali, beni da assegnare a [redacted] beni assegnati
a [redacted] Beni da assegnare [redacted],
salvo se altri [redacted]

Al NCEU del Comune di Viareggio l'unità suddetta è rappre-
sentata nel foglio 23 mappale 1430 sub.7, cat. A/3, classe 6,
vani 5,5, RC lire 1.592.250.

Si precisa che unitamente all'unità immobiliare suddescritta
è trasferita anche la comproprietà condominiale (determinata
dalla quota millesimale di proprietà generale sull'intero
complesso edificato dalla Cooperativa assegnante e cioè lot-
ti 2 parte, 3 e 5) sul 58% spettante [redacted] asse-
gnante della proprietà superficaria dei seguenti mappali
tutti del foglio 23: 1476, 1370, 1250, 1303, 1306, 1271,
1367, 1376, 1394, 1260, 1272, 1390 e tutti destinati a par-
teggi a viabilità e in genere al servizio dell'intero com-
plesso immobiliare edificato [redacted] e
di quello edificato dal [redacted] proprietario dei
rimanenti diritti sui succitati mappali e che costituiscono
pertinenza essenziale di quanto assegnato.

Il prezzo della presente assegnazione è stato complessiva-

mente
nicen
parte
re pr.
La CO
SABILI
sopra
acquist
lo del
del fab
di Viar
- l' ap
del più
scala c
Paladini
camere,
cucina,
piano ter
L'alloggi
ria sovra
con part

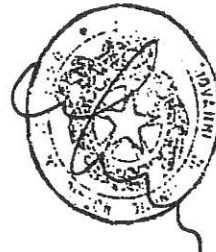


mente convenuto in lire ~~100.000.000~~ ~~centomila~~
~~_____~~ somma che la
parte assegnante, come sopra rappresentata, dichiara di avere prima d'ora ricevuto dalla parte assegnataria.

TERZO LUOGO

~~_____~~
~~_____~~
sopra rappresentata, assegna al ~~_____~~ che
acquista la piena proprietà (rimanendo la proprietà del suolo del Comune di Viareggio) su appartamento facente parte del fabbricato denominato Lotto 2 parte ubicato nel Comune di Viareggio, Via Paladini e precisamente:

- l' appartamento per civile abitazione posto al piano primo del più ampio fabbricato condominiale con accesso dal vano scala comune al piano terreno dal numero civico 20 di Via Paladini, composto da ingresso-soggiorno, disimpegno, tre camere, bagno di servizio, ripostiglio, bagno principale, cucina, due terrazzi. E' corredato di vano ripostiglio al piano terra con accesso dal porticato.



L'alloggio confina beni da assegnare ~~_____~~, aria sovrastante il resede esclusivo assegnato ~~_____~~, aria sovrastante il resede comune, beni assegnati a ~~_____~~, parti condominiali, il ripostiglio confina con parti condominiali, beni da assegnare ~~_____~~, beni assegnati ~~_____~~, beni asse-



frazionamento ai rogiti del Notaio G. Simonelli in data
11.12.1995 Rep. n. 14340/3780, sopra citato.

QUARTO LUOGO

[redacted]
[redacted]
[redacted]
sopra rappresentata, assegna al [redacted]

[redacted] che acquista la piena proprietà (rimanendo la proprietà
del suolo del Comune di Viareggio) su appartamento facente
parte del fabbricato denominato Lotto 2 parte ubicato nel
Comune di Viareggio, Via Paladini e precisamente:

- l' appartamento per civile abitazione posto al piano se-
condo del più ampio fabbricato condominiale con accesso dal
vano scala comune al piano terreno dal numero civico 20 di
Via Paladini, composto da ingresso-soggiorno, disimpegno,
due camere, bagno, cucina, tre terrazzi. E' corredato di va-
no ripostiglio al piano terra con accesso dal porticato.

L'alloggio confina con parti condominiali, beni da assegnare

[redacted] aria sovrastante il resede comu-
ne, aria sovrastante al resede esclusivo da assegnare [redacted]

[redacted] su più parti il ripostiglio confina con parti
condominiali, [redacted] assegnante, beni asse-

[redacted] beni assegnati a [redacted]

[redacted] salvo se altri.

Al NCEU del Comune di Viareggio l'unità suddetta è rappre-
sentata nel foglio 23 mappale 1430 sub.9, cat. A/3, classe 6,
[redacted]



[redacted]
vani 5, RC lire 1.447.500.

Si precisa che unitamente all'unità immobiliare suddescritta è trasferita anche la comproprietà condominiale (determinata dalla quota millesimale di proprietà generale sull'intero complesso edificato dall'assegnante e cioè lotti 2 parte, 3 e 5) sul 58% spettante all'assegnante della proprietà superficaria dei seguenti mappali tutti del foglio 23: 1476, 1370, 1250, 1303, 1306, 1271, 1367, 1376, 1394, 1260, 1272, 1390 e tutti destinati a parcheggi a viabilità e in genere al servizio dell'intero complesso immobiliare edificato dall'assegnante e di quello edificato [redacted] proprietario dei rimanenti diritti sui succitati mappali e che costituiscono pertinenza essenziale di quanto assegnato.

Il prezzo della presente assegnazione è stato complessivamente convenuto [redacted]

[redacted] Di tale somma di complessive [redacted] la parte

assegnante, come sopra rappresentata, dichiara di avere prima d'ora ricevuto dalla parte assegnataria, mentre per le

[redacted] la parte assegnataria si accolla la quota di mutuo contraddistinta dal n.2 risultante da atto di

frazionamento ai rogiti del Notaio G.Simonelli in data 11.12.1995 Rep.n.14341/3781 sopra citato.

QUINTO LUOGO

[redacted]
sopra rappresentata che acquista del suolo della parte del foglio [redacted] Comune di Viareggio - l'appartamento del piano [redacted] vano scala con [redacted] Via Paladini, [redacted] due camere, vani [redacted] bagno principale [redacted] ripostiglio all'alloggio [redacted] [redacted] [redacted] aria [redacted] [redacted] confina con [redacted] Al NCEU del [redacted] [redacted] [redacted] vani 6,5, [redacted] Si precisa che [redacted] è trasferita



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] che acquista la piena proprietà (rimanendo la proprietà del suolo del Comune di Viareggio) su appartamento facente parte del fabbricato denominato Lotto 2 parte ubicato nel Comune di Viareggio, Via Paladini e precisamente:

- l' appartamento per civile abitazione posto al piano secondo del più ampio fabbricato condominiale con accesso dal vano scala comune al piano terreno dal numero civico 20 di Via Paladini, composto da ingresso-soggiorno, disimpegno, due camere, vano pluriuso, bagno di servizio, ripostiglio, bagno principale, cucina, due terrazzi. E' corredato di vano ripostiglio al piano terra con accesso dal porticato.

L'alloggio confina con beni da assegnare [REDACTED], aria sovrastante il resede esclusivo assegnato [REDACTED] [REDACTED] aria sovrastante il resede comune, beni assegnati a [REDACTED], parti condominiali; il ripostiglio [REDACTED] confina con parti condominiali su più lati, beni da assegnare [REDACTED], resede comune, salvo se altri.



Al NCEU del Comune di Viareggio l'unità suddetta è rappresentata nel foglio 23 mappale 1430 sub.10, cat.A/3, classe 6, vani 6,5, RC [REDACTED].

Si precisa che unitamente all'unità immobiliare suddescritta è trasferita anche la comproprietà condominiale (determinata



dalla quota millesimale di proprietà generale sull'intero complesso edificato [redacted] assegnante e cioè lotte 2 parte, 3 e 5) sul 58% spettante [redacted] della proprietà superficiaria dei seguenti mappali tutti del foglio 23: 1476, 1370, 1250, 1303, 1306, 1271, 1367, 1376, 1394, 1260, 1272, 1390 e tutti destinati a parcheggi a viabilità e in genere al servizio dell'intero complesso immobiliare edificato [redacted] e di quello edificato [redacted] proprietario dei rimanenti diritti sui succitati mappali e che costituiscono pertinenza essenziale di quanto assegnato.

Il prezzo della presente assegnazione è stato complessivamente convenuto [redacted] ([redacted]). Di tale somma di complessive [redacted] la parte assegnante, come sopra rappresentata, dichiara di avere prima d'ora ricevuto dalla parte assegnataria, mentre per le residue [redacted] la parte assegnataria si accolla la quota di mutuo contraddistinta dal n.3 risultante da atto di frazionamento ai rogiti del Notaio G.Simonelli in data 11.12.1995 Rep.n.14340/3780 sopra citato.

SESTO LUOGO

[redacted]
[redacted]
[redacted]

acquist
lo del
del fal
di Viare
- 1' apr
del più
scala co
Paladini
camere, 1
di resec
piano ter
L'alloggi
Cooperati
più lati,
parti cont
segnati a
Al WCEU de
sentata n
6, vani 5,
Si precisa
è trasferit
dalla quota
complesso e
ti 2 parte,
stante del



ità generale sull'inte-
assegnante e cioè lo-
dei seguenti mappali
250, 1303, 1306, 1371,
tti destinati a par-
izio dell'intero ca-
erativa assegnante e
ria proprietario del
e che costituiscono
stato complessiva-
coottantaquattromi-
novantuno). Di ca-
lire 124.724.591 la
dichiara di ar-
taria, mentre per
ataria si accolli-
sultante da atto
monelli in data
CZIA A RESPON-
DIVISA, con
che

acquista la piena proprietà (rimanendo la proprietà del suo-
lo del Comune di Viareggio) ~~l'intero~~ appartamento facente parte
del fabbricato denominato Lotto 2 parte ubicato nel Comune
di Viareggio, Via Paladini e precisamente:

- l' appartamento per civile abitazione posto al piano terra
del più ampio fabbricato condominiale con accesso dal vano
scala comune al piano terreno dal numero civico 21 di Via
Paladini, composto da ingresso-soggiorno, disimpegno, due
camere, ripostiglio, bagno, ~~alcova~~, terrazzo. E' corredato
di resede esclusivo su più lati oltre a vano ripostiglio al
piano terra con accesso dal porticato.

L'alloggio unitamente alla resede, confina con beni della
Cooperativa assegnante ~~promotore~~ ~~comandite~~, resede comune su
più lati, parti condominiali, ~~il~~ ripostiglio confina con
parti condominiali, beni da assegnare a ~~V...~~, beni as-
segnati a ~~...~~ salvo se altri.

Al NCEU del Comune di Viareggio l'unità suddetta è rappre-
sentata nel foglio 23 mappali ~~1450~~ sub.11, cat.A/3, classe
6, vani 5,5, RC lire 1.592.250.

Si precisa che unitamente all'unità immobiliare suddescritta
è trasferita anche la comproprietà condominiale (determinata
dalla quota millesimale di proprietà generale sull'intero
complesso ~~fabbricato~~ ~~assegnante~~ e cioè lot-
ti 2 parte ~~...~~ 9) sul 58% spettante ~~...~~ asse-
gnante ~~...~~ proprietà superficiale dei seguenti mappali



tutti del foglio 23: 1476, 1370, 1250, 1303, 1306, 1271,
1367, 1376, 1394, 1260, 1272, 1390 e tutti destinati a par-
cheggi a viabilità e in genere al servizio dell'intero com-
plesso immobiliare edificato dalla Cooperativa assegnante e
di quello edificato dal Consorzio Etruria proprietario dei
rimanenti diritti sui succitati mappali e che costituiscono
pertinenza essenziale di quanto assegnato.

Il prezzo della presente assegnazione è stato complessiva-
mente convenuto in lire [redacted]

[redacted]. Di
tale somma di complessive [redacted]

la parte assegnante, come sopra rappresentata, dichiara di
avere prima d'ora ricevuto dalla parte assegnataria, mentre
per le residue [redacted] la parte assegnataria si ac-
colla la quota di mutuo contraddistinta dal n.3 risultante
da atto di frazionamento ai rogiti del Notaio G.Simonelli in
data 11.12.1995 Rep.n.14341/3781 sopra citato.

SETTIMO LUOGO

[redacted]
[redacted], come
sopra rappresentata, assegna [redacted] che
acquista la piena proprietà (rimanendo la proprietà del suo-
lo del Comune di Viareggio) su appartamento facente parte
del fabbricato denominato Lotto 2 [redacted] ubicato nel Comune,
di Viareggio, Via Paladini e precisamente:

l'api
condo del
scal
Via Paladi
tre camer
le, cucina
al piano te
l'alloggio
[redacted]
lati, beni
glio confina
ame, beni c
Al RCEU de
sentata nel
6, vani 6,5,
Si precisa ch
è trasferita
dalla quota
complesso edi
di 2 parte,
quante della
tutti del fo
1367, 1376, 13
cheggi a viab
plesso im



1306, 1271,
nati a par-
ntero con-
assegnante e
stario del
tituiscono
mplessiva-
cinquesi-
re). Di
nara di
mentre
si ac-
rultante
elli in
ESPOF-
come
IA che
sub-
parte
zione

- 1' appartamento per civile abitazione posto al piano se-
condo del più ampio fabbricato condominiale con accesso dal
vano scala comune al piano terreno dal numero civico 21 di
Via Paladini, composto da ingresso-soggiorno, disimpegno,
tre camere, bagno di servizio, ripostiglio, bagno principa-
le, cucina, due terrazzi. E' corredato di vano ripostiglio
al piano terra con accesso dal porticato.

L'alloggio confina con parti condominiali, beni da assegnare
aria sovrastante il resede comune su più
lati, beni assegnati il riposti-
gio confina con parti condominiali su più
mune, beni da assegnare, salvo se altri.

Al NCEU del Comune di Viareggio l'unità suddetta è rappre-
sentata nel foglio 23 mappale 1430 sub.14, cat.A/3, classe
6, vani 6,5, RC

Si precisa che unitamente all'unità immobiliare suddescritta
è trasferita anche la comproprietà condominiale (determinata
dalla quota millesimale di proprietà generale sull'intero
complesso edificato dalla Cooperativa assegnante e cioè lot-
ti 2 parte, 3 e 5) sul 58% spettante
gnante della proprietà superficiale dei seguenti mappali
tutti del foglio 23, 1476, 1370, 1250, 1303, 1306, 1271,
1367, 1376, 1394, 1260, 1272, 1390 e tutti destinati a par-
cheggi a viabilità e in genere al servizio dell'intero com-
plesso immobiliare edificato e



di quello [redacted] proprietario dei
rimanenti diritti sui succitati mappali e che costituiscono
pertinenza essenziale di quanto assegnato.
Il prezzo della presente assegnazione è stato complessiva-
mente convenuto [redacted]
[redacted]. Di tale somma di
complesive [redacted] la parte asse-
gnante, come sopra rappresentata, dichiara di avere prima
ora ricevuto dalla parte assegnataria, mentre per le resi-
[redacted] la parte assegnataria si accollà la
quota di mutuo contraddistinta dal n.4 risultante da atto di
frazionamento ai rogiti del Notaio G.Simonelli in data
11.12.1995. Rep.n.14341/3781 sopra citato.

OTTAVO LUOGO

La COOPERVERSILIA - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A RESPON-
SABILITA' LIMITATA PER ABITAZIONI A PROPRIETA' DIVISA, come
sopra rappresentata, assegna [redacted]
che acquista la piena proprietà (rimanendo la proprietà
del suolo del Comune di Viareggio) su appartamento facente
parte del fabbricato denominato Lotto 2 parte ubicato nel
Comune di Viareggio, Via Paladini e precisamente:
- l' appartamento per civile abitazione posto al piano ter-
ra, primo e secondo del più ampio fabbricato condominiale
con accesso al piano terreno dal numero civico 23 di Via Pa-
ladini, composto al piano terra da ingresso, vano scale; al

piano p
servizi
tre cam
esclusiv
accesso
L'allogg
beni de
[redacted]
il propr
sivo dell
assegnant
il resede
[redacted]
beni delle
esclusivo
[redacted]
guato a
comune e b
strada publ
rativa, sal
Al RCEU del
tato nel
vani 7, RC
sentazione
lo 5299 del



proprietario del
costituiscono
to complessiva-
mentatrenilfori-
tale somma di
a parte asse-
di avere prima
e per le ten-
si accolla la
ite da atto di
elli in data
LA A RESPE-
DIVISA, come
la proprietà
nto facente
ubicato nel
piano ter-
condominiale
di Via Fa-
o scale; al

piano primo da soggiorno, antibagno, vano scale, bagno di servizio, cucina, terrazzo; al piano secondo da disimpegno, tre camere, bagno, due terrazzi. E' corredato di resede esclusivo al piano terra e di ripostiglio al piano terra con accesso dal porticato.

L'alloggio confina al piano terra con proprietà comunale, beni [redacted] assegnante, beni assegnati [redacted] resede comune; al piano primo con aria sovrastante il proprio resede esclusivo, aria sovrastante resede esclusivo [redacted] assegnante, beni [redacted] assegnante, beni da assegnare [redacted], aria sovrastante il resede esclusivo assegnato [redacted], beni [redacted] [redacted]; al piano secondo con aria sovrastante beni dello stesso su più lati, aria sovrastante resede esclusivo [redacted] assegnante, beni da assegnare a [redacted] aria sovrastante il resede esclusivo assegnato [redacted], il ripostiglio confina con resede comune e beni comuni su più lati; la resede confina con strada pubblica beni condominiali, residui [redacted] [redacted], salvo se altri.

Al NCEU del Comune di Viareggio l'appartamento è rappresentato nel foglio 23 mappale 1430 sub.17, cat.A/3, classe 6, vani 7, RC [redacted] il ripostiglio a seguito di presentazione di Mod.D per variazione e frazionamento protocollo 5299 del 27.9.96 è rappresentato al Foglio 23, mappale



1430 sub.19 con dati censuari da attribuire a cura dell'UTE.
Si precisa che unitamente all'unità immobiliare suddescritta
è trasferita anche la comproprietà condominiale (determinata
dalla quota millesimale di proprietà generale sull'intero
complesso edificato [redacted] assegnante e cioè lot-
ti 2 parte, 3 e 5) sul 58% spettante [redacted] asse-
gnante della proprietà superficiaria dei seguenti mappali
tutti del foglio 23: 1476, 1370, 1250, 1303, 1306, 1271,
1367, 1376, 1394, 1260, 1272, 1390 e tutti destinati a par-
cheggi a viabilità e in genere al servizio dell'intero com-
plesso immobiliare edificato [redacted] assegnante e
di quello edificato [redacted] dei
rimanenti diritti sui succitati mappali e che costituiscono
pertinenza essenziale di quanto assegnato.

Il prezzo della presente assegnazione è stato complessiva-
mente convenuto in lire [redacted] ([redacted])
[redacted] Di tale somma di comples-
sive lire [redacted] parte assegnante,
come sopra rappresentata, dichiara di avere prima d'ora ri-
cevuto dalla parte assegnataria, mentre per le residue lire
[redacted] la parte assegnataria si accolla la quota di mu-
tuo contraddistinta dal n.5 risultante da atto di fraziona-
mento ai rogiti del Notaio G.Simonelli in data 11.12.1995
Rep.n.14341/3781 sopra citato.

NONO LUOGO

spra rag
de acqu
solo del
del fabbr.
aggio, Vi
-l' appar
del più
sala comu
ladini,
ezere, rip
cina, du
terra
l'alloggio c
[redacted]
lati, aria s
assegnante
condominiali,
salvo se altri
Al NCU del
curata nel f
rai 6,5, RC
si precisa che
[redacted] trasf.

Firmato Da: KOSTNER STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b117b1818200ab0d331a7516fd2c201



[redacted] come
[redacted] rappresentata, assegna al signor [redacted]

[redacted] acquista la piena proprietà (rimanendo la proprietà del
suolo del Comune di Viareggio) su appartamento facente parte
del fabbricato denominato Lotto 3 ubicato nel Comune di Via-
reggio, Via Paladini e precisamente:

- l' appartamento per civile abitazione posto al piano primo
del più ampio fabbricato condominiale con accesso dal vano
scala comune al piano terreno dal numero civico 44 di Via
Paladini, composto da ingresso-soggiorno, disimpegno, tre
camere, ripostiglio, bagno di servizio, bagno principale,
cucina, due terrazzi. E' corredato di vano ripostiglio al
piano terra con accesso dal vano scale.

L'alloggio confina con parti condominiali, beni da assegnare
[redacted], aria sovrastante il resede comune su più
lati, aria sovrastante resede esclusivo [redacted]
assegnate su più lati; il ripostiglio confina con parti
condominiali, beni [redacted], beni da assegnare [redacted],
[redacted],
salvo se altri.



Al NCEU del Comune di Viareggio l'unità suddetta è rappre-
sentata nel foglio 23 mappale 1431 sub.7, cat.A/3, classe 6,
vani 6,5, RC lire 1.881.750.

Si precisa che unitamente all'unità immobiliare suddescritta
è trasferita anche la comproprietà condominiale (determinata

dalla quota millesimale di proprietà generale sull'intero complesso edificato dall'assegnante e cioè lotti 2 parte, 3 e 5) sul 58% spettante all'assegnante della proprietà superficaria dei seguenti mappali tutti del foglio 23: 1476, 1370, 1250, 1303, 1306, 1271, 1367, 1376, 1394, 1260, 1272, 1390 e tutti destinati a parcheggi a viabilità e in genere al servizio dell'intero complesso immobiliare edificato dall'assegnante e di quello edificato dal proprietario dei rimanenti diritti sui suddetti mappali e che costituiscono pertinenza essenziale di quanto assegnato.

Il prezzo della presente assegnazione è stato complessivamente convenuto [redacted] ([redacted]) [redacted] somma che la parte assegnante, come sopra rappresentata, dichiara di avere prima d'ora ricevuto dalla parte assegnataria.

DECIMO LUOGO .

[redacted] come sopra rappresentata, assegna alla [redacted] che acquista la piena proprietà (rimanendo la proprietà del suolo del Comune di Viareggio) su appartamento facente parte del fabbricato denominato Lotto 3 ubicato nel Comune di Viareggio, Via Paladini e precisamente [redacted] - 1' appartamento per civile abitazione posto al piano primo

del più amp
sala comm
[redacted] co
conere, rip
tato di vano
scale.
l'alloggio e
area, aria sc
assegnati a B
stiglio confi
[redacted]
assegnare a B:
Al NCEU del Cc
sentata nel fo
vani 5,5, RC 1
Si precisa che [redacted]
è trasferita a [redacted]
della quota mil
complesso edifi
ti 2 parte, 3 e
quante della
tutti del foglio
1367, 1376, 139
cheggì a viabili
plesso immobili



erale sull'intero
nante e cioè lot-
eguenti mappali
303, 1306, 1271,
destinati a par-
nell'intero com-
a assegnante e
proprietario del
costituiscono
e complessiva-
vantaggio
e) somma che
dichiarata di
ria.
come
proprietà del
ente parca
ne di via-
lano prior

del più ampio fabbricato condominiale con accesso dal vano
scala comune al piano terreno dal numero civico 44 di Via
Paladini, composto da ingresso-soggiorno, disimpegno, due
camere, ripostiglio, bagno, cucina, due terrazzi. E' corre-
dato di vano ripostiglio al piano terra con accesso dal vano
scale.

L'alloggio confina con beni da assegnare a [redacted]
[redacted] aria sovrastante il resede comune su più lati, beni
assegnati [redacted] parti condominiali; il ripo-
stiglio confina con parti condominiali, beni da assegnare a
[redacted], beni da
[redacted] salvo se altri.

Al NCEU del Comune di Viareggio l'unità suddetta è rappre-
sentata nel foglio 23 mappale [redacted] cat. n. 3, classe 6,
vani 5,5, RC lire 1.592.250

Si precisa che unitamente all'unità immobiliare suddescritta
è trasferita anche la comproprietà condominiale (determinata
dalla quota millesimale di proprietà generale sull'intero
complesso edificato dalla cooperativa assegnante e cioè lot-
ti 2 parte, 3 [redacted] sul 50% spettante [redacted]
gnante della proprietà superficiale dei seguenti mappali
tutti del foglio 23: 1476, 1370, 1250, 1303, 1306, 1271,
1367, 1376, 1394, 1260, 1272, 1390 e tutti destinati a par-
cheggi a viabilità e in genere al servizio dell'intero com-
plesso immobiliare edificato [redacted] assegnante e



di quello edificato [redacted] proprietario dei
rimanenti diritti sui succitati mappali e che costituiscono
pertinenza essenziale di quanto assegnato.

Il prezzo della presente assegnazione è stato complessiva-
mente convenuto [redacted]. Di tale
somma di complessive [redacted]

parte assegnante, come sopra rappresentata, dichiara di ave-
re prima d'ora ricevuto dalla parte assegnataria, mentre per
le residue [redacted] la parte assegnataria si accolla
la quota di mutuo contraddistinta dal n.6 risultante da atto
di frazionamento ai rogiti del Notaio G.Simonelli in data
11.12.1995 Rep.n.14340/3780 sopra citato. *

UNDICESIMO LUOGO

[redacted]
[redacted] come
sopra rappresentata, assegna al [redacted] che
acquista la piena proprietà (rimanendo la proprietà del suo-
lo del Comune di Viareggio) su appartamento facente parte
del fabbricato denominato Lotto 3 ubicato nel Comune di Via-
reggio, Via Paladini e precisamente:

- l' appartamento per civile abitazione posto al piano se-
condo del più ampio fabbricato condominiale con accesso dal
vano scala comune al piano terreno dal numero civico, 44 di
Via Paladini, composto da ingresso-soggiorno, disimpegno,

ca camere
la cucina,
al piano te-
l'alloggio
[redacted]
ti, aria s-
assegnante s-
condominiali
[redacted]
il NCEU del C
segnata nel f
rmi 6,5, RC
si precisa che
è trasferita a
alla quota mi
complesso edifi-
ti 2 parte, 3
pante della
tutti del fogl:
1367, 1376, 1:
caggi a viabil
flesso immobil
ti quello edifi
rimanenti diri
pertinenza essei



proprietari
che costituiscono
tato completo
ossessivamente
intato. Di cui
re 112.471.521
dichiaro di re
taria, non per
aria si
sultato da
nelli in de
LIZIA A ESPR
DIVISA, con
RE PARTI
rietti del sc
facente parte
zione di dir
al piano
accesso del
civico di di
dispositivo

tre camere, ripostiglio, bagno di servizio, bagno principale, cucina, due terrazze, corredato di vano ripostiglio al piano terra con accesso dal vano scale.

L'alloggio confina con parti condominiali, beni da assegnare [redacted], aria sovrastante il resede comune su più lati, aria sovrastante [redacted] esclusivo di [redacted] assegnante su più lati. Il ripostiglio confina con parti condominiali, beni assegnati [redacted], beni della Cooperativa assegnante, resede comune, salvo se altri.

Al NCEU del Comune di Viareggio l'unità suddetta è rappresentata nel foglio 23 mappale 1431 sub.9, cat.A/3, classe 6, vani 6,5, RC lire 1.881.750.

Si precisa che unitamente all'unità immobiliare suddescritta è trasferita anche la comproprietà condominiale (determinata dalla quota millesimale di "proprietà generale" sull'intero complesso edificato dall' [redacted] in parti 2 parte, [redacted] sul 58% [redacted] assegnante della comproprietà superficciaria dei seguenti mappali tutti del foglio 23: 1476, 1370, 1250, 1303, 1306, 1271, 1367, 1376, 1394, 1260, 1272, 1390 e tutti destinati a parcheggio a viabilità e in genere al servizio dell'intero complesso immobiliare edificato [redacted] assegnante e di quello edificato dal Consorzio Etruria proprietario dei rimanenti diritti sui succitati mappali e che costituiscono pertinenza essenziale di quanto assegnato.



Il prezzo della presente assegnazione è stato complessivamente convenuto [redacted] che la parte assegnante, come sopra rappresentata, dichiara di avere prima d'ora ricevuto dalla parte assegnataria.

DODICESIMO LUOGO

[redacted] come sopra rappresentata, assegna [redacted] che acquista la piena proprietà (rimanendo la proprietà del suolo del Comune di Viareggio) su appartamento facente parte del fabbricato denominato Lotto 3 ubicato nel Comune di Viareggio, Via Paladini e precisamente:

- l' appartamento per civile abitazione posto al piano secondo del più ampio fabbricato condominiale con accesso dal vano scala comune al piano terreno dal numero civico 44. di Via Paladini, composto da ingresso-soggiorno, disimpegno, due camere, ripostiglio, bagno, cucina, due terrazzi. E' corredato di vano ripostiglio al piano terra con [redacted] vano scale.

L'alloggio confina con beni da assegnare [redacted] aria sovrastante il resede comune su più lati, beni assegnati [redacted] parti condominiali; il ripostiglio confina con parti condominiali, beni assegnati [redacted] beni asse-

parti
il n
sentat
t. van
di pre
trasi
alla
ples
di 2 pa
gante d
nti d
137, 13
deggi
sesso in
di quell
rimanti
perinenzi
Il prezzo
ente conv
centoqua
complessivi
ore, co
ora ricev
le lire 40
di mutuo



ato complessive
onovantacinque
la parte asse-
a di avere prima
ZIA A - ETRUR-
DIVISA, case
di
letà del sub-
icente parte
ane di Via-
piato se-
ccesso dal
co di di
singolo,
arzi. E'
esso dal
ai as-
posti-
a-

gnati [redacted] salvo se altri.
Al NCEU del Comune di Viareggio l'unità suddetta è rappre-
sentata nel foglio 23 mappale 1431 sub.10, cat. A/3, classe
6, vani 5,5, [redacted].

si precisa che unitamente all'unità immobiliare suddescritta
è trasferita anche la comproprietà condominiale (determinata
dalla quota millesimale di proprietà generale sull'intero
complesso edificato [redacted] segnante e cioè lot-
ti 2 parte 3 e 5) sul 58% spettante [redacted]
gnante della proprietà superficiaria dei seguenti mappali
tutti del foglio 23: 1476, 1370, 1250, 1303, 1306, 1271,
1367, 1376, 1394, 1260, 1272, 1390 e tutti destinati a par-
cheggi a viabilità e in genere al servizio dell'intero com-
plesso immobiliare edificato [redacted] e
di quello edificato dal Consorzio Etruria proprietario dei
rimanenti diritti sui succitati mappali e che costituiscono
pertinenza essenziale di quanto assegnato.

Il prezzo della presente assegnazione è stato complessiva-
mente convenuto in [redacted] ([redacted]
[redacted]). Di tale somma di
complessive [redacted] la parte asse-
gnante, [redacted] come sopra rappresentata, dichiara di avere prima
d'ora ricevuto dalla parte assegnataria, mentre per le resi-
[redacted] la parte assegnataria si accolla la quo-
ta di mutuo contraddistinta dal n.7 risultante da atto di
[redacted]



frazionamento ai rogiti del Notaio G. Simonelli in data
11.12.1995 Rep.n.14340/3780 sopra citato.

TREDICESIMO LUOGO

[REDACTED]
[REDACTED] come
sopra rappresentata, assegna al signor [REDACTED]
che acquista la piena proprietà (rimanendo la proprietà del
suolo del Comune di Viareggio) su appartamento facente parte
del fabbricato denominato Lotto 3 ubicato nel Comune di Via-
reggio, Via Paladini e precisamente:

- l' appartamento per civile abitazione posto al piano se-
condo del più ampio fabbricato condominiale con accesso dal
vano scala comune al piano terreno dal numero civico 45 di
Via Paladini, composto da ingresso-soggiorno, disimpegno,
due camere, ripostiglio, bagno, cucina, terrazzo. p' corre-
dato di vano ripostiglio al piano terra con accesso dal por-
ticato.

L'alloggio confina con parti condominiali, beni assegnati a
[REDACTED], aria sovrastante il resede comune su più la-
ti; il ripostiglio confina con parti condominiali su più la-
ti, beni da assegnare [REDACTED], salvo se altri.

Al NCEU del Comune di Viareggio l'unità suddetta è rappre-
sentata nel foglio 23 mappale 1431 sub.12, cat.A/3, classe

6, Vani 5, 6, RC [REDACTED]

Si precisa che unitamente all'unità immobiliare suascritta

trasferita ai

alla quota

complesso edifi:

di 2 parte, 3

parte della pi

enti del fo

1367, 1376, 138

deggi a viab:

presso immobil:

di quello ed:

rimanenti dirit

partinenza esse

il prezzo de:

ente convenut

trecentovent

mplessive li:

ente, come

ora ricevuto

te lire 70.000

ta di mutuo co

frazionamento

11.12.1995 Rep

LA CONFERVERSI

DELTA' LIM



UFFICIO
proprietà
cassa
za di
zio
o dal
s di
ego, tra
incipale,
tiglio al
segnare
e su più
stiglio
segnat
rappre-
classe
critta
classa
ntero
loc-
esse-

gnante della proprietà superficiaria dei seguenti mappali
tutto del rogito 23: 1476, 1370, 1250, 1303, 1306, 1271,
1367, 1376, 1394, 1260, 1272, 1390 e tutti destinati a par-
cheggi a viabilità e in genere al servizio dell'intero com-
plesso immobiliare edificato [redacted] assegnante e
di quello edificato [redacted] proprietario dei
rimanenti diritti sui succitati mappali e che costituiscono
pertinenza essenziale di quanto assegnato.

Il prezzo della presente assegnazione è stato complessiva-
mente convenuto [redacted]
[redacted]. Di tale somma di
complessive [redacted] la parte asse-
gnante, come sopra rappresentata, dichiara di avere prima
d'ora ricevuto dalla parte assegnataria, mentre per le resi-
[redacted] la parte assegnataria si accolla la quo-
ta di mutuo contraddistinta dal n.9 risultante da atto di
frazionamento ai rogiti del Notaio G.Simonelli in data
11.12.1995 Rep.n.14341/3781 sopra citato.

QUINDICESIMO LUOGO

[redacted] come

sopra rappresentata, assegna [redacted]
che acquista la piena proprietà (rimanendo la proprietà del
suolo del Comune di Viareggio) su appartamento facente parte
del fabbrica [redacted] denominato Lotto 5 ubicato nel Comune di Via-



reggio, Via Paladini e precisamente:
- l' appartamento per civile abitazione posto al piano terra, primo e secondo del più ampio fabbricato condominiale con accesso al piano terreno dal numero civico 36 di Via Paladini, composto al piano terra da ingresso, vano scale; al primo piano da soggiorno, antibagno, vano scale, bagno di servizio, cucina, terrazzo, al secondo piano da disimpegno, tre camere, bagno, due terrazzi. E' corredato di resede esclusiva al piano terra.
L'alloggio confina al piano terra con proprietà comunale, beni dell' [redacted] assegnante, beni da assegnare a [redacted] [redacted], resede comune; al piano primo con aria sovrastante il proprio resede esclusivo, aria sovrastante resede esclusivo dell' [redacted] assegnante, beni della [redacted] assegnante, beni da assegnare [redacted] [redacted] aria sovrastante il resede esclusivo da assegnare [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] al piano secondo con aria sovrastante beni dello stesso su più lati, aria sovrastante resede esclusivo dell' [redacted] assegnante, beni da assegnare a [redacted] [redacted], aria sovrastante il resede esclusivo da assegnare [redacted] [redacted]; la resede confina con proprietà comunale, residui beni [redacted] beni comuni, salvo se altri.
Al NCEU del Comune di Viareggio l'unità suddetta è rappresentata nel foglio 23 mappale 1429 sub.17, cat.A/3, classe

6, vani 7, RC
si precisa che
è trasferita a
dalla quota
complesso edifi
di 2 parte, 3
gnante della p
tutti del fo
1367, 1376, 13
cheggi a viab
plessso immobil:
di quello ed:
rimanenti dirit
pertinenza esse
Il prezzo del
mente convenuto
missettecentoott
di complessive
assegnante, com
na d'ora ricevur
residue lire 60
quota di mutuo
di frazionament
11.12.1995 Rep.r



6, vani 7, RC ~~1444-2000-000~~

Si precisa che unitamente all'unità immobiliare suddescritta è trasferita anche la comproprietà condominiale (determinata dalla quota millesimale di proprietà generale sull'intero complesso edificato ~~1444-2000-000~~ assegnante e cioè lotti 2 parte, 3 e 5) sul 58% spettante alla Cooperativa assegnante della proprietà superficiaria dei seguenti mappali tutti del foglio 23: 1476, 1370, 1250, 1303, 1306, 1271, 1367, 1376, 1394, 1260, 1272, 1390 e tutti destinati a parcheggi a viabilità e in genere al servizio dell'intero complesso immobiliare edificato ~~1444-2000-000~~ assegnante e di quello edificato ~~1444-2000-000~~ proprietario dei rimanenti diritti sui succitati mappali e che costituiscono pertinenza essenziale di quanto assegnato.

Il prezzo della presente assegnazione è stato complessivamente convenuto in ~~1444-2000-000~~

~~1444-2000-000~~ Di tale somma di complessive ~~1444-2000-000~~ la parte

assegnante, come sopra rappresentata, dichiara di avere prima d'ora ricevuto dalla parte assegnataria mentre per le residue ~~1444-2000-000~~ la parte assegnataria si accolla la quota di mutuo contraddistinta dal n.15 risultante da atto di frazionamento ai rogiti del Notaio G. Simonelli in data 11.12.1995 Rep.n.14340/3780 sopra citato.

PATTI COMUNI



Le assegnazioni sono fatte ed accettate a corpo nello stato di fatto nel quale i beni assegnati si trovano con ogni azione e ragione, attinenza e pertinenza, diritti sugli enti comuni così come risultante dagli elaborati planimetrici catastali dei mappali 1429, 1430, 1431, e sulle pertinenze nel corso del presente atto descritte, servitù attive e passive, anche non apparenti, e con tutti gli obblighi derivanti dal rapporto di condominio, nonché per quanto occorrer possa con tutti gli obblighi, limiti, termini, servitù e decadenze previsti dagli atti di acquisizione del diritto di superficie che le parti assegnatarie dichiarano di ben conoscere ed accettare e che qui si intendono integralmente riportati e trascritti.

~~_____~~ come sopra rappresentato, rilascia a ciascuna parte assegnataria ampia e definitiva quietanza di saldo per le somme da ciascuna di esse ricevute rinunciando all'iscrizione dell'ipoteca legale.

Le parti assegnatarie dichiarano di ben conoscere ed accettare il contenuto degli atti di mutuo citati in premessa e di subingredire pertanto senza riserve alla Cooperativa assegnante, dichiarando inoltre di ben conoscere il contenuto di tali atti relativamente ai vincoli, gli oneri e le decadenze ivi previste a carico dei mutuatari e loro aventi causa.

Le parti assegnatarie dichiarano di ben conoscere il conte-

nto compl
particular
gli effett
- che il d
gio alla Co
questo atto
rabile di a
- che sec
del Notaio (c
mutare a se
che fissino
il corrispe
corrisponden
al operare
versare le ev
alloggi sarà
nessun caso p
amenti che in
- che ai se
assegnatari e
personalmente
condo grado, p
l'assegnazione
tempo è ad ess
l'alloggio".



- che la mancata osservanza delle disposizioni di cui all'art.12 Legge 1.11.1965 n.1179 da parte dei soci assegnatari, del concessionario, o loro aventi causa, comporterà nei confronti del socio assegnatario o dei suoi aventi causa la decadenza dalla concessione in diritto di superficie;

- che all'atto delle successive cessioni dell'alloggio il prezzo di vendita dovrà essere determinato secondo quanto previsto all'art.14 della convenzione ai rogiti Garzia dell'11.3.1993 più volte citata.

La parte assegnante, come sopra rappresentata, presta la garanzia di legge e dichiara i beni ceduti liberi da vincoli e gravami di qualsiasi genere ad eccezione di quelli derivanti dal rispetto delle norme urbanistiche e paesaggistiche vigenti e di piano regolatore, delle servitù e degli obblighi nascenti dal rapporto di condominio nonché di quelli derivanti dall'atto di acquisizione del diritto di superficie più volte citato e dell'ipoteca a garanzia del mutuo avanti citato, ipoteca iscritta a favore della [redacted]

[redacted] di Lucca in data 4.8.94 al n.1745 di particolare e in data 30.12.94 al n.2699 di particolare gravante sulle sole unità immobiliari assegnate con questo atto per le quali il prezzo è stato regolato anche con accollo di mutuo, precisandosi inoltre che il ripostiglio assegnato al [redacted] identificato dal nappale 1430

sch.19 è libero
il possesso è st
a favore e c
esi relativi.
[redacted]
legge n.47 del 1
oggetto in perfe
n.128 del 26 a
1995, e sempre a
Notaio autentic
1988 dichiara ch
nato non è st
redditi il cui t
dierna in qua
nata l'attività
[redacted] d:
ere fiscalment
coperte comuni,
1.47/1985, costi
l'intero compless
ai principi mutu
istro Prefettizi
ciascuna parte as
dei requisiti tut
l'assegnazione di



posizioni di cui
del soci assegnat
sua, comporta
sui aventi capi
superficie
ni dell'alloggio
sto secondo
ai rogiti
stata, presta le
liberi da vincoli
di quelli derivati
paesaggistica
e degli obblighi
che di quelli deri
cto di superficie
ia del mun
inservatoria del
al n. 1749 di par
Particolare pr
e con questo
anche con articolo
glio assegnat
ico dal Regole

sub.19 è libero da tale ipoteca.

Il possesso è stato dato dal 30.9.96 e da tale data decorrono a favore e carico delle parti assegnatarie gli utili e i pesi relativi.

_____ come sopra rappresentato, ai sensi della Legge n.47 del 1985 dichiara di aver costruito l'immobile in oggetto in perfetta conformità alla Concessione Edilizia n.128 del 26 aprile 1993 e alla variante 141 del 10 giugno 1995, e sempre a mezzo del proprio legale rappresentante dal Notaio autenticante ammonito ai sensi della Legge 15 del 1968 dichiara che il reddito di quanto con questo atto alienato non è stato denunziato nell'ultima dichiarazione dei redditi il cui termine di presentazione è scaduto alla data odierna in quanto bene alla cui produzione o scambio e diretta l'attività dell'ente cedente.

_____ dichiara altresì, come rappresentata, di essere fiscalmente domiciliata come in comparsa, che le aree scoperte comuni, inferiori ai limiti posti dalla Legge n.47/1985, costituiscono pertinenze urbane essenziali dell'intero complesso residenziale e _____ da principi mutualistici ed è regolarmente iscritta nel Registro Prefettizio al n.724/340E.

Ciascuna parte assegnataria dichiara di essere in possesso dei requisiti tutti richiesti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari.



- che tutti i soci hanno versato il [redacted] quanto dovuto
come dagli atti preliminari di assegnazione in proprietà;
- che l'Ufficio Tecnico Esenziale ha elaborato le relative note
fide degli accampionamenti catastali delle unità di
mobilità;
- che in data 11/12/95 con atto Notario Giovanni Simonelli
è stato stipulato con la [redacted] e
[redacted] l'assegnazione e quietanza finale in quote dell'
mulino;
all'emanamento delibere di conferire ampio mandato
al Presidente [redacted] per l'adempimento di tutte
le procedure e stipulazione degli atti di trasferimento
della proprietà dei 30 alloggi edificati in Via
località Forcone, della [redacted]
Km. -
Non essendo altro da discutere la riunione termina
alle ore 19,20 circa
IL SEGRETARIO [redacted] AL PRESIDENTE [redacted]

Rep. n. 1:
certific
reggio, e
ca, che
scritto
glio di
dizia
tenuto
ed alla
Viareggi



Rep.n. 15184

ESTRATTO AUTENTICO NOTARILE

Certifico io sottoscritto Giovanni Simonelli notaio in Viareggio, ed iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Lucca, che quanto sopra riportato è conforme a quanto trovato scritto alle pagine 142 e 143 del libro Verbali del Consiglio di Amministrazione ~~del Comune di Viareggio~~ ~~del Comune di Viareggio~~ libro regolarmente tenuto a norma di legge, esibitomi dalla parte interessata ed alla medesima restituito previa collazione.

Viareggio, 2 ottobre 1996.

F.TO GIOVANNI SIMONELLI Notaio

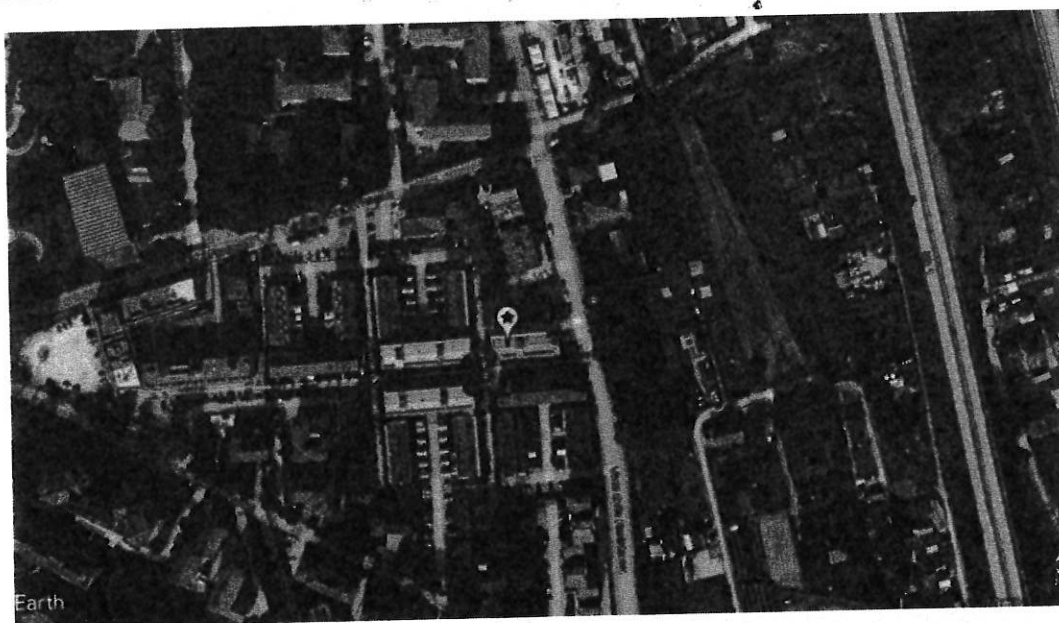
Copia conforme all'originale
VIAREGGIO 25 OTTOBRE 1996

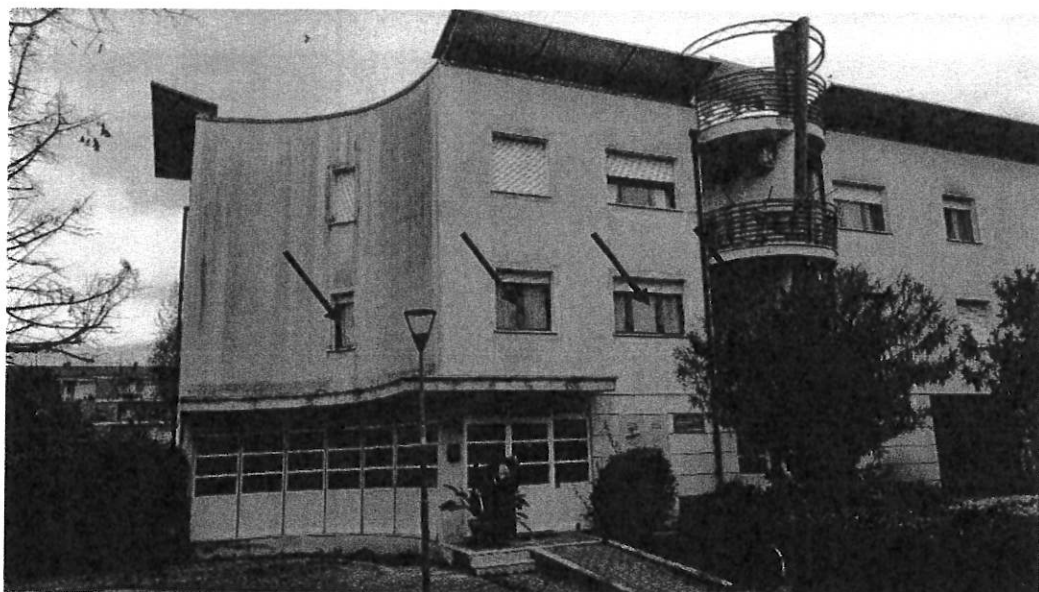


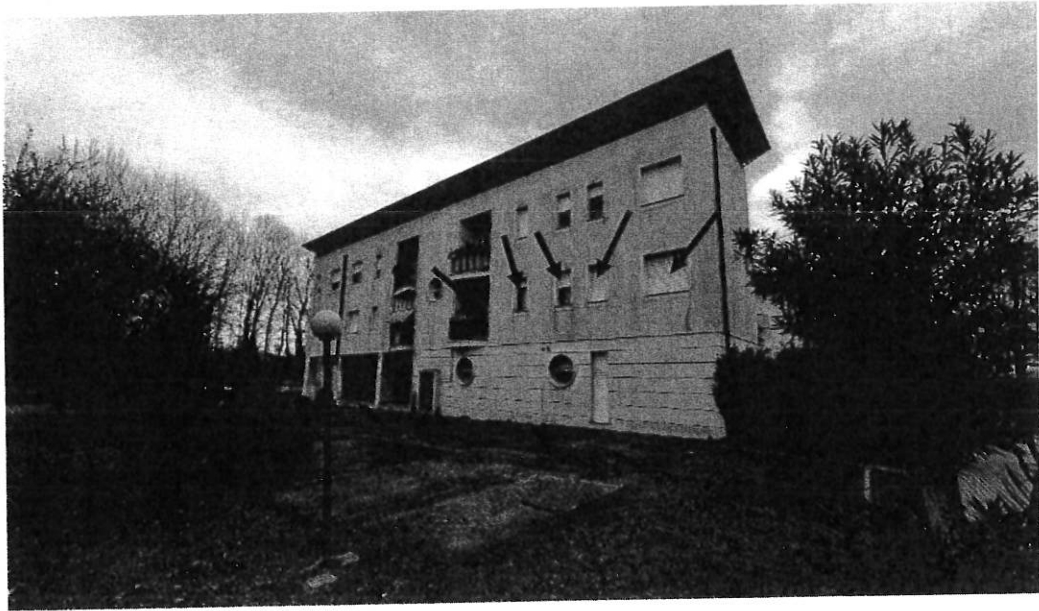
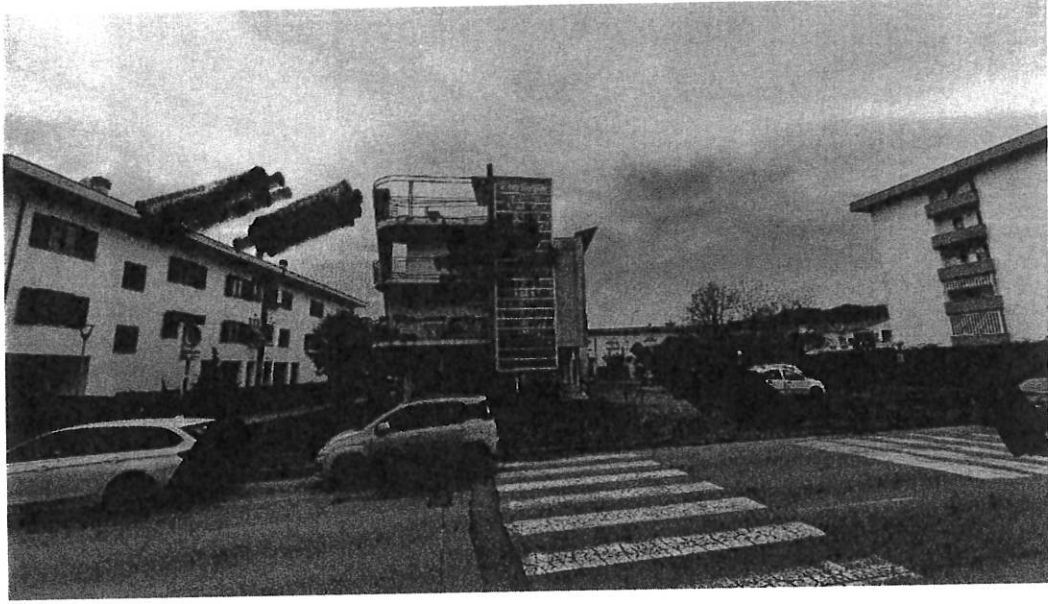


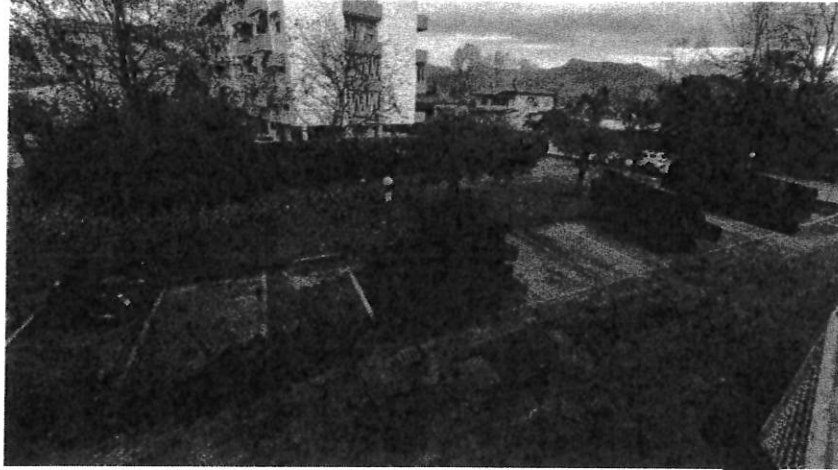
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto di inquadramento generale







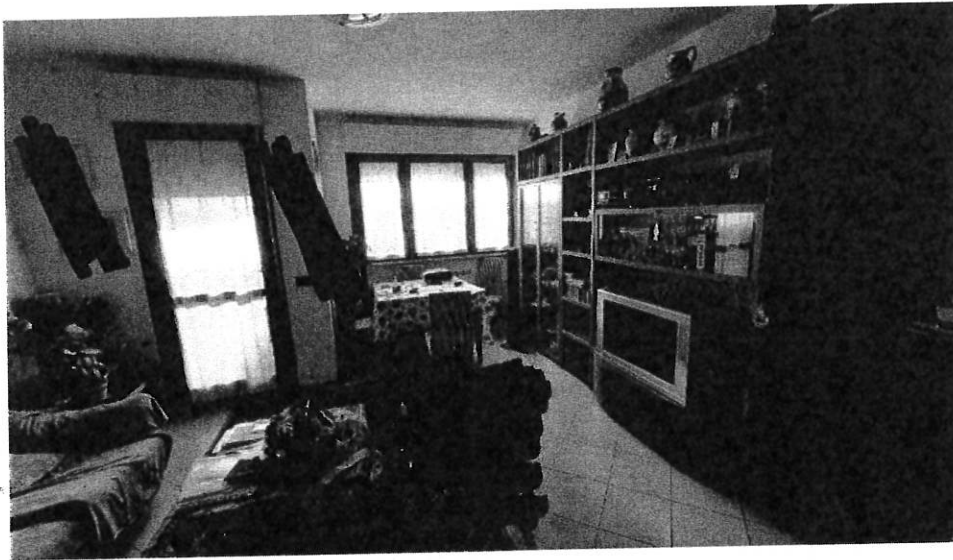


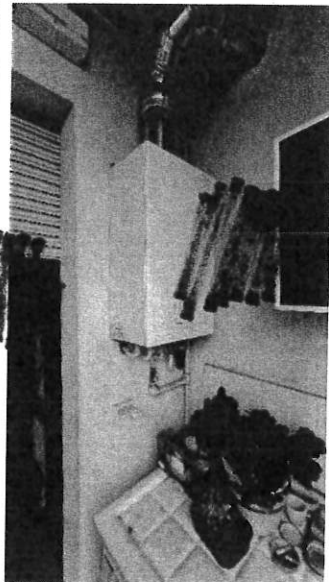
Sotto foto ingressi, loggia interna e loggiato condominiale

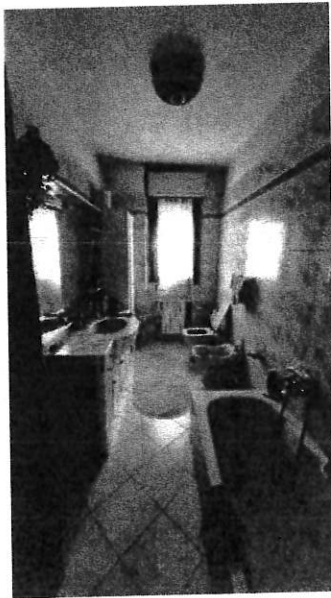
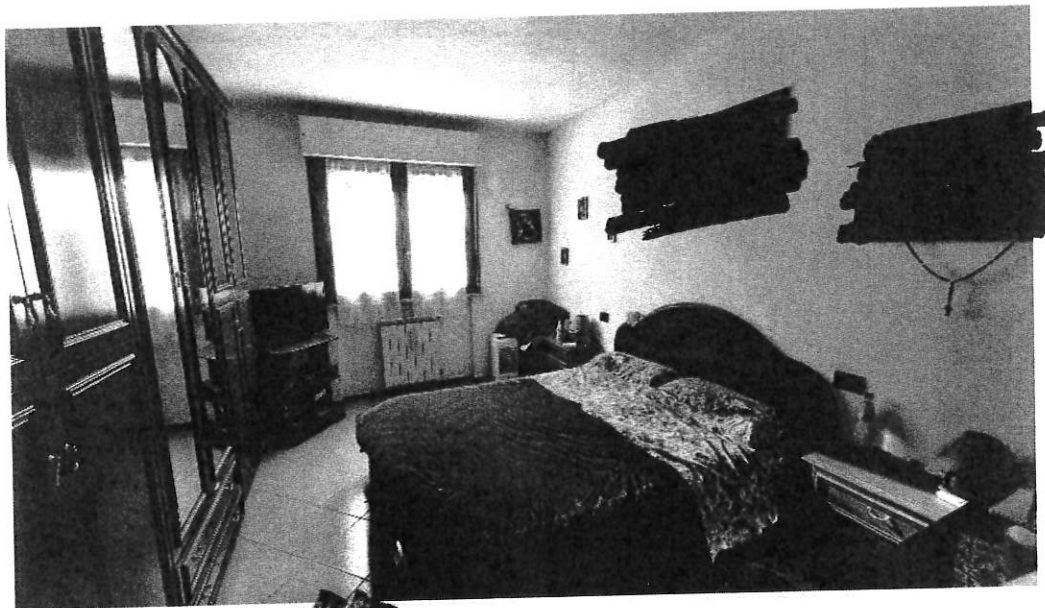


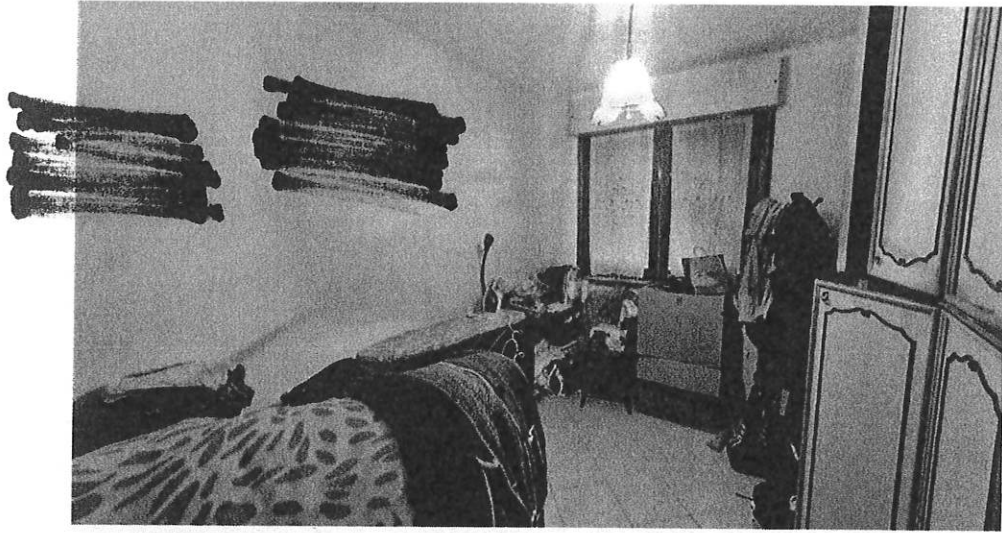


Sotto Foto interne appartamento

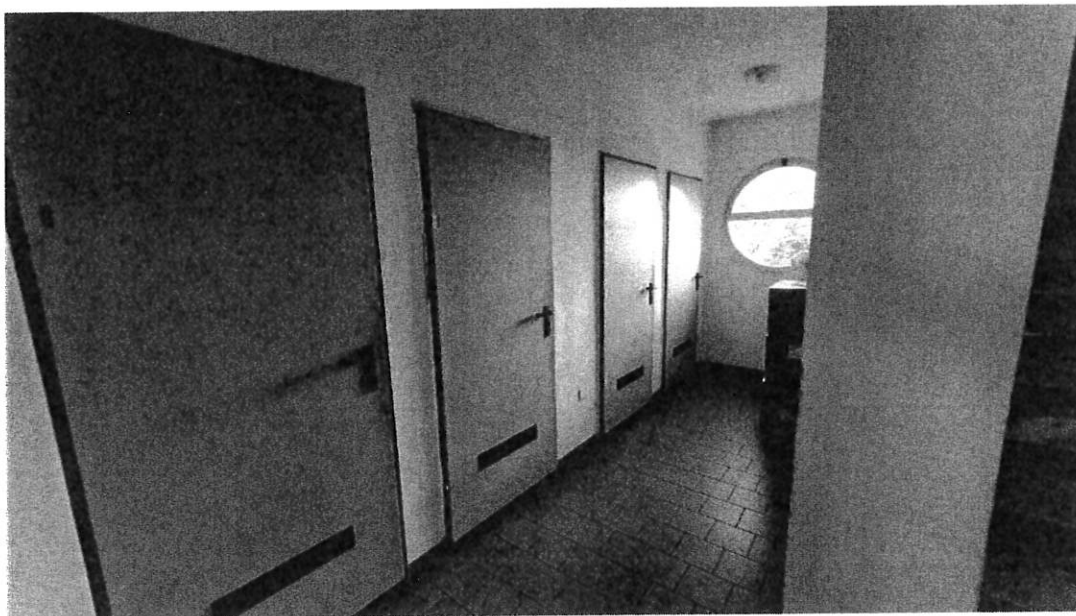








Sotto Foto cantinetta piano terreno





COMUNE DI VIAREGGIO

PROVINCIA DI LUCCA

CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI

PRATICA EDILIZIA	
N.	022107/6103
N.	1994
Anno	
CONCESSIONE	
N.	141
del	1995

IL SINDACO

17.12.1994

Vista la domanda in data presentata da :

.....

diretta ad ottenere la concessione di eseguire i lavori di:

VARIANTE in corso d'opera alla concessione edilizia n° 128 del 26.4.1993

in Viareggio Via n.

del Foglio n. Mappe n.

Visti i disegni e gli altri elaborati tecnici allegati alla domanda stessa;
 Visto il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale;
 Visto il parere dell'Unità Sanitaria Locale in data
 Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta
 del 18.5.1995 N° 16

Visto il nulla osta preventivo del Comando dei Vigili del Fuoco n.

in data
Visto l'autorizzazione sindacale ex art. 7 di cui alla Legge 29 giugno 1939, n. 1497.

n. del
Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;

Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19 marzo 1956, n. 303;

Visto il Capo IV del Titolo II della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e la Legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la Legge 28 gennaio 1977, n. 10, recante norme per la edificabilità dei suoli;
Vista l'autorizzazione regionale in ordine al R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267;

Vista la Legge 25 marzo 1982, n. 94;

Vista la Legge 28 febbraio 1985, n. 47 recante norme di controllo dell'attività Urbanistica - Edilizia;

Visto il nulla osta della Capitaneria di Porto del
Vista la Legge 5 agosto 1978, n. 457 recante norme per l'Edilizia Residenziale;

Vista la delibera



A) Concessione a titolo gratuito.

Trattandosi di caso previsto dall'art. 9, 1° comma, lettera a), b), c), d), e), f), g) della legge 28 gennaio 1977, n. 10, la presente concessione è rilasciata a titolo gratuito.

B) Contributo per il rilascio della Concessione con versamento degli oneri di Concessione.

Il contributo che il concessionario deve corrispondere ai termini dell'art. 3 e degli artt. 5 e 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinata nella misura di Lire del

Il Concessionario all'atto della presente concessione, versa presso la Tesoreria Comunale la quota di L. relativa agli oneri di urbanizzazione. (Primaria L. ; Secondaria L.)

La quota di L. commisurata al costo di costruzione delle opere deve essere corrisposta durante il corso dei lavori nel seguente modo:

Il contributo è corrisposto in misura del 50% entro 60 gg. dalla data di inizio dei lavori ed il restante 50% entro 60 gg. dall'ultimazione dei lavori stessi, e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità.

Le date di inizio e ultimazione dei lavori dovranno essere comunicate all'Amministrazione Comunale con lettera raccomandata o con apposti allegati alla concessione e consegnati al Protocollo Generale.

Qualora, al sopralluogo di controllo al termine di decadenza della concessione (1 anno) venga constatato che i lavori sono stati iniziati senza darne comunicazione secondo le modalità convenzionate, il Concessionario dovrà corrispondere entro 30 gg. l'intero importo del contributo in un'unica soluzione, pena la sospensione dei lavori, fatti salvi gli interessi di mora.

Accertata la rispondenza delle caratteristiche d'isolamento della legge 3 gennaio 1991, n. 10, e relativo regolamento d'esecuzione D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412;

Preso atto che il richiedente ha dimostrato concessione; Mediante.....

RILASCIATA

CONCESSIONE

di VARIANTE in corso d'opera alla conc. ed. n° 128/93 il fabbricato descritto in premessa e come risulta dagli allegati elaborati di progetto, composti da n. 11 tavole, redatto da Codice fiscale

Il fabbricato stesso risulta ubicato in zona assoggettata al regime previsto dall'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, su area ceduta (1) non risulta

ottobre 1971, n. 865, su area ceduta (1)

I lavori dovranno avere inizio entro dal ed essere portati a termine, in modo che l'opera sia abitabile ed agibile, entro dalla stessa data.

I lavori dovranno essere eseguiti in conformità delle norme contenute nelle Leggi vigenti in materia e nei Regolamenti Edilizi, di Igiene e di Polizia Urbana, in conformità del progetto allegato e secondo le migliori regole dell'arte muraria, nonché sotto l'osservanza delle seguenti condizioni generali e speciali.

(1) In proprietà, oppure, con diritto di superficie (art. 32 D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601).

CONDIZIONI GENERALI

1. - Il rilascio della concessione non vincola il Comune nei confronti del richiedente in ordine a quei lavori che il comune stesso intendesse eseguire per migliorare le condizioni igieniche, di viabilità e dei servizi ecc., delle strade e piazze del territorio comunale ed in conseguenza dei quali il concessionario non potrà pretendere alcun compenso o indennità salvo quanto possa esser disposto da leggi e regolamenti.

2. - La concessione viene rilasciata ed è da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i disegni di progetto siano perfettamente eseguiti in scala e che le quote corrispondano a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto.

3. - Il concessionario, il direttore e l'assuntore dei lavori sono in solido responsabili della osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari in materia e delle prescrizioni di cui alla presente concessione come pure per tutto quanto riguarda la buona condotta dei lavori, prevenzioni infortuni, danni a cose e a terzi ecc.

4. - Indipendentemente dalla dichiarazione di esecuzione o non di opere in cemento armato il concessionario, il progettista, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori si impegnano in solido, col ritiro della concessione alla piena osservanza di tutte le norme per la accettazione dei leganti idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio ed a struttura metallica contenute nelle disposizioni di legge, e il rilascio della presente concessione non esonera dall'obbligo di denunciare le opere in cemento armato e di mantenere nel cantiere dei lavori fino alla loro ultimazione, accuratamente conservati, i calcoli statici ed i disegni dettagliati in inchiostro delle parti in costruzione, datati bollati e firmati dal progettista e controfirmati, con l'attestazione di avvenuto deposito della copia di questi all'Ufficio del Genio civile da parte dell'impresa costruttrice.

5. - Per l'installazione di un nuovo impianto termico o per la modifica di un impianto esistente, il committente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale, che rilascia attestazione del deposito, il progetto dell'impianto, corredato da una relazione tecnica, compreso, ove previsto, quello dell'impianto centralizzato di produzione di acqua calda. Se si tratta di impianti nuovi, la relazione deve, in ogni caso, essere corredata dal calcolo di previsione del consumo energetico; se si tratta, invece, di modifica di impianti esistenti, tale calcolo deve essere presentato solo nei casi indicati nel regolamento di esecuzione della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

6. - La concessione viene rilasciata sotto la condizione che prima dell'inizio dei lavori vengano richiesti all'Ufficio Tecnico comunale gli allineamenti ed i livelli ai quali devono essere subordinati i lavori stessi. E' fatto obbligo di denunciare per iscritto all'Ufficio Tecnico comunale l'inizio e l'avvenuta ultimazione di tutti i lavori di cui alla presente concessione e richiedere tempestivamente la visita al rustico.

7. - Al concessionario è fatto obbligo di riparare tutti i danni alle strade comunali e loro adiacenze e pertinenze derivanti dalle opere da effettuare come pure richiedere permessi per accessi provvisori.

Nel caso si dovesse superare la cunetta stradale o comunque influire sul regolare deflusso delle acque dovranno essere prese, prima dell'inizio dei lavori, tutte quelle precauzioni ed eseguite quelle opere (spallette canalizzazione ecc.) per assicurare il libero deflusso. Per opere del genere definitive dovrà essere presentata domanda a parte.

8. - Per la costruzione di condotti di scarico nella fognatura stradale si dovrà avanzare apposita domanda particolareggiata indicando le dimensioni, profondità ed eventuale percorrenza su suolo comunale col pagamento dei relativi diritti ed un deposito a garanzia del ripristino definitivo quando l'Amministrazione non si riserbi il diritto di procedere al ripristino per proprio conto a spese dell'interessato, incamerando il deposito fino alla concorrenza della spesa effettiva.

Per i muri di cinta e accessi stradali dovrà essere presentato con la domanda un disegno sufficientemente chiaro con le indicazioni e le dimensioni degli accessi e previo pagamento dei relativi diritti.

9. - I ponti di servizio non dovranno mai oltrepassare la larghezza del marciapiede ed avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità dei lavoratori e impedire la caduta dei materiali; dovranno essere predisposte le segnalazioni regolamentari, sia diurne che notturne e quanto altro occorra onde impedire il verificarsi di incidenti. Il luogo destinato all'opera deve essere recitato con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici.

10. - Quando si rende necessaria l'occupazione temporanea di spazi ed aree pubbliche non può essere posto mano ai lavori prima che l'occupazione sia stata autorizzata ed effettuato il pagamento della relativa tassa e diritto al Comune.

11. - E' fatto obbligo di chiedere per iscritto la visita di verifica per ottenere il certificato di abitabilità non appena la costruzione sarà stata ultimata in ogni sua parte, comprese le rifiniture esterne. Per i fabbricati costruiti in cemento armato l'abitabilità non potrà rilasciarsi se non dopo la presentazione dell'attestazione di deposito del certificato di collaudo rilasciata dall'Ufficio del Genio civile ai sensi della Legge 5 novembre 1971, n. 1086.

12. - La concessione viene rilasciata senza pregiudizio degli eventuali diritti del concessionario. La durata del lavoro stesso dovrà essere tenuta presso l'incaricato dell'esecuzione e dovrà essere conservata per tutta la durata del lavoro stesso. Ad ogni richiesta del personale dipendente dell'Ufficio Tecnico comunale e degli agenti di Polizia municipale. All'esterno del cantiere dovrà essere esposto, un cartello ben leggibile, contenente le indicazioni relative al lavoro da eseguire, il nome del concessionario, del progettista, del direttore dei lavori e dell'assistente, della impresa costruttrice e della sua sede nonché gli estremi della presente concessione, la destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.

14. - Con la presente concessione l'Amministrazione comunale si riserva il diritto di passaggio dai resedi e di attacco al fabbricato con reti di illuminazione e acquedotto.

15. - I lavori devono essere iniziati nel termine assegnato, trascorso infruttuosamente il quale, la concessione si intenderà decaduta e non potrà essere nuovamente rilasciata se non in seguito ad altra domanda da presentarsi nei termini indicati dal programma pluriennale di attuazione o, comunque, ove ricorrano le condizioni per il rilascio stesso, a norma di quanto previsto dall'art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: in tal caso, la nuova concessione riflette la parte non ultimata.

16. - Il rilascio della presente concessione non esime il concessionario dal richiedere, se necessario, l'approvazione del progetto anche da altri Enti, organi od Uffici prima di iniziare i lavori di costruzione.

17. - Il concessionario dovrà indicare gli estremi della concessione alle aziende erogatrici di pubblici servizi (acqua, telefono, energia elettrica) e ai fornitori di materiali e attrezzature, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

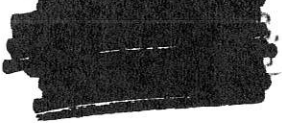
CONDIZIONI SPECIALI

- Valgono le prescrizioni della concessione edilizia originaria n° 128 del 26.4.1993 -
- Le date relative all'inizio ed all'ultimazione dei lavori decorrono dalla data di validità della concessione edilizia originaria n° 128 del 26.4.1993 -

Qui accluso si restituisce un esemplare di ciascuno dei disegni presentati.

Viareggio, li 10 GIU. 1995 19

IL DIRIGENTE EDILIZIA PRIVATA



IL SINDACO
L'ASSESSORE ALL'EDILIZIA PRIVATA



Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui è subordinata.

Li 18 LUG. 1995

CONCESSIONARIO


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

RELAZIONE TECNICA.

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

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

Esse consistono in:

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

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

Fisa, 5/12/94

Il progettista
[REDACTED]

COMUNE DI VIARECCIO

Consiglio Comunale

Progetto di

Case popolari di n. 30 alloggi per civile abitazione località Viareggio

COMPARTO N. 3
VARIANTE ALLA CONCESSIONE N. 128
DEL 26/04/93
PROSPETTI E SEZIONI

Progetto di

Scala 1:100

Lavoro unico

PROV. DI VIARECCIO

AM. VIARECCIO

Ufficio Urbanistico

Per concessione di licenza

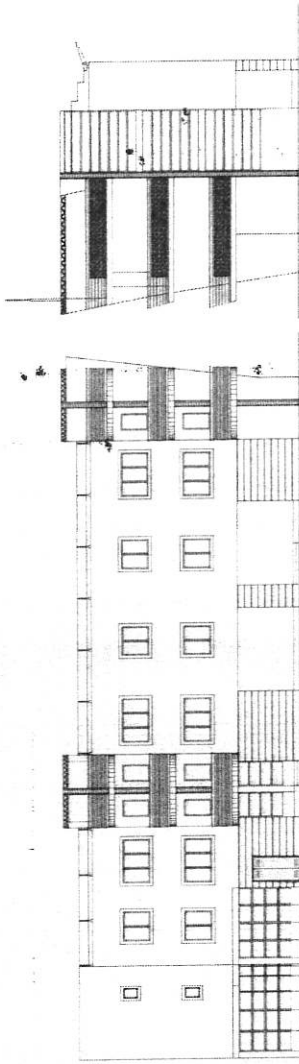
LAZZARINI ARCHITETTI ASSOCIATI

via S. Maria 10 - 55100 VIARECCIO

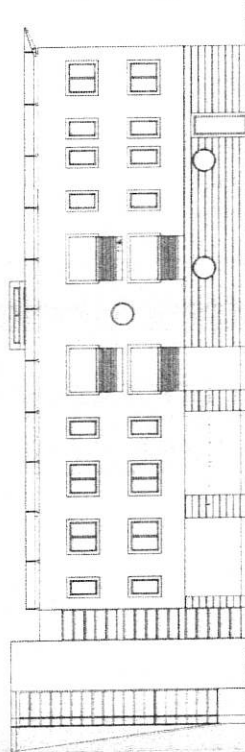
tel. 059/431111

fax 059/431111

PROSPETTO ESTERNO



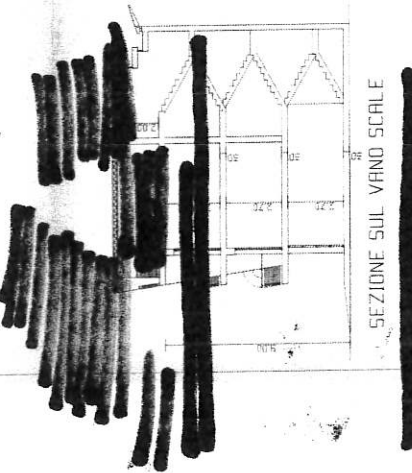
FIANCO



PROSPETTO INTERNO

FIANCO

SEZIONE SUL VANO SCALE



COMUNE DI VIARECCIO

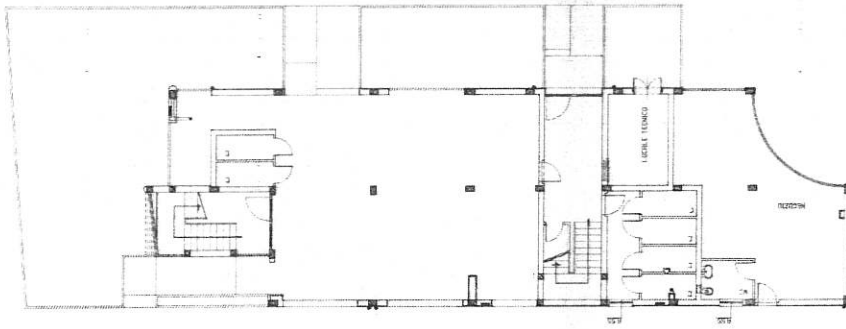
COMPLETATA

Costruzione di n° 30 alloggi per civile abitazione locatazione Via Gino

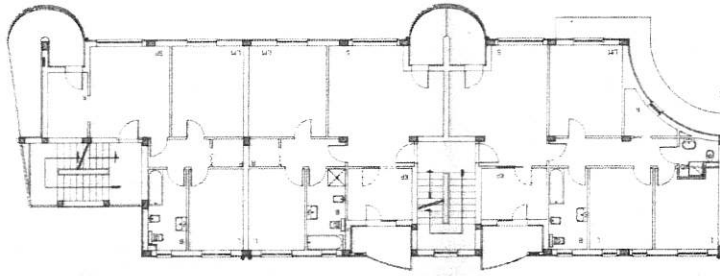
COMPARTO 3
VARIANTE ALLA CONCESSIONE N°128
DEL 26/04/93
STATO SOVRAPPONTO

PROGETTO

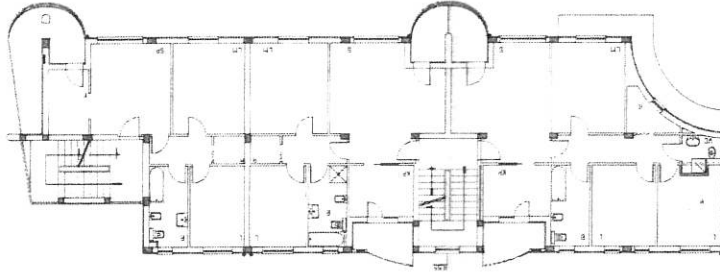
PROGETTO
LAVORI UNICI



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



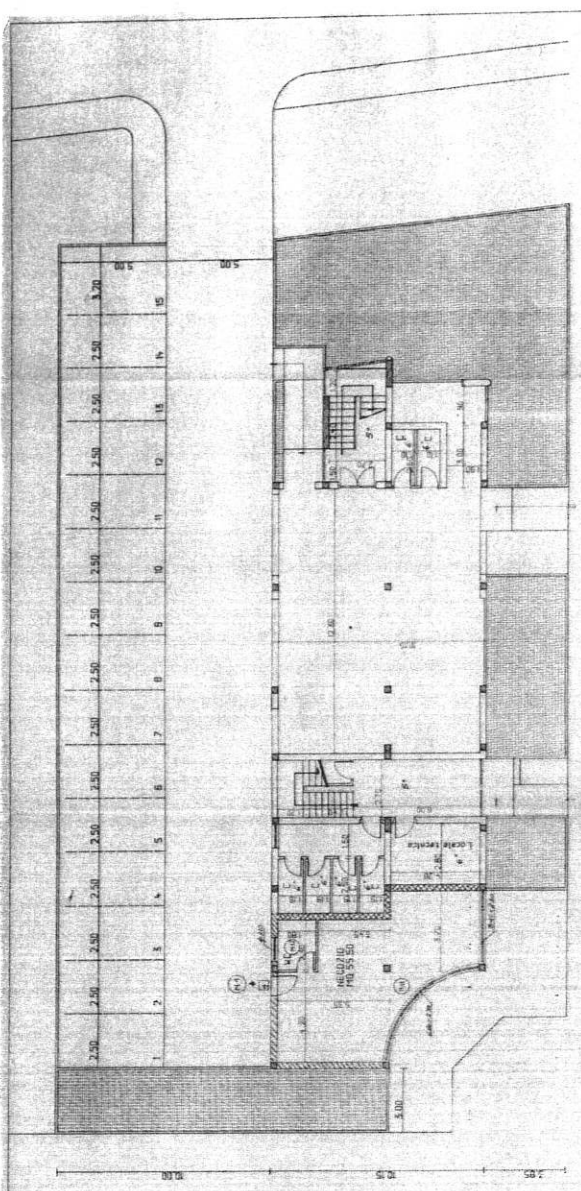
PIANTA PIANO SECONDO

COMUNE DI VIAREGGIO

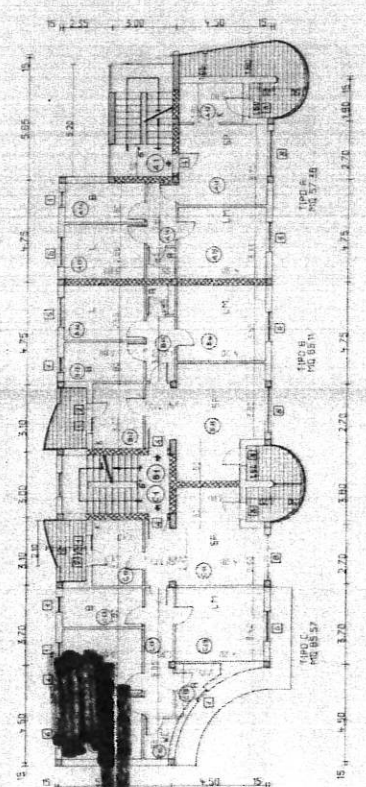
COSTRUZIONE DI N. 48 ALLOGGI PER CIVILE ABITAZIONE IN LOCALITA' VAREGGIANO

VERIFICA DELL'ISOLAMENTO TERMICO COMPARTO 3

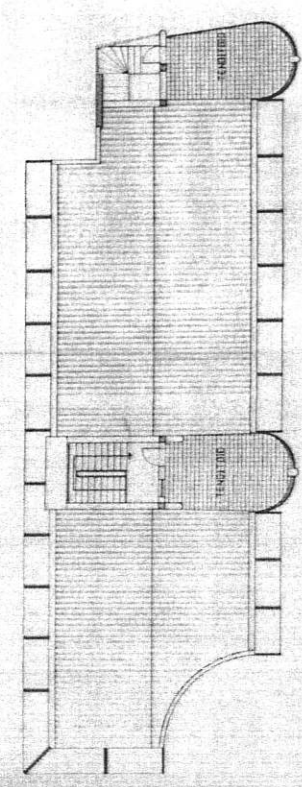
Scopo n. 48 del 03.03.97
D.P.C. n. 141/99 del 1.6.99



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO E SECONDO



PIANTA DELLE COPERTURE

15. Verifica dell'isolamento termico a partire dal piano di riferimento in pratica

COMUNE DI VIARECCIO

comitente

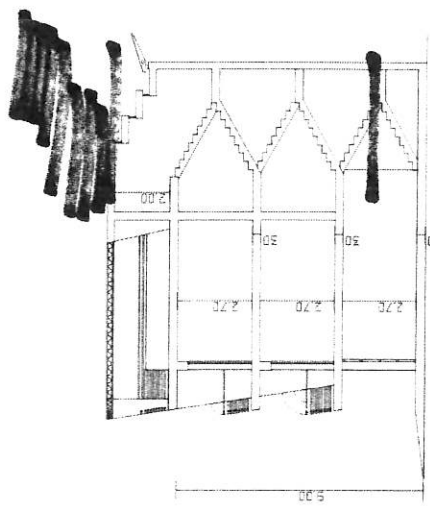
esperto

Costruzione di n° 30 alloggi per civile abitazione località Varignone
COMPARTO N° 3
VARIANTE ALLA CONCESSIONE N° 128
DEL 26/04/93
PROSPETTI E SEZIONI

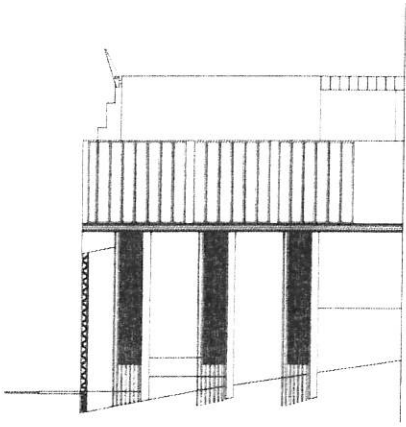
scala 1:100

tavola unica

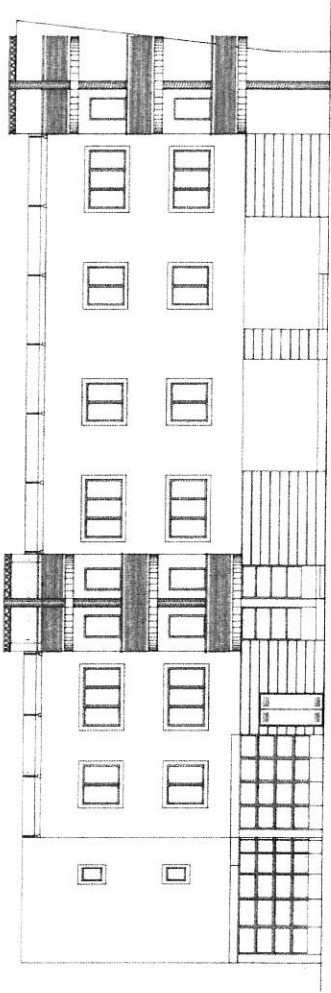
[Redacted text]



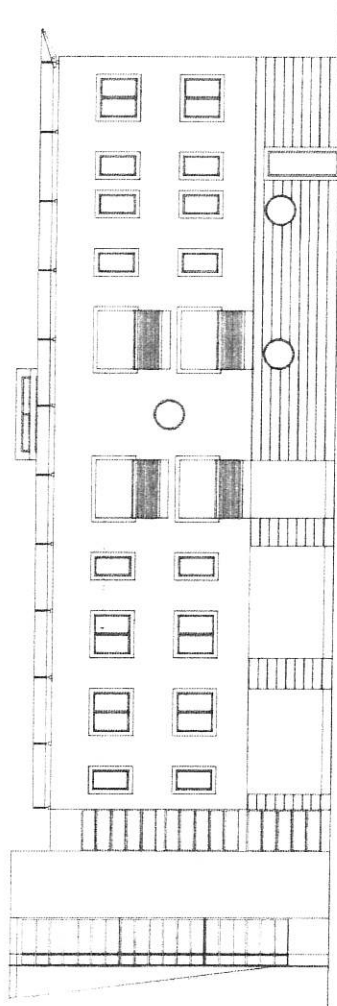
SEZIONE SUL VANO SCALE



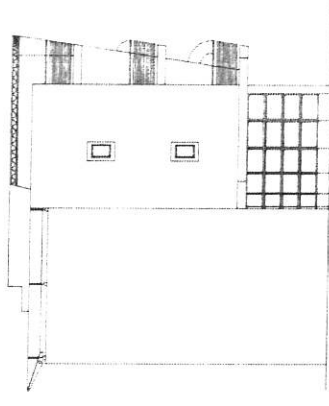
FIANCO



PROSPETTO ESTERNO



PROSPETTO INTERNO



FIANCO

COMUNE DI VIAREGGIO

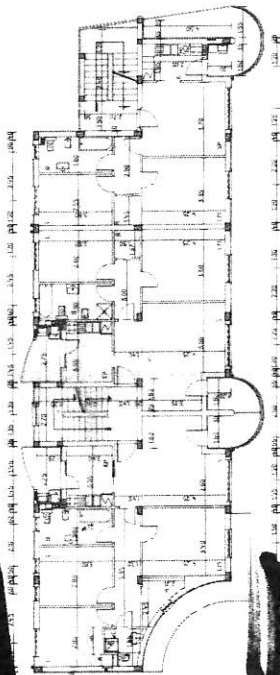
CONTE MARI

espresso
Cantieriale di 30 alloggi per civile abitazione localita' Via Quarto
COMPARTO 5

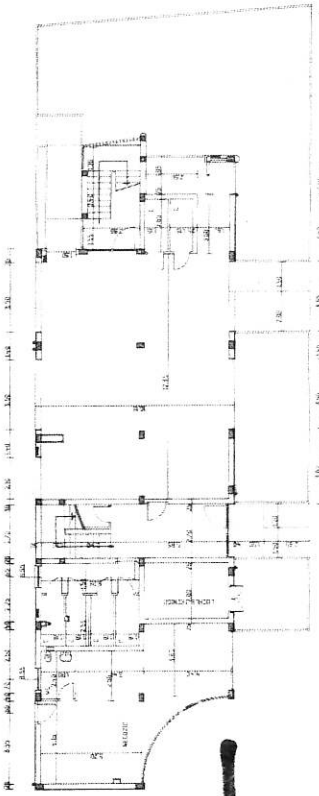
CONTRATTO N. 1128
DEL 26/07/55
STATO MODIFICATO

PROGETTO

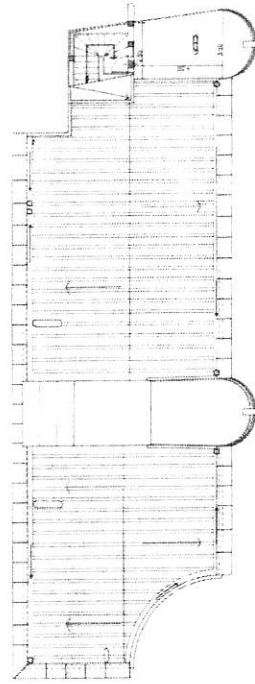
avvia anche



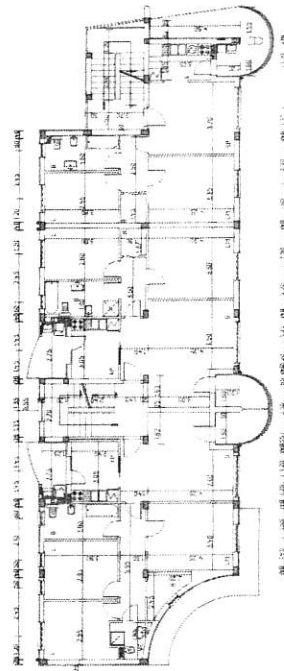
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA DELLE COPERTURE



COMUNE DI VIAREGGIO

Coopvart.doc\abitab.a

IL SINDACO

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

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

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

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

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

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

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

autorizza

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

Viareggio, 31 LUG 1996



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

REGOLAMENTO DI "SUPER – CONDOMINIO"

PREMESSO

- che con Rogito del Notaio Garzia del 13.03.1993 il Comune di Viareggio ha concesso alla [REDACTED] il diritto di superficie su area posta in Viareggio, loc. Forcone area PEEP, per la realizzazione di 48 alloggi;
- che la [REDACTED] richiese al Comune di Viareggio autorizzazione per la cessione [REDACTED] il diritto di superficie per la realizzazione di 18 alloggi tipo simplex con finanziamento agevolato della L. Reg. 28/91 da assegnare a [REDACTED] in possesso dei requisiti di legge;
- che [REDACTED] facendo uso dell'autorizzazione concessa dal Comune di Viareggio ha ceduto al Consorzio Etruria, che ha acquisito l'area per la realizzazione di 18 alloggi tipo simplex da cedere [REDACTED];
- che per un atto espresso le parti si impegnano ad avvenire alla stipula del regolamento del Supercondominio creatosi a seguito della cessione di diritti con la partecipazione del Consorzio e dei suoi aventi causa a tutte le spese di gestione condominiale;
- che il [REDACTED] ha acquistato i diritti di superficie pari a 42/100 sull'appezzamento di terreno;
- che per effetto delle convenzioni stipulate tra il Comune di Viareggio, [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] il complesso residenziale si distingue:
 - a) Comparto 2 – 2a per un totale di 22 alloggi e 1 fondo commerciale;
 - b) Comparto 5 – 5a per un totale di 22 alloggi e 1 fondo commerciali;
 - c) Comparto 3 per un totale di 6 alloggi e 1 fondo commerciale;
 - d) nei 3 comparti residenziali comprendenti n. 50 alloggi e 3 fondi commerciali, con i relativi resedi di uso esclusivo, esistono aree di uso comune attrezzate per passo pedonale, parcheggi e verde che saranno mantenute dai condomini;
- che all'interno del complesso edilizio Quartiere Anna Frank sono individuati:
 - a) COMPARTO 2 – 2a
 - n. 30 alloggi identificati dai civici 20 (6 appartamenti), 21 (5 appartamenti), 23 (simplex) e 22 (fondo commerciale);
 - n. 10 alloggi tipo simplex identificati dai civici 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 24 – 25 – 26 – 27 – 28;
 - b) COMPARTO 5 – 5A
 - n. 30 alloggi identificati dai civici 34 (6 appartamenti), 35 (5 appartamenti), 37 (simplex) e 36 (fondo commerciale);
 - n. 10 alloggi tipo simplex identificati dai civici 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42;
 - c) COMPARTO 3
 - N. 6 alloggi identificati dai civici 44 (4 appartamenti), 45 (2 appartamenti), 43 (fondo commerciale);



TUTTO CIO' PREMESSO

per la complessa distribuzione nel quartiere, nella pluralità di corpi di fabbrica distinti in edifici autonomi, e caratterizzati da una serie di opere e servizi comuni (parcheggi, zone verdi, strade, recinzioni, ecc...) si rende necessaria una gestione tipo **SUPERCONDOMINIO** Q.re Anna Frank. L'espressione Supercondominio viene utilizzata nella pratica per indicare la situazione sussistente, in ogni caso, di un complesso edilizio (nella fattispecie Anna Frank), distinto in diversi corpi di fabbrica che, pur essendo strutturalmente autonomi, sono dotati di beni strumentali destinati al servizio comune dei complessi edilizi stessi (art. 1123 C.C. comma 3 – cass. N. 1553 dell'11.06.1963), come segue:

- 1) Condominio Comparto 2 – edificio in linea di 11 appartamenti, 1 simplex e un fondo commerciale;
- 2) Condominio Comparto 5 – edificio in linea di 11 appartamenti, 1 simplex e un fondo commerciale;
- 3) Condominio Comparto 3 – edificio in linea di 6 appartamenti e un fondo commerciale;
- 4) Condominio Comparto 2a – 10 villette a schiera;
- 5) Condominio Comparto 5a - 10 villette a schiera.

REGOLAMENTO

Art. 1 – Gestione separata dei Condomini.

I Condomini per assicurare la gestione del bene hanno il potere di nominare un Amministratore del cosiddetto "Supercondominio". I Condomini dei singoli corpi di fabbrica, come in premessa, possono esercitare rispettive delibere solo con riferimento all'edificio o comparto cui sono preposti, e non ai beni di proprietà comune del Supercondominio (area a verde, parcheggi, impianti irrigazione, ecc...).

E' tuttavia necessario nominare un Amministratore comune, convocando l'assemblea di tutti i Condomini secondo la normativa generale.

Art. 2 – Proprietà comuni.

Si intendono di proprietà ed uso comune a tutti i Condomini, proprietà ed uso che devono considerarsi indivisibili, tutte quelle parti, locali, cose, impianti dell'edificio che in base agli atti di acquisto, non risultino di proprietà singole ed individuali di un condominio ed in particolare:

- il suolo su cui sorge il fabbricato, la copertura dell'edificio, le fondazioni compresi quelli dei vani della scala, il portone di accesso al fabbricato, il vano dei contatori esterni ed interni, la rete della fognatura, degli scarichi pluviali, di quelli dei bagni, lavabi e cucina fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti o locali di proprietà particolare, gli impianti di illuminazione dei locali comuni, compreso quello delle scale, l'impianto dell'antenna televisiva a servizio comune.

Per l'individuazione delle parti a comune si fa riferimento all'art. 1117 del C.C..

Art. 3 – Divieti.

Sono stabiliti i seguenti divieti con autorizzazione dell'Amministratore del Supercondominio, di fare valere gli stessi, ove occorra, in via giudiziale:

alloggiare animali negli spazi comuni, stendere panni e sbattere tappeti nelle parti comuni o della facciata dell'edificio prospiciente sulle pubbliche vie, gettare nei vasi dei gabinetti negli scarichi dei bagni e lavandini materiale che possano ostruire le tubazioni, rovesciare acqua e deporre immondizie fuori dai luoghi a ciò destinati, gettare oggetti e rifiuti dalle terrazze o dai balconi, imbrattare le facciate – gli ingressi – le scale – e le altre parti comuni, occupare gli spazi comuni in



qualunque modo o con qualunque oggetto, fare rumori e suonare strumenti musicali (o simili) ad alto volume.

Saranno consentite feste da ballo oltre le ore 23,00 in numero limitato sentito il parere dei condomini confinanti.

I genitori dovranno sorvegliare i propri figli perché non arrechino danni e disturbi, vietando loro di intrattenersi nelle scale, nell'atrio e negli anditi e nei passi comuni.

I genitori dovranno sorvegliare i propri figli nelle ore previste di riposo al fine che non arrechino disturbo con schiamazzi o altro. Il Condomino che si sente "danneggiato" rivolge forma scritta all'Amministratore che a sua volta richiamerà i genitori per il rispetto del Regolamento.

Esporre vasi da fiori sul davanzale delle finestre, salvo che questi siano muniti di riparo fisso, l'innaffiamento dovrà essere fatto in modo che non riesca molesto ai condomini sottostanti e non imbratti le facciate dell'edificio.

Esercizio o locare unità immobiliari per attività che siano contrastanti con il decoro del complesso condominiale, di modificare la naturale destinazione delle cantine.

Al condominio di evitare innovazioni nelle proprietà individuali che interessino in via diretta o indiretta (occupazione materiale da costruzione, aperture di porte e finestre in parti comuni, ecc...) anche le parti comuni senza preavviso preventivo dell'Amministratore, il quale entro 10 giorni dall'avviso, se lo riterrà opportuno, potrà intimare solo per ciò che riguarda le parti comuni, la sospensione dei lavori e convocare l'assemblea per le decisioni a riguardo.

Ai singoli proprietari dei posti macchina al coperto o con uso esclusivo dei parcheggi numerati di lasciare le autovetture parcheggiate nelle parti a comune non delimitate a parcheggio in modo da ingombrare il passaggio ed intralciare le manovre degli autoveicoli.

Durante le ore notturne gli animali devono essere tenuti in modo che non disturbino la pubblica quiete (art. 84 del Regolamento di Polizia Urbana).

E' vietato a tutti i Condomini il lavaggio di autovetture e motociclette così come il gioco del pallone nelle parti comuni.

Negli androni delle scale e relativi pianerottoli è assolutamente vietato ornamentale le pareti con quadretti, collocare tendatoi e indecorose piante senza l'autorizzazione, innovazioni, ma anche le modificazioni delle cose comuni di cui all'art. 1102 del C.C..

L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo della riduzione in ripristino dell'immobile e dal risarcimento dei danni.

La destinazione degli appartamenti ad uso diversa di abitazione, dovrà essere consentita dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 del C.C..

In particolare tutti i Condomini sono tenuti ad osservare le norme del vicinato con reciproca tolleranza e reciproco rispetto, evitando ogni motivo di molestia o di disturbo agli altri.

Ogni qualvolta sorga motivo di reclamo o di lagnanze o vi siano desideri da esporre, i Condomini dovranno farlo direttamente all'Amministratore del Supercondominio, sempre e soltanto in forma scritta.

Art. 4 – Applicazione di tende e insegne.

Ogni condomino potrà applicare mediante opere che non provochino danni alle facciate, tende per il migliore godimento dei propri balconi o terrazzi, col solo rispetto dei criteri di uniformità estetica dettati dall'assemblea del condominio distinto.

Ogni condomino, potrà inoltre, sempre salvo il criterio di uniformità estetica, dettato dall'assemblea come sopra, applicare targhe ed insegne accanto ai portoni di accesso allo stabile.

Art. 5 – Giardino condominiale.

L'uso del giardino condominiale è consentito a tutti i condomini ed è vietato praticare il gioco del pallone, l'ingresso e l'uso agli estranei.

Il decoro dei giardini condominiali, con la collocazione delle piante omogenee di rispetto al comparto, deve essere deliberato in assemblea del Supercondominio.



Art. 10 – Attribuzioni dell'Amministratore.

Le attribuzioni dell'Amministratore sono fissate dall'art. 1130 del C.C. e precisamente:

- eseguire le deliberazioni dell'Assemblea dei Condomini e curare l'osservanza del Regolamento di Condominio;
- disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i Condomini;
- riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

I provvedimenti e le disposizioni presi dall'Amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori ed esecutivi per tutti i Condomini. Questi, qualora si ritengano lesi, possono ricorrere all'Assemblea, mediante apposita convocazione, contro i provvedimenti presi. Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere conto della Sua gestione.

Art. 11 – Bilancio preventivo e consuntivo.

Alla fine di ogni esercizio l'Amministratore deve produrre, in relazione, il più dettagliato possibile, di tutte le spese e di tutte le entrate, mettendo a disposizione dell'Assemblea la relativa documentazione.

Alla stessa Assemblea Egli deve presentare il preventivo delle spese occorrenti per il futuro esercizio, allegando allo stesso un prospetto di ripartizione. Una volta che l'Assemblea ha approvato il preventivo, questo viene esecutivo e l'Amministratore può provvedere ad erogare le spese in relazione alle quote riscosse.

Art. 12 – Consiglio di Condominio.

Il Consiglio di Condominio è composto di 5 (cinque) membri ed ha il compito di assistere l'Amministratore nelle sue decisioni, di tentare di derimere eventuali controversie tra i Condomini. I Consiglieri vengono eletti dall'Assemblea ordinaria e debbono essere scelti sia tra Condomini proprietari di appartamenti, sia fra Condomini proprietari di locali ad uso diverso dell'abitazione. Il costruttore – venditore od un suo delegato fa parte di diritto del Consiglio di Condominio fino alla vendita di ogni sua proprietà nello stabile o complesso edilizio.

Art. 13 – Contributo alle spese comuni.

Tutti i Condomini devono contribuire alle spese necessarie per conservare e mantenere, anche riguardo alla comodità e al decoro, le cose comuni elencate nel presente Regolamento, alle spese necessarie per le opere di innovazione e deliberate dall'Assemblea a norma dell'art. 1120 del C.C., alle spese di assicurazioni, per la pulizia dei locali e spazi comuni, per l'acqua di uso comune e per l'Amministratore in proporzione del valore delle rispettive loro quote di comproprietà o come l'Assemblea ritiene opportuno.

Le spese di manutenzione e ricostruzione delle scale e relativi accessori compresi gli intonaci od i rivestimenti delle pareti, che ne costituiscono il vano, sono ripartite fra tutti i Condomini dello stesso piano, in proporzione del valore della rispettiva quota di comproprietà.

Le spese di manutenzione e ricostruzione delle scale e relativi accessori compresi gli intonaci od i rivestimenti delle pareti, che ne costituiscono il vano, sono ripartite fra tutti i Condomini dei diversi piani, cui servono, a norma dell'art. 1124 del C.C. fra i Condomini dello stesso piano, in proporzione del valore della rispettiva quota di comproprietà.

Le spese per la conservazione e manutenzione dell'impianto di fognatura sono ripartite fra coloro che se ne servono, in proporzione del numero delle aperture di immissione nella conduttura comune, delle quali usufruiscano le rispettive unità immobiliari, si applica, se del caso il disposto del 3° comma dell'art. 1123 del C.C..



Art. 14 – Rinvio alla Legge Comune.

Per quanto non è disposto dal presente Regolamento e per quanto non è in contrasto con le norme in esso contenute, valgono le disposizioni della Legge Comune.

Art. 15 – Tabelle millesimali.

Ad ogni effetto di legge i valori delle singole unità immobiliari devono essere contenuti nelle relative tabelle millesimali, in modo particolare per gli edifici in linea del Comparto 2 – 3 e 5.

Le norme del presente Regolamento Condominiale non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun Condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli artt. 1118 – 2° comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, e 1137.

Il Regolamento Condominiale deve essere approvato dall'Assemblea con la maggioranza stabilita dal 2° comma dell'art. 1136. esso può essere impugnato a norma dell'art. 1107.

Il presente Regolamento Condominiale è stato redatto dal Presidente della
[REDACTED] Abitazione ai sensi dell'art. 1138 del C.C..



CONDOMINIO QUARTIERE ANNA FRANK 43-44-45 (

TABELLA GENERALE PROPRIETA' ("A")

UNITA'	PIANO	TUALE DE	MILLESIMI DI PROPRIETA'
--------	-------	-------------	----------------------------

SUB. 7

P.T.	3		
P.1°	Ing.7		
	2		
	7		
	4		
	3		
	0		
	Ca5		
	3		
	3		
	C:3		
	C:3		
	6		165,45

SUB. 8

P.T.	3		
P.1°	Ing.8		
	2		
	7		
	4		
	3		
	Ca4		
	3		
	C:1		
	0		
	9		142,17

SUB. 9

P.T.	7		
P.2°	Ing.7		
	0		
	4		
	1		
	5		
	3		
	Ca9		
	4		
	2		
	C:2		
	C:2		
	3		162,14



UNITA'	PIANO	DESTIMQ	VIRTUALE	MILLESIMI DI PROPRIETA'
--------	-------	---------	----------	-------------------------

SUB. 10	P.T.	D,08		
	P.2°	Ing.-sog3,60		
		Ter1,10		
		Cu,44		
		Ter1,21		
		D,18		
		Came3,17		
		D,08		
		Came0,02		
		Ba,39		
		0,26		139,33

SUB. 11	P.T.	D,07		
	P.1°	Sogg5,23		
		C4,87		
		Ter1,48		
		D,18		
		Came2,96		
		D,09		
		Came0,21		
		B5,50		
		2,58		121,57

SUB. 12	P.T.	D,07		
	P.2°	Sogg4,92		
		C4,77		
		Ter4,39		
		D,17		
		Came2,70		
		D,09		
		Came0,02		
		B5,39		
		1,53		119,14

SUB. 6	P.T.	Na2,09		
		B3,19		
		Resede0,69		
	4,97		150,20	

TOTALE	1000,00
--------	---------

SUPERFICIE VIRTUALE TOT. FABBRICATO (MQ) =

CALCOLO MILLESIMI UNITA' IMMOBILIARI =

MILLESIMI TABELLA PROPRIETA' ("A") =

