
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fiorani Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 216/2023 del R.G.E.

promossa da

FALLIMENTO [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 2.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 4.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 2.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 4.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 2.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 4.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 2.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 4.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 2.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 4.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 2.....	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 4.....	15
Dati Catastali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 2.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 4.....	16
Patti.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 2.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 4.....	17
Stato conservativo.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 2.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 4.....	17
Parti Comuni.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 2.....	17



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 4	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 2	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 4	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 2	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 4	19
Stato di occupazione.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 2	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 4	20
Provenienze Ventennali	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 2	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 4	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 2	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 4	24
Normativa urbanistica.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 2	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 4	26
Regolarità edilizia.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 2	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 4	31
Stima / Formazione lotti.....	31
Riepilogo bando d'asta	37
Lotto Unico	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 216/2023 del R.G.E.....	38
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: [REDACTED]	38



INCARICO

All'udienza del 15/02/2024, il sottoscritto Arch. Fiorani Federico, con studio in Via G. Puccini, 26 - 55032 - Castelnuovo di Garfagnana (LU), email [REDACTED] PEC [REDACTED] Tel. [REDACTED] veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 2 (Coord. Geografiche: 43.88691594571377, 10.239074390881362)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 4 (Coord. Geografiche: 43.88697587157635, 10.239244711147126)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA POLA, 2

Diritti [REDACTED] della piena proprietà su unità immobiliare a destinazione residenziale compresa in più ampio edificio comprendente anche il bene n. 2, corredata da pertinenza esterna (giardino) a comune, beni siti in Viareggio, angolo Via Pola - Via Fratti, il tutto in Unico Lotto di vendita.

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

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA POLA, 4

Diritti [REDACTED] della piena proprietà su unità immobiliare a destinazione residenziale compresa in più ampio edificio comprendente anche il bene n. 1, corredata da pertinenza esterna (giardino) a comune, beni siti in Viareggio, angolo Via Pola - Via Fratti, il tutto in Unico Lotto di vendita.

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

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



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA POLA, 2

In fase preliminare è stata valutata la completezza della documentazione ex art. 567 con attività del supporto del Custode Giudiziale e compilazione del modulo di controllo depositato agli atti della procedura. Il GE, esaminato il modulo di controllo della procedura depositato, con provvedimento del 09 aprile 2024, ha disposto che "considerato che dallo stesso risulta che con riferimento alla quota di 1/6 pervenuta per Successione (pignorata insieme a quella pervenuta per compravendita per il totale complessivo pari a 4/6) non risulti trascritta Accettazione Tacita per il bene pignorato, ma solo per altri beni; ritenuto necessario che il creditore si attivi per integrare la nota di trascrizione dell'accettazione con riferimento ai beni pignorati; ptm assegna termine al creditore fino all'udienza per provvedervi."

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA POLA, 4

Vale quanto precisato per il Bene n. 1; si precisa inoltre che, nella fase conclusiva delle operazioni peritali, il debitore ha prodotto il "Ricorso per separazione consensuale dei coniugi" con il quale un comproprietario, figlio del debitore, stabiliva i patti per la separazione dalla ex-moglie, atto che risulta stato omologato con Decreto 2422/2010 del 14.07.2010 - RG n. 143/2010.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA POLA, 2

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

- [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA POLA, 4

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

- [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA POLA, 2

L'ente urbano sul quale insiste l'unità immobiliare rappresentata dalla particella 16 subalterno 500 confina con strada comunale (Via Fratti e Via Pola) e mappali 179, 1013, salvo se altri o meglio di fatto. L'ente urbano relativo alla particella 16 ha una superficie catastale complessiva pari a 640 mq.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA POLA, 4

L'ente urbano sul quale insiste l'unità immobiliare rappresentata dalla particella 16 subalterno 501 confina con strada comunale (Via Fratti e Via Pola) e mappali 179, 1013, salvo se altri o meglio di fatto. L'ente urbano relativo alla particella 16 ha una superficie catastale complessiva pari a 640 mq.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA POLA, 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	239,00 mq	324,00 mq	1	324,00 mq	0,00 m	T-P-S (nella superficie lorda il vano scala è compreso ad ogni piano e sono esclusi il vuoto montavivande e il vuoto fra le rampe; l'altezza è variabile; nella superficie netta il vano scala è considerato una



						sola volta)
Cantina	39,00 mq	71,00 mq	0,20	14,20 mq	0,00 m	Seminterrato (nella superficie lorda il vano scala è compreso; l'altezza è variabile; nella superficie netta il vano scala non è considerato)
Magazzino	14,00 mq	17,00 mq	0,20	3,40 mq	0,00 m	Terra - vani accessori dell'abitazione per lavanderia e ripostiglio; altezza variabile.
Loggia	18,00 mq	18,00 mq	0,40	7,20 mq	0,00 m	Terra - portico aperto su un lato comprensivo della superficie della scala per l'accesso al vano tecnico.
Terrazza	10,00 mq	10,00 mq	0,2	2,00 mq	0,00 m	Primo - due terrazze verso Via Fratti e Via Pola.
Giardino	450,00 mq	450,00 mq	0,075	33,75 mq	0,00 m	La resede è stata considerata per l'incidenza pari al 2% della superficie eccedente i primi 25 mq questi considerati per intero. Attenzione: in questa sede la resede è imputata all'intera consistenza della unità immobiliare principale seppur a comune con l'abitazione accessoria.
Totale superficie convenzionale:				384,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				384,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Valutazione sulla divisibilità con riferimento alle quote intestata al debitore e a quelle intestate ai comproprietari

Nella fattispecie, le quote intestate al debitore, pignorate, sono costituite da 2/3 della piena proprietà, mentre la restante quota di 1/3 è da ritenere intestata per 1/6 e 1/6 ad entrambi i comproprietari, figli del debitore medesimo. Nella configurazione attuale, le unità immobiliari che compongono il compendio pignorato sono rappresentate dal subalterno 500 (abitazione principale) e dal subalterno 501 (abitazione accessoria): facendo



riferimento ai beni come oggi costituiti dal punto di vista urbanistico e rappresentati dal punto di vista catastale, non sussiste la possibilità di individuare tre entità di valore equivalente alle quote di diritto spettanti ai tre comproprietari e, peraltro, il valore attribuibile all'abitazione accessoria, secondo quanto indicato nella valutazione estimativa per i beni 1 e 2, non può essere ritenuto coincidente con la quota di 1/3. Per opportuna completezza si precisa che si trova versata in atti da parte del soggetto debitore una proposta divisionale che si basa sulla possibilità di ricavare, mediante esecuzione di lavori, una ulteriore unità abitativa, detraendo consistenza da quella dell'abitazione principale, quindi mediante riconfigurazione dell'assetto complessivo del compendio configurabile come ristrutturazione.

Descrizione dettagliata dell'unità immobiliare costituente l'abitazione principale

Trattasi dei diritti [REDACTED] della piena proprietà su unità immobiliare costituente l'abitazione principale compresa, insieme all'abitazione accessoria (bene n. 2) in più ampio edificio a destinazione residenziale, corredata da area a giardino che ne costituisce pertinenza, il tutto sito nel tessuto urbano residenziale di Viareggio e prospiciente la Pineta di Ponente, in fregio alla Via Antonio Fratti e Via Pola sul fianco.

Il corpo di fabbrica che comprende entrambe le unità abitative oggetto di pignoramento presenta forma articolata ed è libero sui lati nord-est, sud-est, sud-ovest, affacciati sulla resede pertinenziale a giardino, con l'altro lato a nord-ovest prevalentemente in aderenza ad altro fabbricato della cortina prospiciente la Via Fratti. Il fabbricato è elevato su tre piani fuori terra nella porzione principale, posta prospiciente la Via Fratti, e a due piani nella porzione retrostante sviluppata a fianco della Via Pola, con piano seminterrato sviluppato su entrambe le porzioni senza tuttavia occuparne l'intera consistenza planimetrica.



Viste esterne del corpo principale dell'abitazione da Angolo Via Fratti-Via Pola e ingresso da Via Fratti.

L'unità immobiliare oggetto del presente corpo costituisce l'abitazione principale compresa nel complesso pignorato per le quote intestate al debitore ed è sviluppata su tre piani fuori terra oltre piano seminterrato, con il terrestre rialzato rispetto alla quota della resede a giardino di circa 1 metro, piani tutti collegati da scala



interna posta in posizione centrale, e comprende:

- ✓ a piano terra: piccolo ingresso dal quale si accede direttamente alla cucina dotata di due vani ripostiglio, oltre, tramite disimpegno, ad ampio soggiorno con camino, sala pranzo e piccolo bagno con antibagno; il tutto per la consistenza complessiva pari a circa 112 metri quadrati di superficie utile netta interna, comprensiva di disimpegno e vano scala, dato che si indica a solo scopo orientativo. Le altezze interne sono di poco superiori a 3,90 ml; uniche differenze si riscontrano nel bagno, nell'antibagno e in uno dei due vani ripostiglio che presentano un'altezza pari a circa 2,95 ml e nell'ingresso dove l'altezza è pari a circa 2,90 ml.
Si accede al vano di ingresso dell'abitazione sul lato sud-ovest da ripiano rialzato esterno, parzialmente coperto in corrispondenza della porta di ingresso e raggiungibile mediante 5 scalini; ulteriori accessi, sempre dallo spazio esterno ed esposti verso la Via Fratti, si hanno direttamente sul vano soggiorno, anch'essi caratterizzati dalla presenza di scalini. Nel disimpegno di ingresso è inoltre presente la scala interna dalla quale si accede ai piani superiori e seminterrato.
Sempre a piano terra fanno parte dell'unità immobiliare anche un locale lavanderia e un vano ripostiglio, di consistenza complessiva pari a circa 14 mq ed altezza interna di poco superiore a 2,10 ml, non direttamente collegati all'unità principale ed accessibili da spazio definito "portico", compreso nella volumetria del corpo di minore dimensione, di superficie pari a circa 18 mq, dato che si indica a solo scopo orientativo.
- ✓ a piano primo: due camere doppie (ciascuna di dimensione pari a circa 20 mq) dalle quali si accede a balcone esterno a comune posto sul fronte lungo Via Fratti, stanza armadi dalla quale si accede ad ulteriore balcone posto sul fronte lungo Via Pola e a comune con una delle due camere, oltre che bagno, accessibile dalla stanza armadi, e piccolo ripostiglio, il tutto per una consistenza complessiva pari a circa 62 metri quadrati di superficie utile netta interna, escluso il vano scala, dato che si indica a solo scopo orientativo. La superficie delle terrazze esterne è complessivamente pari a circa 10 metri quadrati, dato che si indica a solo scopo orientativo. Le altezze interne del piano primo sono generalmente pari a circa 3,90 ml.
- ✓ a piano secondo: due camere doppie (ciascuna di dimensione pari a circa 20 mq), un piccolo disimpegno, una camera non idonea per il doppio posto letto (dimensioni di circa 11 mq), oltre che due bagni, il tutto per una consistenza complessiva pari a circa 64 metri quadrati di superficie utile netta interna, escluso il vano scala, dato che si indica a solo scopo orientativo. Le altezze interne del piano primo sono generalmente pari a circa 2,80 ml.
- ✓ a piano seminterrato: piccolo disimpegno dal quale si accede a due vani cantina, di consistenza complessiva pari a circa 28 metri quadrati di superficie utile netta interna, dato che si indica a solo scopo orientativo, ed altezza interna pari variabile da 1,95 ml a 2,00 ml. Fa parte del piano seminterrato anche piccolo vano destinato a locale tecnico, accessibile dal "portico" sopra citato mediante scala esterna, di consistenza pari a circa 6 metri quadrati di superficie utile netta interna, dato che si indica a solo scopo orientativo, ed altezza interna pari a circa 1,90 ml.

I tre piani fuori terra sono collegati da elevatore tipo montavivande (non funzionante), di piccole dimensioni, posto nella zona del vano scala, con cavedio esteso fino al seminterrato.





Foto interne dell'abitazione: disimpegno a piano terra, cucina e servizio igienico a piano primo.

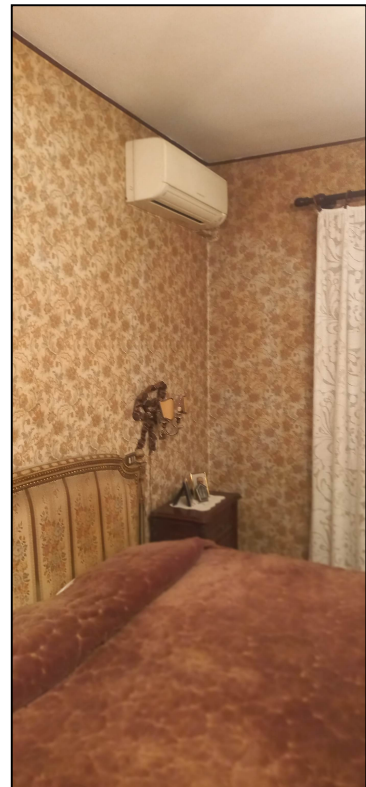
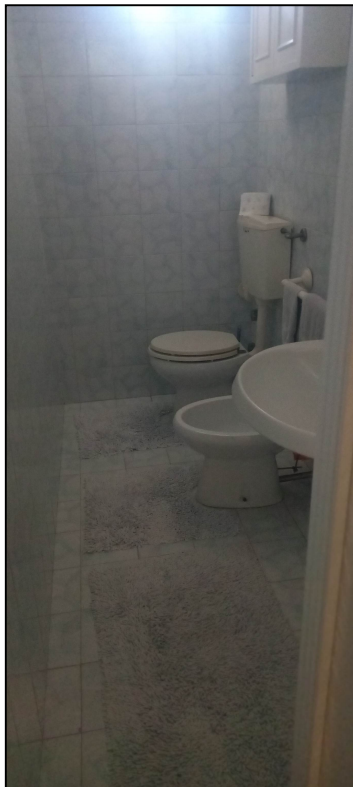


Foto interne dell'abitazione: servizio igienico a piano primo, servizio igienico a piano secondo e camera.

Fa corredo, per i diritti pro-quota, l'area esterna a comune con l'altra unità abitativa compresa nel Lotto di vendita; detta area, sistemata a giardino, comprende percorsi pavimentati, settori a verde con varie piante



ornamentali ed alcune alberature nella zona antistante l'abitazione verso via Fratti. Sono inoltre presenti lampioncini per l'illuminazione e una fontanella.

L'area di pertinenza è perimetrata con muretto basso intonacato a cortina continua con sovrastante recinzione in cemento a losanghe sagomate, lungo i lati prospicienti Via Pola e Via Fratti; sugli altri lati la delimitazione è invece costituita da pareti murarie intonacate. Sono presenti complessivamente tre cancelli in ferro, di cui due pedonali, posti rispettivamente su Via Pola e Via Fratti, e uno di maggiori dimensioni idoneo per il passaggio delle autovetture accessibile da Via Pola.

Attualmente il cancello pedonale su Via Pola determina l'accesso ad un percorso pavimentato che risulta delimitato dalla restante resede mediante recinzione a paletti e rete e piccolo cancellino in legno determinando, di fatto, accesso riservato all'altra unità immobiliare compresa nel fabbricato.



Vista esterna del piano rialzato di ingresso all'abitazione e resede esterna a comune.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA POLA, 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,00 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	0,00 m	Primo - altezza variabile.
Terrazza	4,00 mq	4,00 mq	0,15	0,60 mq	0,00 m	Trattasi di terrazza alla sommità della scala alla quale si accede



						all'abitazione.
Terrazza	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	Trattasi di terrazza ad altezza intermedia della scala di accesso eventualmente disponibile anche per sosta/relax.
Giardino	0,00 mq	0,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	L'area a giardino, in questa sede, è stata imputata alla consistenza dell'abitazione principale.
Totale superficie convenzionale:				69,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Valutazione sulla divisibilità con riferimento alle quote intestata al debitore e a quelle intestate ai comproprietari

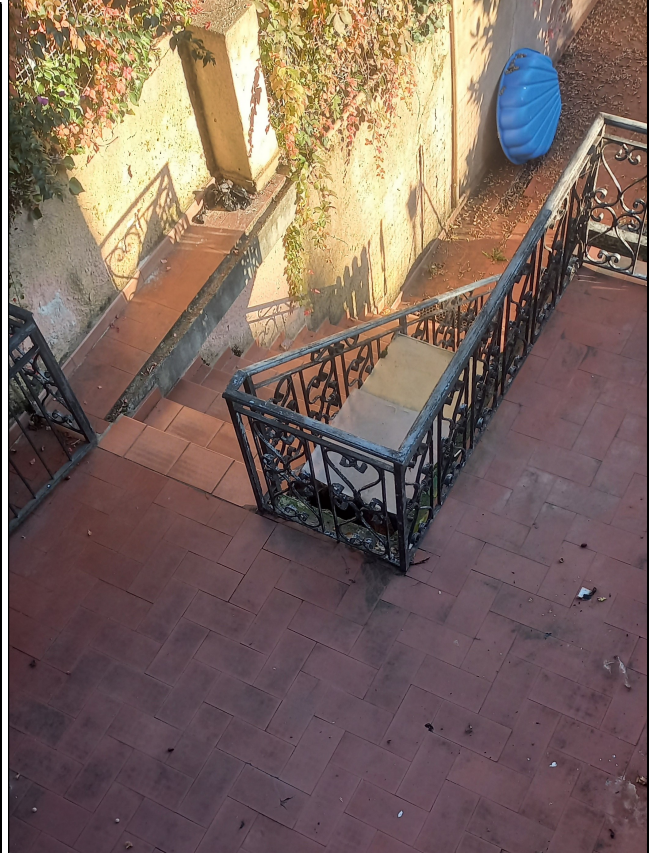
Nella fattispecie, le quote intestate al debitore, pignorate, sono costituite da 2/3 della piena proprietà, mentre la restante quota di 1/3 è da ritenere intestata per 1/6 e 1/6 ad entrambi i comproprietari, figli del debitore medesimo. Nella configurazione attuale, le unità immobiliari che compongono il compendio pignorato sono rappresentate dal subalterno 500 (abitazione principale) e dal subalterno 501 (abitazione accessoria): facendo riferimento ai beni come oggi costituiti dal punto di vista urbanistico e rappresentati dal punto di vista catastale, non sussiste la possibilità di individuare tre entità di valore equivalente alle quote di diritto spettanti ai tre comproprietari e, peraltro, il valore attribuibile all'abitazione accessorie, secondo quanto indicato nella valutazione estimativa per i beni 1 e 2, non può essere ritenuto coincidente con la quota di 1/3. Per opportuna completezza si precisa che si trova versata in atti da parte del soggetto debitore una proposta divisionale che si basa sulla possibilità di ricavare, mediante esecuzione di lavori, una ulteriore unità abitativa, detraendo consistenza da quella dell'abitazione principale, quindi mediante riconfigurazione dell'assetto complessivo del compendio configurabile come ristrutturazione.

Descrizione dettagliata dell'unità immobiliare costituente l'abitazione accessoria

Trattasi dei diritti [REDACTED] della piena proprietà su unità immobiliare costituente l'abitazione principale compresa, insieme all'abitazione principale (bene n. 1) in più ampio edificio a destinazione residenziale, corredata da area a giardino che ne costituisce pertinenza, il tutto sito nel tessuto urbano residenziale di Viareggio e prospiciente la Pineta di Ponente, in fregio alla Via Antonio Fratti e Via Pola sul fianco.

Il corpo di fabbrica che comprende entrambe le unità abitative oggetto di pignoramento presenta forma articolata ed è libero sui lati nord-est, sud-est, sud-ovest, affacciati sulla resede pertinenziale a giardino, con l'altro lato a nord-ovest prevalentemente in aderenza ad altro fabbricato della cortina prospiciente la Via Fratti. Il fabbricato è elevato su tre piani fuori terra nella porzione principale, posta prospiciente la Via Fratti, e a due piani nella porzione retrostante sviluppata a fianco della Via Pola, con piano seminterrato sviluppato su entrambe le porzioni senza tuttavia occuparne l'intera consistenza planimetrica.





Vista esterna del settore a due piani dell'abitazione da Via Pola ed individuazione del bene n. 2 e vista della prima rampa di scale di accesso con terrazza intermedia.

L'unità immobiliare oggetto del presente corpo costituisce l'abitazione secondaria compresa nel complesso pignorato per le quote intestate al debitore ed è posta al primo piano del fabbricato nel settore a due piani; è accessibile dall'esterno tramite due rampe di scale con interposta terrazza corrispondente alla copertura piana del volume minore destinato a lavanderia e ripostiglio dell'abitazione principale, e comprende vano cucina pranzo con camino, disimpegno, piccolo ripostiglio, stanza armadi, bagno ed una camera non idonea per il doppio posto letto (dimensioni di poco inferiori a 12 mq); il tutto per la consistenza complessiva pari a circa 53 metri quadrati di superficie utile netta interna, dato che si indica a solo scopo orientativo. Le altezze interne sono di poco inferiori a 3,90 ml; uniche differenze si riscontrano nel disimpegno e nel ripostiglio, che presentano un'altezza pari a circa 3,35 ml e nella stanza armadi che presenta un'altezza pari a circa 3,25 ml. Nel disimpegno si osserva la presenza di una botola a soffitto verosimilmente utile per l'accesso a sottotetto.





Foto interne dell'abitazione: Soggiorno-pranzo, disimpegno e servizio igienico.

Si accede all'ingresso dell'abitazione (direttamente sul vano cucina-pranzo) tramite piccola terrazza con ringhiera in ferro di consistenza pari a circa 4 metri quadrati di superficie utile, collegata a piano terra mediante due rampe di scale con transito sulla suddetta terrazza (circa 11 metri quadrati) che, in base alla rappresentazione catastale, costituisce corredo dell'abitazione.

Fa corredo, per i diritti pro-quota, l'area esterna a comune con l'altra unità abitativa compresa nel Lotto di vendita; detta area, sistemata a giardino, comprende percorsi pavimentati, settori a verde con varie piante ornamentali ed alcune alberature nella zona antistante l'abitazione verso via Fratti. Sono inoltre presenti lampioncini per l'illuminazione e una fontanella.

L'area di pertinenza è perimetrata con muretto basso intonacato a cortina continua con sovrastante recinzione in cemento a losanghe sagomate, lungo i lati prospicienti Via Pola e Via Fratti; sugli altri lati la delimitazione è invece costituita da pareti murarie intonacate. Sono presenti complessivamente tre cancelli in ferro, di cui due pedonali, posti rispettivamente su Via Pola e Via Fratti, e uno di maggiori dimensioni idoneo per il passaggio delle autovetture accessibile da Via Pola.

Attualmente il cancello pedonale su Via Pola determina l'accesso ad un percorso pavimentato che risulta delimitato dalla restante resede mediante recinzione a paletti e rete e piccolo cancellino in legno determinando, di fatto, accesso riservato all'abitazione appena descritta.





Vista del percorso pavimentato di accesso pedonale da Via Pola e resede esterna a comune.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA POLA, 2

L'attuale subalterno 500 della particella 16 foglio 3 oggetto di pignoramento deriva dalla soppressione dei subalterni 1, 2 e 3 a seguito di VARIAZIONE per FRAZIONAMENTO-FUSIONE del 04/12/1987 protocollo n. 14685/1987 in atti dal 22/06/1999. Il bene risulta correttamente intestato e la planimetria catastale agli atti risulta sostanzialmente conforme. Per una migliore comprensione della storia della provenienza si precisa che i subalterni 1,2 e 3 della particella 16 sono derivati da Variazione/Soppressione degli originari subalterni 1 e 2 a seguito di FRAZIONAMENTO del 22/02/1977 in atti dal 01/06/1990 protocolli n. 672/1977, 673/1977 e 674/1977; i subalterni 1 e 2 originari sono infatti oggetto dell'Atto di Compravendita trascritto a Lucca con Nota n. 2920 del 13.04.1979, con cui i beni sono stati acquisiti dal debitore per la quota pari a 1/2 della piena proprietà. Per maggiore completezza e comprensione della storia urbanistico-edilizia del bene si indicano inoltre due ulteriori variazioni catastali relative ai subalterni 1 e 2: pratica del 03.09.1975 protocolli n. 3687 e 3688 e pratica del 22.01.1940 schede n. 7024/22027422 e 7024/22027426. Sono allegate alle presente perizia le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio relative a ciascuna variazione catastale citata.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA POLA, 4

L'attuale subalterno 501 della particella 16 foglio 3 oggetto di pignoramento deriva dalla soppressione dei subalterni 1, 2 e 3 a seguito di VARIAZIONE per FRAZIONAMENTO-FUSIONE del 04/12/1987 protocollo n. 14685/1987 in atti dal 22/06/1999. Il bene risulta correttamente intestato e la planimetria catastale agli atti risulta sostanzialmente conforme. Per una migliore comprensione della storia della provenienza si precisa che i subalterni 1,2 e 3 della particella 16 sono derivati da Variazione/Soppressione degli originari subalterni 1 e 2 a seguito di FRAZIONAMENTO del 22/02/1977 in atti dal 01/06/1990 protocolli n. 672/1977, 673/1977 e



674/1977; i subalterni 1 e 2 originari sono infatti oggetto dell'Atto di Compravendita trascritto a Lucca con Nota n. 2920 del 13.04.1979, con cui i beni sono stati acquisiti dal debitore per la quota pari a 1/2 della piena proprietà. Per maggiore completezza si indicano inoltre due ulteriori variazioni catastali relative ai subalterni 1 e 2: pratica del 03.09.1975 protocolli n. 3687 e 3688 e pratica del 22.01.1940 schede n. 7024/22027422 e 7024/22027426. Sono allegate alle presenti perizia le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio relative a ciascuna variazione catastale citata.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA POLA, 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	16	500		A2	6	15	Totale 373 mq; escluse aree scoperte 331 mq	2715,27 €	T-1-2-S1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA POLA, 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	16	501		A3	6	3,5	Totale 69 mq; escluse aree scoperte 69 mq	523,3 €	1	

Corrispondenza catastale

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

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA POLA, 2

Per opportuna conoscenza dell'acquirente si evidenzia che il complesso immobiliare costituito dalle due abitazioni e dalle utilità comuni (resede), il tutto costituito in unico lotto di vendita, è posto per ampia porzione in aderenza ad altri corpi di fabbrica dislocati lungo la via Fratti, ovvero su aree presumibilmente libere retrostanti a detti corpi di fabbrica. Non è possibile escludere in questa sede che il muro di separazione fra i copri edilizi rappresenti un elemento a comune e che quindi valga a tutti gli effetti la correlata disciplina dettata



dal Codice Civile.

Non sono state rintracciate nei Titoli esaminati particolari condizioni di vincolo o gravame, restando comunque ferma la possibilità di vizi occulti non rilevabili in quanto tali.

Valgono in ogni caso tutti i vincoli di natura urbanistica/edilizia ed ambientale/paesaggistica risultanti dagli strumenti vigenti sul territorio comunali e sovraordinati (nel dettaglio si precisa che il fabbricato è compreso in area soggetta a Vincolo ai sensi dell'art. 136 del D.lgs n.42 del 2004, precisamente "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" (codice vincolo 42-1960 D.M. 15.12.1939)); valgono infine tutte le norme regolamentari locali relative alla costituzione di passi carrabili e/o accessi dalla pubblica via.

Ad ogni buon fine, si rammenta che tutte le superfici indicate in perizia ai fini dell'individuazione della consistenza (superfici lorde, nette, convenzionali, altezze) sono date solo in via orientativa e non hanno quindi carattere di precisa definizione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA POLA, 4

Vale quanto precisato per il bene n. 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA POLA, 2

Nell'ambito di un generale livello di vetustà, le condizioni di conservazione sono mediocri per quanto riguarda l'involucro esterno: si riscontrano esfoliazioni e degrado dello strato superficiale dell'intonaco (verosimilmente rasante plastico al quarzo o simile) e diffuso degrado delle persiane oscuranti; viene segnalato degrado del manto di copertura verosimile laddove, in corrispondenza del controsoffitto del secondo piano del corpo principale, si riscontrano tracce di infiltrazioni di umidità. Discreto stato di conservazione per quanto riguarda l'interno dell'abitazione. Lo stato di conservazione della resede esterna a giardino è mediocre.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA POLA, 4

Nell'ambito di un generale livello di vetustà, le condizioni di conservazione sono mediocri per quanto riguarda l'involucro esterno: si riscontrano esfoliazioni e degrado dello strato superficiale dell'intonaco (verosimilmente rasante plastico al quarzo o simile) e diffuso degrado delle persiane oscuranti; viene segnalato degrado del manto di copertura. Scadente stato di conservazione per quanto riguarda l'interno dell'abitazione. Lo stato di conservazione della resede esterna a giardino è mediocre.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA POLA, 2

Il bene oggetto del presente corpo, abitazione principale, ha parti ed utilità comuni con l'abitazione accessoria, descritta come bene distinto ma compresa nell'unico Lotto di vendita. Le parti ed utilità comuni sono costituite, salvo altro o meglio di fatto, dalla resede, dalle strutture edilizie dell'involucro, da alcune componenti impiantistiche e quant'altro.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA POLA, 4

Il bene oggetto del presente corpo, abitazione accessoria, ha parti ed utilità comuni con l'abitazione principale, descritta come bene distinto ma compresa nell'unico Lotto di vendita. Le parti ed utilità comuni sono costituite, salvo altro o meglio di fatto, dalla resede, dalle strutture edilizie dell'involucro, da alcune componenti impiantistiche e quant'altro.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA POLA, 2

Si veda quanto precisato al paragrafo "patti".

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA POLA, 4

Si veda quanto precisato al paragrafo "patti".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA POLA, 2

Il fabbricato presenta le caratteristiche costruttive tipiche dell'edilizia residenziale di inizio secolo scorso in Viareggio; senza avere eseguito saggi conoscitivi la tipologia degli elementi costruttivi principali può essere solo presupposta facendo riferimento alle tecniche costruttive tipiche di quel periodo nella zona di riferimento, che vedevano le elevazioni murarie realizzate in pietra (prevalentemente per i maggiori spessori), in laterizio pieno, in interno, per gli spessori minori e solai in ferro e laterizio. Nella fattispecie la tipologia delle strutture degli orizzontamenti e della copertura non è stata visionata vista la presenza di controsoffitti e non è possibile escludere, specialmente per la copertura, la presenza di elementi strutturali in legno. Salvo altro riscontrabile mediante i necessari approfondimenti di indagine. Si segnala in ogni caso la presenza di strutture di orizzontamento di tipologia relativamente recente, comunque non originaria, poste nella intercapedine adiacente l'elevatore meccanico portavivande a piano seminterrato dell'abitazione principale.

La porzione principale del complesso pignorato è caratterizzata da finiture che, seppur datate, presentano un discreto livello qualitativo sui lati di Via Fratti e Via Pola, mentre sul lato di contatto con i lotti confinanti i fronti si presentano trattati a semplice intonaco senza alcun tipo di finitura/decorazione; i terrazzi della porzione a tre piani sono caratterizzati dalla presenza di balaustre in elementi a colonna in cemento e sovrastante cornice, le altre ringhiere sono in ferro; in esterno si riscontra la presenza di un manto di copertura in laterizio su configurazione a semi-padiglione per le due porzioni, aggetti di gronda con mensole probabilmente lignee e laterizio, canali e discendenti in lamiera metallica, talvolta verniciata, facciate intonacate con riquadrature e cornici modanate per la maggior parte delle finestre del corpo principale, persiane oscuranti generalmente presenti sulle aperture esterne, inferriate generalmente presenti al piano terra dell'abitazione principale.

L'area di pertinenza esterna, sistemata a giardino, comprende percorsi pavimentati in cotto/similcotto, settori a verde con varie piante ornamentali ed alcune alberature nella zona antistante l'abitazione verso via Fratti. L'area è perimetrata con muretto basso intonacato a cortina continua con sovrastante recinzione in cemento a losanghe sagomate, lungo i lati prospicienti Via Pola e Via Fratti; i cancelli di ingresso sono in ferro.

All'interno dell'abitazione sono presenti: pavimentazioni in ceramica a piano terra, in legno nelle camere a piano primo e secondo; scala rivestita in marmo con lucernaio vetrato in corrispondenza del solaio di copertura a piano secondo; porte interne in legno; infissi esterni in legno, con vetro singolo, in parte dotati di scuri interni e zanzariere; pareti intonacate e pitturate a piano terra e rivestite con carta da parati nelle camere a piano primo e secondo; servizi igienici rivestiti in ceramica e con sanitari di ordinaria qualità.

Si riscontra la presenza di impianto elettrico sottotraccia ed impianto di riscaldamento aerotermo con bocchette per l'aria nei vari ambienti interni dell'abitazione; la caldaia, alimentata a gas e comune ad entrambe le unità immobiliari pignorate, è posta nel piccolo vano destinato a locale tecnico, accessibile dal "portico" mediante scala esterna. Non sono state rintracciate aperture di areazione per l'utilizzo degli impianti a gas. Tutti gli impianti sono da verificare ed eventualmente adeguare in rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza.



Si riscontra la presenza di impianto di climatizzazione, in canaletta esterna verniciata lungo la facciata prospiciente Via Fratti, costituito da pompa di calore, posizionata nel terrazzo a piano primo a comunione delle due camere, e quattro unità interne collocate rispettivamente nelle due camere a piano secondo, in una camera a piano primo e nel soggiorno a piano terra.

Per quanto riferito dal debitore l'abitazione risulta allacciata all'acquedotto e alla fognatura pubbliche, con unica fornitura con l'unità immobiliare accessoria pignorata, salvo altro.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA POLA, 4

Il fabbricato presenta le caratteristiche costruttive tipiche dell'edilizia residenziale di inizio secolo scorso in Viareggio; senza avere eseguito saggi conoscitivi la tipologia degli elementi costruttivi principali può essere solo presupposta facendo riferimento alle tecniche costruttive tipiche di quel periodo nella zona di riferimento, che vedevano le elevazioni murarie realizzate in pietra (prevalentemente per i maggiori spessori), in laterizio pieno, in interno, per gli spessori minori e solai in ferro e laterizio. Nella fattispecie la tipologia delle strutture degli orizzontamenti e della copertura non è stata visionata vista la presenza di controsoffitti e non è possibile escludere, specialmente per la copertura, la presenza di elementi strutturali in legno. Salvo altro riscontrabile mediante i necessari approfondimenti di indagine. Si segnala in ogni caso la presenza di strutture di orizzontamento di tipologia relativamente recente, comunque non originaria, poste nella intercapedine adiacente l'elevatore meccanico portavivande a piano seminterrato dell'abitazione principale.

La porzione principale del complesso pignorato è caratterizzata da finiture che, seppur datate, presentano un discreto livello qualitativo sui lati di Via Fratti e Via Pola, mentre sul lato di contatto con i lotti confinanti i fronti si presentano trattati a semplice intonaco senza alcun tipo di finitura/decorazione; i terrazzi della porzione a tre piani sono caratterizzati dalla presenza di balaustre in elementi a colonna in cemento e sovrastante cornice, le altre ringhiere sono in ferro; in esterno si riscontra la presenza di un manto di copertura in laterizio su configurazione a semi-padiglione per le due porzioni, aggetti di gronda con mensole probabilmente lignee e laterizio, canali e discendenti in lamiera metallica, talvolta verniciata, facciate intonacate con riquadrature e cornici modanate per la maggior parte delle finestre del corpo principale, persiane oscuranti generalmente presenti sulle aperture esterne, inferriate generalmente presenti al piano terra dell'abitazione principale.

L'area di pertinenza esterna, sistemata a giardino, comprende percorsi pavimentati in cotto/similcotto, settori a verde con varie piante ornamentali ed alcune alberature nella zona antistante l'abitazione verso via Fratti. L'area è perimetrata con muretto basso intonacato a cortina continua con sovrastante recinzione in cemento a losanghe sagomate, lungo i lati prospicienti Via Pola e Via Fratti; i cancelli di ingresso sono in ferro.

All'interno dell'abitazione sono presenti: pavimentazioni in ceramica; porte interne in legno; infissi esterni in legno, con vetro singolo; pareti intonacate e pitturate; servizio igienico rivestiti in ceramica e con sanitari di scadente qualità.

Si riscontra la presenza di impianto elettrico sottotraccia ed impianto di riscaldamento aerotermo con bocchette per l'aria nei vari ambienti interni dell'abitazione, quest'ultimo disattivato (secondo quanto riferito dal debitore) e sostituito da stufa a pellet (non si hanno riscontri sulla situazione relativa al sistema di evacuazione dei fumi di combustione); la caldaia, alimentata a gas e comune ad entrambe le unità immobiliari pignorate, è posta nel piccolo vano destinato a locale tecnico dell'abitazione principale. Non sono state rintracciate aperture di areazione per l'utilizzo degli impianti a gas.

Tutti gli impianti sono da verificare ed eventualmente adeguare in rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza.

Non sono stati effettuati accertamenti sulla funzionalità degli impianti termomeccanici.

All'interno dell'appartamento è stata riscontrata la presenza di una stufa a pellet installata successivamente all'impianto originario; non si hanno riscontri sulla situazione relativa al sistema di evacuazione dei fumi di



combustione.

Per quanto riferito dal debitore l'abitazione risulta allacciata all'acquedotto e alla fognatura pubbliche, con unica fornitura con l'unità immobiliare accessoria pignorata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA POLA, 2

L'abitazione principale è stata trovata nel possesso del soggetto debitore.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA POLA, 4

L'immobile risulta occupato dalla ex-moglie di un comproprietario in forza della Omologa di Separazione Consensuale n. cronologico 2422/2010 del 14.07.2010.

L'abitazione accessoria è stata trovata nella disponibilità di soggetti terzi. Risulta che l'unità sia utilizzata dalla ex-nuora del debitore e dai di lei figli. Nella fase conclusiva delle operazioni peritali, il soggetto debitore ha fornito la documentazione relativa al "ricorso per separazione consensuale dei coniugi" presentato al Tribunale di Lucca e corredato dal Decreto di omologazione avente numero cronologico 2422/2010 del 14.07.2010 Registro generale n. 143/2010, documento che si allega per le opportune valutazioni dell'Illustrissimo Magistrato.; si rileva che, fra i patti e condizioni del ricorso presentato, punto 6), risulta che "la casa coniugale sita in Viareggio, Via Pola n. 4, unitamente ai mobili che l'arredano, sarà assegnata alla moglie per abitarla con i figli".

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA POLA, 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/03/1979 al 08/11/2000	[REDACTED] per i diritti pari 3/6 della piena proprietà.	Atto di Compravendita per acquisto della quota di 3/6			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Iantaffi	31/03/1979	128927	7031
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Lucca	13/04/1979	3648	2920
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/11/2000	[REDACTED] per i diritti complessivi pari 4/6 della piena proprietà.	ATTO PER CAUSA DI MORTE - Certificato di Denunciata Successione per la quota a favore di 1/6			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Conservatoria di Lucca	10/10/2001	15548
				Reg. part.
				10374
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

I diritti pari 4/6 di piena proprietà sul bene oggetto di pignoramento sono pervenuti al soggetto debitore in forza dei seguenti atti:

-Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Iantaffi (Repertorio 128927 raccolta n. 7301 del 31/03/1979) trascritto a Lucca in data 13/04/1979 al n° 2920 di Registro Particolare con il quale, più precisamente, sono pervenuti i diritti pari a 1/2 della piena proprietà sul bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 3 particella 16 subalterno 1, identificativo originario dell'attuale oggi oggetto di pignoramento (si veda in merito quanto riportato nella cronistoria catastale).

-Denuncia di Successione mortis causa apertasi in data 08/11/2000 registrata a Viareggio n° 90/165 e trascritta a Lucca in data 10/10/2001 al n° 10374 di Registro Particolare con la quale, più precisamente, sono pervenuti, tra altro, i diritti pari a 1/6 della piena proprietà sul bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 3 particella 16 subalterno 500 (attuale identificativo catastale). In riferimento alla suddetta Denuncia è stata trascritta Accettazione Tacita di Eredità in data 18/04/2024 al n° 5081 di Registro Particolare.

È stato richiesto Estratto per Riassunto dell'Atto di Nascita dal quale risulta che il soggetto debitore ha contratto matrimonio nel Comune di Barga in data 23/09/1961. La coniuge è deceduta in data 08/11/2000 con Successione presentata come sopra.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA POLA, 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/03/1979 al 08/11/2000	[REDACTED] per i diritti pari 3/6 della piena proprietà.	Atto di Compravendita per acquisto della quota di 3/6			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Iantaffi	31/03/1979	128927	7031
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Lucca	13/04/1979	3648	2920
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 08/11/2000	██████████ ██████████ ██████████ per i diritti complessivi pari 4/6 della piena proprietà. ██████████ ██████████ ██████████	ATTO PER CAUSA DI MORTE - Certificato di Denunciata Successione per la quota a favore di 1/6			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Lucca	10/10/2001	15548	10374
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

I diritti pari 4/6 di piena proprietà sul bene oggetto di pignoramento sono pervenuti al soggetto debitore in forza dei seguenti atti:

-Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Iantaffi (Repertorio 128927 raccolta n. 7301 del 31/03/1979) trascritto a Lucca in data 13/04/1979 al n° 2920 di Registro Particolare con il quale, più precisamente, sono pervenuti i diritti pari a 1/2 della piena proprietà sul bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 3 particella 16 subalterno 1, identificativo originario dell'attuale oggi oggetto di pignoramento (si veda in merito quanto riportato nella cronistoria catastale).

-Denuncia di Successione mortis causa apertasi in data 08/11/2000 registrata a Viareggio n° 90/165 e trascritta a Lucca in data 10/10/2001 al n° 10374 di Registro Particolare con la quale, più precisamente, sono pervenuti, tra altro, i diritti pari a 1/6 della piena proprietà sul bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 3 particella 16 subalterno 500 (attuale identificativo catastale). In riferimento alla suddetta Denuncia è stata trascritta Accettazione Tacita di Eredità in data 18/04/2024 al n° 5081 di Registro Particolare.

È stato richiesto Estratto per Riassunto dell'Atto di Nascita dal quale risulta che il soggetto debitore ha contratto matrimonio nel Comune di Barga in data 23/09/1961. La coniuge è deceduta in data 08/11/2000 con Successione presentata come sopra.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA POLA, 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 08/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART.77 DEL D.P.R. 602/73 SOSTITUITO DALL'ART.16 D.LGS.46/99
Iscritto a Lucca il 26/09/2006



Reg. gen. 20605 - Reg. part. 4979

Importo: € 988,04

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 494,02

Rogante: [REDACTED]

Data: 21/09/2006

N° repertorio: 13635

Note: La formalità è riferita ai soli diritti di 1/6 di piena proprietà intestati a uno dei comproprietari del soggetto debitore. ATTENZIONE: In riferimento alla suddetta Iscrizione si riscontra un'ANNOTAZIONE per CANCELLAZIONE TOTALE da [REDACTED] - Richiesta Esattoriale del 08.04.2011 n. 13635 di repertorio e trascritta a Lucca il 18.04.2011 al n. 1098 di Registro Particolare.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Lucca il 02/07/2013

Reg. gen. 9071 - Reg. part. 1184

Importo: € 246.000,00

A favore di BANCA [REDACTED] S.P.A.

Contro [REDACTED]

Capitale: € 207.626,66

Spese: € 22.801,34

Interessi: € 15.572,00

Percentuale interessi: 2,50 %

Rogante: TRIBUNALE DI VIAREGGIO

Data: 27/06/2013

N° repertorio: 560

Note: La formalità è riferita ai diritti di 2/3 di piena proprietà intestati al soggetto debitore sul bene oggetto di valutazione, oltre ad altri beni anche contro soggetto diverso dal debitore. ATTENZIONE: In riferimento alla suddetta Iscrizione si riscontrano due Annotazioni relative ad altri beni, restando quindi gravati da ipoteca quelli oggetto delle odierne Esecuzioni Immobiliari riunite. Più precisamente una prima ANNOTAZIONE per RESTRIZIONE DI BENI Atto Giudiziario del 20.07.2015 n. 734 di repertorio e trascritta a Lucca il 23.03.2016 al n. 694 di Registro Particolare ed una seconda ANNOTAZIONE per RESTRIZIONE DI BENI a firma del notaio Anna Salerno stipulata in data 01.06.2022 al n. 790/540 di repertorio e trascritta a Lucca il 27.06.2022 al n. 1525 di Registro Particolare.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ORDINANZA DI CONDANNA

Iscritto a Lucca il 25/07/2023

Reg. gen. 12992 - Reg. part. 1554

Importo: € 2.300.000,00

A favore di FALLIMENTO [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 1.814.648,00

Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE

Data: 21/12/2022

N° repertorio: 3244

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Lucca il 09/04/2014

Reg. gen. 4401 - Reg. part. 3310

A favore di BANCA [REDACTED] S.P.A.

Contro [REDACTED]

Note: La formalità è riferita ai diritti di 2/3 di piena proprietà intestati al soggetto debitore sul bene



oggetto di valutazione, oltre ad altri beni anche contro soggetto diverso dal debitore. **ATTENZIONE:** In riferimento alla suddetta Trascrizione si riscontrano due Annotazioni: una prima ANNOTAZIONE per RESTRIZIONE DI BENI Atto Giudiziario del 03.09.2015 n. 93 di repertorio e trascritta a Lucca il 23.03.2016 al n. 695 di Registro Particolare, riferita a beni diversi da quelli oggetto delle odierne Esecuzioni Immobiliari riunite, ed una seconda ANNOTAZIONE per CANCELLAZIONE – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Atto Giudiziario del 23.09.2016 n. 1638 di repertorio e trascritta a Lucca il 08.09.2022 al n. 2064 di Registro Particolare.

- **DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE**

Trascritto a Lucca il 04/03/2016

Reg. gen. 3295 - Reg. part. 2284

A favore di BANCA [REDACTED] S.P.A.

Contro [REDACTED]

Note: La formalità è riferita ai diritti di 2/3 di piena proprietà intestati al soggetto debitore sul bene oggetto di valutazione, oltre ai restanti diritti di proprietà intestati ai due comproprietari. Per la detta Domanda Giudiziale risulta la “rinuncia all’azione” accolta dal G.I. in data 23.09.2016 con ordine di cancellazione della formalità, relativamente alla quale non si riscontrano annotamenti o trascrizioni presso la Conservatoria del Registro Immobiliare.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Lucca il 10/11/2023

Reg. gen. 19123 - Reg. part. 14419

A favore di FALLIMENTO [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: La formalità è riferita ai diritti di 2/3 di piena proprietà intestati al soggetto debitore sul bene rappresentato dalla particella 16 subalterno 500 – bene n. 1 trattato nella presente relazione, oltre ad altro bene immobile che non risulta rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio.

Oneri di cancellazione

Oneri di cancellazione a carico della procedura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA POLA, 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 08/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Lucca il 02/07/2013

Reg. gen. 9071 - Reg. part. 1184

Importo: € 246.000,00

A favore di BANCA [REDACTED] S.P.A.

Contro [REDACTED]

Capitale: € 207.626,66

Spese: € 22.801,34

Interessi: € 15.572,00

Percentuale interessi: 2,50 %

Rogante: TRIBUNALE DI VIAREGGIO

Data: 27/06/2013

N° repertorio: 560

Note: La formalità è riferita ai diritti di 2/3 di piena proprietà intestati al soggetto debitore sul bene oggetto di valutazione, oltre ad altri beni anche contro soggetto diverso dal debitore. **ATTENZIONE:** In



riferimento alla suddetta Iscrizione si riscontrano due Annotazioni relative ad altri beni, restando quindi gravati da ipoteca quelli oggetto delle odierne Esecuzioni Immobiliari riunite. Più precisamente una prima ANNOTAZIONE per RESTRIZIONE DI BENI Atto Giudiziario del 20.07.2015 n. 734 di repertorio e trascritta a Lucca il 23.03.2016 al n. 694 di Registro Particolare ed una seconda ANNOTAZIONE per RESTRIZIONE DI BENI a firma del notaio Anna Salerno stipulata in data 01.06.2022 al n. 790/540 di repertorio e trascritta a Lucca il 27.06.2022 al n. 1525 di Registro Particolare.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ORDINANZA DI CONDANNA

Iscritto a Lucca il 25/07/2023

Reg. gen. 12992 - Reg. part. 1554

Importo: € 2.300.000,00

A favore di FALLIMENTO [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 1.814.648,00

Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE

Data: 21/12/2022

N° repertorio: 3244

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Lucca il 09/04/2014

Reg. gen. 4401 - Reg. part. 3310

A favore di BANCA [REDACTED] S.P.A.

Contro [REDACTED]

Note: La formalità è riferita ai diritti di 2/3 di piena proprietà intestati al soggetto debitore sul bene oggetto di valutazione, oltre ad altri beni anche contro soggetto diverso dal debitore. ATTENZIONE: In riferimento alla suddetta Trascrizione si riscontrano due Annotazioni: una prima ANNOTAZIONE per RESTRIZIONE DI BENI Atto Giudiziario del 03.09.2015 n. 93 di repertorio e trascritta a Lucca il 23.03.2016 al n. 695 di Registro Particolare, riferita a beni diversi da quelli oggetto delle odierne Esecuzioni Immobiliari riunite, ed una seconda ANNOTAZIONE per CANCELLAZIONE – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Atto Giudiziario del 23.09.2016 n. 1638 di repertorio e trascritta a Lucca il 08.09.2022 al n. 2064 di Registro Particolare.

- **DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE**

Trascritto a Lucca il 04/03/2016

Reg. gen. 3295 - Reg. part. 2284

A favore di BANCA [REDACTED] S.P.A.

Contro [REDACTED]

Note: La formalità è riferita ai diritti di 2/3 di piena proprietà intestati al soggetto debitore sul bene oggetto di valutazione, oltre ai restanti diritti di proprietà intestati ai due comproprietari. Per la detta Domanda Giudiziale risulta la “rinuncia all’azione” accolta dal G.I. in data 23.09.2016 con ordine di cancellazione della formalità, relativamente alla quale non si riscontrano annotamenti o trascrizioni presso la Conservatoria del Registro Immobiliare.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Lucca il 03/01/2024

Reg. gen. 124 - Reg. part. 75

A favore di FALLIMENTO [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: La formalità è riferita ai diritti di 2/3 di piena proprietà intestati al soggetto debitore sul bene rappresentato dalla particella 16 subalterno 501.



Oneri di cancellazione

Oneri di cancellazione a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA POLA, 2

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Viareggio identifica l'area dove insiste il bene oggetto di pignoramento come ZONA A - Zone di insediamento residenziale di impianto storico (disciplinata dall'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione) inserito nel TESSUTO TR1 - Tessuti ad isolati chiusi o semichiusi (disciplinato dall'art. 54.2 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Non è stato richiesto certificato di destinazione urbanistica trattandosi di area di pertinenza di superficie inferiore a 5000 metri quadrati.

L'area risulta soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004, a seguito di dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia costiera sita nell'ambito del comune di Viareggio mediante Decreto Ministeriale D.M. 15/12/1959 - G.U. 42/1960 - Fascia Costiera.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA POLA, 4

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Viareggio identifica l'area dove insiste il bene oggetto di pignoramento come ZONA A - Zone di insediamento residenziale di impianto storico (disciplinata dall'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione) inserito nel TESSUTO TR1 - Tessuti ad isolati chiusi o semichiusi (disciplinato dall'art. 54.2 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Non è stato richiesto certificato di destinazione urbanistica trattandosi di area di pertinenza di superficie inferiore a 5000 metri quadrati.

L'area risulta soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004, a seguito di dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia costiera sita nell'ambito del comune di Viareggio mediante Decreto Ministeriale D.M. 15/12/1959 - G.U. 42/1960 - Fascia Costiera.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA POLA, 2

L'ultimo titolo edilizio emesso dai competenti Uffici del Comune di Viareggio per le unità immobiliari oggetto del pignoramento è la Concessione Edilizia in Sanatori n. 121 del 02/08/1989 rilasciata a seguito di domanda di condono ai sensi della Legge 47 del 28/02/1985. In base alla documentazione fornita dall'ufficio comunale ed in particolare al documento inerente l'istruttoria, eseguita con riferimento al protocollo generale 7001/86 – 6495/86 in data 11/01/1989, l'oggetto dell'abuso, riportando testualmente, è stato identificato come di seguito: *“1) opere in difformità dalla Lic. Ed. 259/75 consistenti nella non avvenuta demolizione del garage a piano terra e realizzazione nella stessa posizione di un ripostiglio-lavanderia (1976) relativamente all'unità immobiliare principale 2) suddivisione in n. 2 unità abitative del fabbricato originario (1980)”*.

L'intestazione della Concessione individuata dall'Ufficio è la seguente: *“ampliamento di una unità immobiliare residenziale e successivo frazionamento in due unità sempre a destinazione residenziale”*. Il Titolo rilasciato dà atto del pagamento integrale dell'oblazione e della presenza dell'Autorizzazione ex art. 7 della Legge 1947/39 rilasciata con DGM n. 780 del 21/04/1989, conforme al parere favorevole della CIBA n. 209 del 19/03/1989. Sempre nel documento relativo all'istruttoria si trovano i calcoli per la determinazione delle oblazioni e del contributo per oneri di concessione. Risulta inoltre che in data 02/08/1989, con protocollo 3788, l'Ufficio Comunale abbia notificato comunicazione ai richiedenti, invitandoli *“al completamento ed al ritiro della concessione ottemperando al pagamento del contributo per il rilascio della concessione in ragione di Lire 12.776.000”*, ovvero la somma corrispondente a quanto calcolato per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione nel documento istruttorio dell'11/01/1989. A tale ultimo riguardo, fra gli atti della pratica,



risultano vari documenti fra i quali un ricorso al Tribunale amministrativo della Regione Toscana, atti di ingiunzione e quant'altro, documenti tutti che si allegano nel formato recapitato al sottoscritto dall'Ufficio Comunale competente e che illustrano il contraddittorio intervenuto senza che, fra i documenti forniti, si trovi la ricevuta del pagamento della somma richiesta dal Comune a completamento.

Risulta peraltro che con Atto del 10/05/1990 il Sindaco abbia ingiunto ai richiedenti il pagamento della somma di Lire 25.552.000 (dei quali Lire 12.776.00 per oneri di concessione e Lire 12.776.000 per sanzioni conseguenti l'omesso versamento) ed inoltre che, con lettera protocollo 7001/86 del 18/09/2004, l'Ufficio abbia confermato al richiedente, oggi debitore, l'importo degli oneri concessori calcolato nell'istruttoria dell'11/01/1989. Per una completa ed esatta comprensione di tutto quanto connesso al contraddittorio instaurato si raccomanda la attenta lettura della documentazione che l'Ufficio Comunale ha fornito al sottoscritto che si allega alla presente.

Non riscontrando fra gli atti forniti la documentazione relativa al pagamento della somma di Lire, 25.552.000, in questa sede si ritiene di ben operare presupponendo in ogni caso la validità del Titolo in Sanatoria rilasciato (C.E. 121 del 02/08/1989) e considerando gli oneri concessori non versati e le relative sanzioni (ovvero la somma di Lire 25.552.000 rivalutata alla data odierna con interessi) come fattore di deprezzamento del valore ordinario del bene, restando a disposizione ove l'Illustrissimo G.E. ritenga si debba diversamente operare.

In ogni caso, tenuto conto dell'oggetto della Sanatoria come descritto nei documenti istruttori e di quanto riscontrato nella lettura delle planimetrie catastali depositate agli Atti dell'Ufficio del Territorio nel corso del tempo, a fronte di un atto di Sanatoria rilasciato dal Comune in data 02/08/1989 quale ultimo Titolo tuttavia valido per gli aspetti specifici oggetto della sanatoria, si è ritenuto necessario tracciare l'intero iter che caratterizza la storia urbanistica edilizia dell'immobile utile per una valutazione complessiva sulla legittimità e conformità di quanto oggetto di pignoramento.

A tale scopo le indagini sono state estese mediante:

- A. acquisizione delle planimetrie catastali storiche, rintracciate agli atti e certificate dall'Ufficio del Territorio;
- B. acquisizione di tutti gli atti urbanistici/edilizi reperibili presso gli archivi del Comune di Viareggio.

Relativamente alle indagini di cui al punto A sono state acquisite:

1. planimetrie del 22/01/1940 relative al mappale 16 subalterno 1 (scheda accertamento n. 7024/22027422) e subalterno 2 (scheda accertamento n. 7024/22027426);
2. planimetrie del 03/09/1975 relative al mappale 16 subalterno 1 (protocollo n. 3687) e subalterno 2 (protocollo n. 3688);
3. planimetrie del 22/02/1977 relative al mappale 16 subalterno 1 (protocollo n. 674), subalterno 2 (protocollo n. 672) e subalterno 3 (protocollo n. 673);
4. planimetrie del 04/12/1987 relative al mappale 16 subalterno 500 (protocollo n. 3687) e subalterno 501 (protocollo n. 3688).

Relativamente alle indagini di cui al punto B, nell'elenco delle pratiche fornito dall'Ufficio relativo al periodo dal 1900 alla data odierna, gli atti significativi sono stati individuati con riferimento al nominativo di tutti i soggetti che sono stati nella titolarità dei beni, comportando tale verifica la necessità di estendere le ricerche sulla provenienza sino alla data del 1918. Le pratiche individuate e richieste presso l'archivio sono le seguenti:

- Licenza Edilizia n. 20 del 22.03.1916 "Costruzione di 2 case p.2 v.8 e 13 case p.1 v.5" in Via Fratti - prolungamento. Relativamente a detta Licenza, il Centro Documentario Storico, detentore delle pratiche, ha comunicato che la documentazione "è irreperibile".
- Licenza Edilizia n. 45 del 18.11.1933 "Rialzamento villino" in Via Fratti, n. 566.
- Licenza Edilizia n. 259 del 17.11.1975 "Modifiche di prospetto e demolizione di garage esistente" in Via Fratti n. 882.



- Concessione in Sanatoria n. 121 del 02/08/1989 “Ampliamento di unità immobiliare residenziale e successiva divisione in due unità sempre a destinazione residenziale” in Via Pola n. 2.

Non risulta fra la documentazione fornita dagli Uffici la Dichiarazione di Agibilità delle unità immobiliari.

Per l’ottenimento, tenuto conto di quanto introdotto dalla Sentenza della Corte Costituzionale n. 256/1996, sarà necessaria la specifica verifica del rispetto dei requisiti di igiene edilizia, non eseguita in questa sede, senza potersi escludere la necessità di ottenere l’eventuale deroga da parte dei competenti Uffici con tutti i connessi rischi che l’acquirente andrà ad assumere.

Sulla base di tutto quanto emerso, la storia urbanistico/edilizia può essere tracciata come di seguito.

Con Atto di Compravendita trascritto al n. 1359 nell’anno 1918 veniva effettuato il trasferimento di un immobile a destinazione residenziale a soggetto che acquistava in qualità di Socio di una Cooperativa che risulta aver realizzato, in tale periodo, vari alloggi lungo la Via Fratti e sul suo prolungamento; parte acquirente risulta essere uno degli antecedenti danti causa nella storia della provenienza nella quale, attraverso numerosi passaggi, il bene è pervenuto, in ultimo, all’odierno debitore.

Alla medesima Società Cooperativa, risultano intestate diverse pratiche edilizie tuttavia per opere localizzate in altri siti ovvero, in stesso sito, relative a periodo successivo all’Atto di Compravendita, pratiche tutte che, per conseguenza logica, non risultano essere rilevanti nel caso che si esamina. La Licenza Edilizia n. 20 del 22.03.1916 appare essere l’unica antecedente l’atto di acquisto ma tuttavia, non avendo potuto esaminare gli atti in quanto irreperibili, non si può avere certezza che tale Titolo sia quello legittimante la costruzione originaria. Rileva in ogni caso il fatto che l’immobile trasferito, nell’Atto di compravendita, sia identificato come *“casa ad un solo piano con cantina, giardino e orto posta in Viareggio sul prolungamento di Via Fratti costituita da vani cinque”*.

Con sei successivi atti di compravendita il bene, sempre descritto con la medesima consistenza del 1918, perviene al soggetto, a nome del quale, in data 13.11.1933 viene richiesto il Permesso *“per rialzare d’un piano il suo villino posto in Viareggio, Via Antonio Fratti, n°=566, com’è dimostrato dai disegni allegati”*. Sul documento di richiesta si trova riportato il riferimento alla Licenza 45 del 18.11.1933, mentre sugli elaborati grafici allegati si trovano visti vari e firma del Podestà; sui medesimi elaborati si rilevano in ogni caso alcuni elementi significativi:

- ✓ la sopraelevazione rappresentata graficamente appare essere riferita a due piani, anziché uno come richiesto nella domanda del 13.11.1933 (tale aspetto emerge sia dalla lettura delle planimetrie allegate, fra le quali risultano quelle del piano terreno, quella del piano primo e quella di un ulteriore livello definito “mezzanino”, ed inoltre dalla sezione del fabbricato nella quale si osserva un secondo livello con altezza interna di 2,20 metri lineari in aderenza alla linea di gronda);
- ✓ la sopraelevazione proposta, così come risulta dagli elaborati grafici, risulta comportare anche una estensione planimetrica verso nord del corpo di fabbrica: si osserva infatti, campito in rosso, un pilastro posto nel vertice nord-est al piano terra e una estensione del piano superiore, estesa sino alla posizione del detto pilastro, con ampliamento della consistenza planimetrica rispetto a quanto si trova rappresentato nella mappa di impianto catastale (canapina). Si osserva peraltro che, nella planimetria allegata alla pratica, in aderenza alla parete perimetrale nord, sono rappresentati dei piccoli vani, verosimilmente servizi, che, desumendo da una elaborazione grafica dei dati disponibili, appaiono eccedere la consistenza della mappa di impianto;
- ✓ negli elaborati non si trova rappresentato il piano cantina menzionato nei Titoli di compravendita antecedenti la data di rilascio della licenza 45/1933.

Il primo documento significativo per la ricostruzione della storia urbanistica/edilizia depositato agli Atti dell’Ufficio Catastale ed è costituito dalle schede n. 22027422 (7024) e 22027426 (7025); trattasi delle planimetrie catastali presentate il 22 gennaio 1940 sulle quali si trova riportata la scritta “non accettabile” ma che tuttavia documentano la consistenza rappresentata alla tale data. In particolare si osserva l’estensione della consistenza planimetrica dell’area di pertinenza (trattasi degli appezzamenti acquisiti con Atti trascritti nel 1934 e nel 1935), la rappresentazione di una porzione dell’attuale cantina, nonché la rappresentazione di un



garage con sovrastante terrazzo (si veda scheda 7025), consistenza quest'ultima che non trova rappresentazione nella pratica edilizia del 1933. Non si trova inoltre rappresentato un terrazzo a piano primo, sovrastante il ripiano rialzato di ingresso, quest'ultimo con diversa fisionomia.

Ancora agli Atti dell'Ufficio Catastale si trova la rappresentazione planimetrica del 02 settembre 1975, acquisita ai protocolli 3687 e 3688 in data 03 settembre 1975, documenti sui quali non si osservano sostanziali variazioni relative alle consistenze.

Sempre nel 1975, il Comune di Viareggio rilascia la Licenza Edilizia n. 259 del 17 novembre. Tale atto, rilasciato previa approvazione della Soprintendenza, riguarda i lavori di *"modifiche di prospetto e demolizione di garage esistente"* il tutto come rappresentato nell'elaborato grafico allegato al Titolo; in quest'ultimo infatti si osservano, perimetrato in rosso, le opere di modifica dei prospetti, fra i quali la realizzazione del nuovo balcone, nonché la consistenza oggetto di demolizione, ovvero il garage, campita di giallo.

In data successiva, risultano depositate agli Atti del Catasto ulteriori schede di censimento datate 22 febbraio 1977, ovvero le schede protocollo n. 672, n. 673, n. 674. Tali Atti catastali rappresentano la suddivisione dell'intera consistenza dell'appartamento originario in due unità abitative, delle quali, quella principale, rappresentata dalla scheda 674 e sviluppata su 4 livelli (seminterrato, terreno, primo, secondo); quella accessoria, rappresentata dalla scheda 673 e posta a primo piano, dotata di accesso autonomo dall'esterno tramite scale e transito dalla terrazza che costituisce la copertura dell'ex garage, non demolito e trasformato in legnaia come rappresentato dalla scheda 672. Compare nella planimetria il terrazzo realizzato in forza della pratica n. 259 del 17 novembre 1975. Si osserva inoltre che nella consistenza planimetrica del piano seminterrato compare un vano prima mai rappresentato prima e che compare l'ingombro di quello che oggi, sui luoghi, è di fatto l'elevatore che collega i vari piani del fabbricato.

L'ulteriore pratica edilizia agli Atti è la Pratica di Sanatoria menzionata nella parte iniziale, preceduta dal censimento catastale del 1987. A riguardo di quest'ultima si ritiene opportuno precisare ulteriormente: negli elaborati grafici allegati alla pratica la situazione è rappresentata, esclusivamente in pianta, in maniera unitaria, senza quindi che ci sia una evidenza grafica specifica per le due unità immobiliari, la cui consistenza/configurazione può essere desunta solo mediante attenta lettura ed anche con l'ausilio della tabella delle superfici delle due unità abitative, dalla quale risulta la destinazione dei vani specificamente documentata nel contesto della sanatoria. In ogni caso gli elaborati grafici della pratica di condono riportano le misure interne dei vani ed alcune delle misure esterne in pianta.

La valutazione diagnostica definitiva della fattispecie, nell'attuale momento storico, deve essere condotta attraverso i criteri novellati dall'art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 come modificato dalla Legge 105/2024 di conversione del decreto-legge 69/2024, cosiddetto Decreto "SalvaCasa", disamina che nelle prime fasi di applicazione della norma è in ogni caso tutt'ora soggetta a valutazioni interpretative e quindi a criteri non consolidati nella prassi (è solo in data 29/01/2025 che il Ministero competente pubblica le linee guida e i criteri interpretativi della norma in questione, attualmente in fase di rianalisi).

Si deve necessariamente considerare che l'ultimo Titolo rilasciato, ovvero la Concessione in Sanatoria n. 121 ai sensi della Legge 47/1985, è relativa esclusivamente a irregolarità inerenti la suddivisione in due unità immobiliari e la mancata demolizione del volume del garage (con trasformazione di quest'ultimo in ripostiglio-legnaia), restando ragionevolmente escluse dalla Sanatoria tutte le altre difformità riscontrabili attraverso l'esame della storia urbanistico-edilizia e catastale sopra riassunta. Si deve peraltro tenere in conto del fatto che, il primo Titolo edilizio rintracciabile nei registri delle pratiche del Comune di Viareggio non è reperibile agli atti, aspetto rilevante laddove, nel Comune di Viareggio, la "necessità" di Licenza Edilizia (o comunque di Titolo abilitativo) risulta essere attiva già da data antecedente il 1942, verosimilmente dalla data del 1900 in poi facendo riferimento alla articolazione temporale dei registri delle pratiche.

Nel contesto della situazione riscontrata, ferma restando la facoltà di giudizio e decisione dell'Organo Comunale preposto al momento della presentazione delle necessarie pratiche e con riferimento al quadro normativo/interpretativo che allo stesso momento sarà in vigore, in questa sede si ritiene necessario operare con criteri prudenziali considerando la necessità di regolarizzazione di tutto quanto non riconducibile alla Concessione in Sanatoria n. 121 del 02/08/1989, restando dunque a carico dell'acquirente tutte le incombenze e gli oneri, come anche tutti i connessi rischi che l'acquirente andrà ad assumere, condizione penalizzante che, nell'impossibilità di identificare valori certi e definitivi, è apprezzabile solo in via presuntiva e mediante deprezzamento forfettario del valore ordinario dei beni.



Solo in via orientativa e restando in ogni caso la necessità di una più puntuale valutazione attraverso rilievi di dettaglio, elaborazioni grafiche e sovrapposizioni, non eseguite in questa sede, nonché, eventualmente, di saggi conoscitivi, attività tutte che resteranno a carico dell'acquirente con tutti i connessi oneri, salvo quindi altro derivante dagli approfondimenti, sono evidentemente da considerare nell'ambito della necessaria regolarizzazione:

- la maggiore consistenza della cantina, tuttavia con la precisazione che, a livello documentale e vista l'impossibilità di consultare il primo Titolo abilitativo, nella sua consistenza parziale, la medesima cantina si trova rappresentata solo a far data dal 1940, anno della prima planimetria catastale reperita in atti;
- la presenza dell'elevatore meccanico (montacarichi) e di conseguenza delle opere edilizie realizzate per la sua installazione, con la precisazione che, attraverso apertura nell'intercapedine si osserva la presenza di elementi strutturali (orditure di solaio latero cementizio) che non appaiono riconducibili alle tipologie/tecniche costruttive originarie dell'edificio;
- le difformità riscontrabili fra lo stato dei luoghi e quanto previsto con la pratica di cui alla Licenza Edilizia n. 45 del 18.11.1933 e quindi una maggiore altezza riscontrabile in interno al secondo piano, con la precisazione che la situazione dovrà essere valutata in sede di esame con gli Uffici preposti anche rispetto al fatto che la sopraelevazione risulta essere di due piani e non di uno, condizione comunque rappresentata negli elaborati grafici, ed anche il fatto che quanto realizzato secondo gli stessi costituisce non solo sopraelevazione ma anche incremento planimetrico della consistenza precedente;
- la posizione relativa al garage trasformato in lavanderia-ripostiglio con la precisazione che, per tale consistenza, la Sanatoria regolarizza la mancata demolizione di una consistenza volumetrica della quale, nel tracciare l'iter storico delle pratiche edilizie, non si è trovato Titolo legittimante. A tale riguardo resta impregiudicata la facoltà dell'Organo Comunale preposto di valutare, in base al quadro vigente al momento di presentazione di pratiche di regolarizzazione, se il rilascio della sanatoria possa assumere rilevanza ai fini della legittimità.

Si ribadisce che l'elenco delle difformità sopra delineato non è da considerare esaustivo, necessitando la situazione di approfondimenti mediante specifiche attività di rilievo non effettuate in questa sede.

Posto che le misure planimetriche riscontrate sui luoghi sono di poco discordanti da quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla pratica di condono, ma che resta a carico dell'acquirente l'attività di valutazione del rispetto dei limiti di tolleranza come disciplinati dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, è in ogni caso possibile trarre le seguenti conclusioni utili anche per la stima e la valutazione dell'acquirente:

- pur a fronte della domanda della Concessione in sanatoria rilasciata in data 02/08/1989 la situazione deve essere ritenuta da regolarizzare con riferimento al quadro normativo ed interpretativo che sarà in vigore al momento della trasmissione delle pratiche secondo il giudizio decisionale dell'Organo comunale di controllo;
- al momento della presente valutazione, sul sito istituzionale del Comune si rintraccia la Delibera n. 19 del 19/04/2019 "MODIFICA AL REGOLAMENTO EDILIZIO CON INSERIMENTO DELL'ART.37.9 PROCEDIMENTO PER RETTIFICA E INTEGRAZIONE DEI PROVVEDIMENTI DI SANATORIA STRAORDINARIA" che appare applicabile per l'integrazione della pratica di condono. Ferma e impregiudicata restando la facoltà di giudizio e decisione dell'Organo di controllo circa l'applicabilità della Determina al fine di reintrodurre nel contesto della Sanatoria tutto quanto ritenuto necessario;
- ai fini della stima si ritiene necessario considerare a carico dell'acquirente l'onere di perfezionamento della domanda di condono mediante versamento delle somme dovute per oneri concessori, quest'ultime nella misura di Lire 25.552.000 come precisati nella comunicazione del 10/05/1990 (Lire 12.776.000 per oneri di concessione e Lire 12.776.00 per sanzioni), considerati ad oggi con rivalutazioni ed interessi, e comunque da precisare, sempre con rivalutazione ed interessi, alla data della presentazione dell'istanza di regolarizzazione;



- la tettoia sopra l'ingresso dell'abitazione principale si considera da rimuovere in quanto non è stato rintracciato atto abilitativo per la realizzazione della stessa.

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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA POLA, 4

Vale quanto precisato per il bene n. 1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 2
Diritti pari a 2/3 della piena proprietà su unità immobiliare a destinazione residenziale compresa in più ampio edificio comprendente anche il bene n. 2, corredata da pertinenza esterna (giardino) a comune, beni siti in Viareggio, angolo Via Pola – Via Fratti, il tutto in Unico Lotto di vendita.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 16, Sub. 500, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/6)
Valore di stima del bene: € 623.364,50

CRITERI DI VALUTAZIONE: ai fini della valutazione del più probabile valore di mercato dei beni, il sottoscritto ha ritenuto idoneo il metodo per confronto diretto, assumendo come parametro tecnico principale per la comparazione quello relativo alla unità di superficie utile lorda dell'unità immobiliare. Per la definizione dei valori parametrici di riferimento, sono stati considerati i recenti valori di compravendita di beni analoghi nella zona, cioè in condizioni simili per caratteristiche di destinazione. Il riferimento è pertanto a valori relativi al mercato immobiliare di unità ad uso abitativo della tipologia a "civile" poste nel tessuto urbano di Viareggio, per la stima della quali, oltre alla consistenza, alle caratteristiche costitutive-costruttive e allo stato di conservazione, è essenziale apprezzare la presenza di spazi esterni a corredo, il rapporto con la viabilità urbana e di scorrimento e la posizione nel contesto urbano.



Per l'individuazione del parametro relativo al valore di mercato, sono stati considerati i recenti valori di cessione verificatisi nella zona per unità a destinazione residenziale poste nel tessuto urbano di Viareggio. Al fine di analizzare l'andamento delle compravendite nella zona di riferimento, si è quindi ritenuto opportuno rilevare:

- i dati forniti dalle banche dati per immobili assimilabili a quelli di specie, in normali condizioni ed agibili, e quindi quelli risultanti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, per la tipologia di destinazione e localizzazione riferibili al caso di specie (abitazioni civili) indica valori compresi fra 2.350,00 e 2.800,00 Euro per metro quadrato di superficie lorda; quelli risultanti dal Borsino Immobiliare che, sempre per casi assimilabili nella zona di riferimento, indica valori compresi fra 2.101,00 e 2.986,00 Euro per metro quadrato di superficie lorda;
- le risultanze per operazioni di compravendita e rintracciabili nell'area limitrofa a quella ove è sito il bene che si stima, riscontrando, per casi comparabili, oscillano intorno al valore medio di 3.000 Euro/mq tuttavia per immobili di minore consistenza.

Individuato il Valore ordinario dei beni (Vo) con utilizzo dei valori parametrici ponderati per il caso specifico, il più Probabile valore di Mercato (Vm) viene definito apprezzando le specifiche condizioni riscontrate nella fattispecie: assunto il Valore definito in base ai valori parametri ed alla consistenza convenzionale come primo orientamento, la stima viene quindi conclusa "a corpo", considerando tutte le problematiche evidenziate in perizia mediante applicazione di un deprezzamento del valore attribuibile al bene in condizione di normalità che tenga conto anche dei rischi che l'acquirente andrà ad assumere in rapporto alle medesime problematiche.

La stima del bene identificato come "immobile 1" (abitazione principale) è in ogni caso formulata tenendo conto della complementarietà con il bene identificato come "immobile 2" (abitazione accessoria), entrambi compresi nel LOTTO UNICO di vendita.

STIMA

Considerata la tipologia del bene nonché la consistenza dei vani abitabili e quella degli spazi di corredo (terrazza, loggia, cantine e quant'altro) secondo gli opportuni coefficienti di ragguaglio; considerata l'organizzazione funzionale così come la posizione del fabbricato nel contesto urbano di Viareggio; considerate le caratteristiche costruttive, di finitura e degli impianti presenti, considerate le caratteristiche costruttive dell'immobile nonché la scadente prestazione energetica presumibile pur in assenza di A.P.E.; considerata l'area esterna a giardino (dotazione significativa per consistenza e configurazione d'angolo fra Via Fratti Via Pola che si imputa alla valutazione della abitazione principale considerando comunque che entrambi i beni pignorati sono in vendita in Lotto Unico – si veda quanto precisato al paragrafo: consistenza); considerata la vetustà ed il mediocre stato di conservazione; considerata la localizzazione del bene anche in rapporto alla buona accessibilità e dotazione di spazi pubblici a parcheggio ed in particolare il particolare rapporto di prospicenza con la pineta "urbana" (Pineta di ponente) e la poca distanza dagli stabilimenti balneari; considerati i vincoli e gravami riscontrati; considerate tutte le problematiche esposte in perizia con particolare riferimento a quelle di natura urbanistica/edilizia e quindi la necessità di regolarizzazione anche con completamento di versamento delle somme per costo di costruzione e sanzioni (si veda quanto precisato al paragrafo "Regolarità Edilizia"); considerati tutti i rischi che l'acquirente andrà ad assumere anche in ordine alla futura commerciabilità in forma ordinaria; considerata la necessità di acquisire il certificato di agibilità dell'immobile previa verifica ed adeguamento degli impianti e ottenimento delle eventuali deroghe inerente i parametri igienico edilizi con tutti i connessi rischi; fatte tutte le opportune considerazioni e i dovuti calcoli omissi per brevità il sottoscritto stima a corpo il più probabile valore di mercato pari (VM) a € **935.000,00** (Euro novecentotrentacinquemila), valore dato nel presupposto di immobile libero da persone e cose.



CONSIDERAZIONI SULLA VALUTAZIONE DELLA QUOTA PIGNORATA

Considerata la quota pari a [REDACTED] della piena proprietà oggetto di pignoramento, il valore desumibile con semplice calcolo matematico deriva dalla seguente espressione:

Valore quota [REDACTED] pp = VM * [REDACTED] = Euro 935.000 * [REDACTED] = Euro [REDACTED]

Per la vendita giudiziale della quota di cui trattasi, al fine di considerarne la minore appetibilità sul mercato immobiliare, il sottoscritto ritiene opportuna l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento pari al 25% del valore matematico della quota.

ULTERIORI DEPREZZAMENTI

Posto che, come sopra evidenziato e precisato, il deprezzamento necessario per considerare tutte le problematiche descritte in Perizia ed in particolare quelle di natura urbanistica/edilizia e quindi la necessità di regolarizzazione della posizione del bene con oneri a carico dell'aggiudicatario che, in questa sede, non possono essere individuati in forma definita (fra questi anche, secondo le ipotesi delineate al paragrafo "Regolarità Edilizia", la corresponsione degli oneri di cui alla comunicazione del Sindaco in data 10/05/1990), è stato considerato nella stima a corpo attraverso un coefficiente di abbattimento percentuale del valore ordinario, abbattimento che tiene conto anche di tutti i rischi che l'acquirente andrà ad assumere, per la definizione del valore a base d'asta sono da considerare le seguenti ulteriori condizioni:

- ✓ per mancanza di garanzia per vizi, differenza per oneri tributari su base catastale e reale e per immediatezza della vendita giudiziaria come di rito, è da considerare l'abbattimento ulteriore nella misura pari al 20% come di rito.

Sarà in ogni caso cura del Delegato alla Vendita apportare complessivamente i deprezzamenti in base alle conclusioni dell'Illustrissimo G.E. sulle questioni rilevanti sopra evidenziate. Il sottoscritto resta a disposizione per il supporto ritenuto necessario.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 4
Diritti pari a [REDACTED] della piena proprietà su unità immobiliare a destinazione residenziale compresa in più ampio edificio comprendente anche il bene n. 1, corredata da pertinenza esterna (giardino) a comune, beni siti in Viareggio, angolo Via Pola - Via Fratti, il tutto in Unico Lotto di vendita.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 16, Sub. 501, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà [REDACTED]
Valore di stima del bene: € [REDACTED]

CRITERI DI VALUTAZIONE: ai fini della valutazione del più probabile valore di mercato dei beni, il sottoscritto ha ritenuto idoneo il metodo per confronto diretto, assumendo come parametro tecnico principale per la comparazione quello relativo alla unità di superficie utile lorda dell'unità immobiliare. Per la definizione dei valori parametrici di riferimento, sono stati considerati i recenti valori di compravendita di beni analoghi nella zona, cioè in condizioni simili per caratteristiche di destinazione. Il riferimento è pertanto a valori relativi al mercato immobiliare di unità ad uso abitativo della tipologia a "civile" poste nel tessuto urbano di Viareggio, per la stima della quali, oltre alla consistenza, alle caratteristiche costitutive-costruttive e allo stato di conservazione, è essenziale apprezzare la presenza di spazi esterni a corredo, il rapporto con la viabilità urbana e di scorrimento e la posizione nel contesto urbano.

Per l'individuazione del parametro relativo al valore di mercato, sono stati considerati i recenti valori di cessione verificatisi nella zona per unità a destinazione residenziale poste nel tessuto urbano di Viareggio. Al fine di analizzare l'andamento delle compravendite nella zona di riferimento, si è quindi



ritenuto opportuno rilevare:

- i dati forniti dalle banche dati per immobili assimilabili a quelli di specie, in normali condizioni ed agibili, e quindi quelli risultanti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, per la tipologia di destinazione e localizzazione riferibili al caso di specie (abitazioni civili) indica valori compresi fra 2.350,00 e 2.800,00 Euro per metro quadrato di superficie lorda; quelli risultanti dal Borsino Immobiliare che, sempre per casi assimilabili nella zona di riferimento, indica valori compresi fra 2.101,00 e 2.986,00 Euro per metro quadrato di superficie lorda;
- le risultanze per operazioni di compravendita e rintracciabili nell'area limitrofa a quella ove è sito il bene che si stima, riscontrando, per casi comparabili, oscillano intorno al valore medio di 3.000 Euro/mq tuttavia per immobili di minore consistenza.

Individuato il Valore ordinario dei beni (Vo) con utilizzo dei valori parametrici ponderati per il caso specifico, il più Probabile valore di Mercato (Vm) viene definito apprezzando le specifiche condizioni riscontrate nella fattispecie: assunto il Valore definito in base ai valori parametri ed alla consistenza convenzionale come primo orientamento, la stima viene quindi conclusa "a corpo", considerando tutte le problematiche evidenziate in perizia mediante applicazione di un deprezzamento del valore attribuibile al bene in condizione di normalità che tenga conto anche dei rischi che l'acquirente andrà ad assumere in rapporto alle medesime problematiche.

La stima del bene identificato come "immobile 2" (abitazione accessoria) è in ogni caso formulata tenendo conto della complementarietà con il bene identificato come "immobile 1" (abitazione principale), entrambi compresi nel LOTTO UNICO di vendita.

STIMA

Considerata la tipologia del bene nonché la consistenza dei vani abitabili e quella degli spazi di corredo (terrazza di ingresso e intermedia) secondo gli opportuni coefficienti di ragguaglio; considerata l'organizzazione funzionale così come la posizione del fabbricato nel contesto urbano di Viareggio; considerate le caratteristiche costruttive, di finitura e degli impianti presenti, considerate le caratteristiche costruttive dell'immobile nonché la scadente prestazione energetica presumibile pur in assenza di A.P.E.; considerato che l'area esterna a giardino è già stata valutata nella stima dell'immobile 1 (abitazione principale) e tenendo conto che entrambi i beni pignorati sono in vendita in Lotto Unico; considerata la vetustà ed il mediocre stato di conservazione; considerata la localizzazione del bene anche in rapporto alla buona accessibilità e dotazione di spazi pubblici a parcheggio, la poca distanza dagli stabilimenti balneari e la posizione del bene nel complesso pignorato; considerati i vincoli e gravami riscontrati; considerate tutte le problematiche esposte in perizia con particolare riferimento a quelle di natura urbanistica/edilizia e quindi la necessità di regolarizzazione anche con completamento di versamento delle somme per costo di costruzione e sanzioni (si veda quanto precisato al paragrafo "Regolarità Edilizia"); considerati tutti i rischi che l'acquirente andrà ad assumere anche in ordine alla futura commerciabilità in forma ordinaria; considerata la necessità di acquisire il certificato di agibilità dell'immobile previa verifica ed adeguamento degli impianti e ottenimento delle eventuali deroghe inerente i parametri igienico edilizi con tutti i connessi rischi; fatte tutte le opportune considerazioni e i dovuti calcoli omissi per brevità il sottoscritto stima a corpo il più probabile valore di mercato pari (VM) a € **156.000,00** (Euro centocinquantaseimila), valore dato nel presupposto di immobile libero da persone e cose.

CONSIDERAZIONI SULLA VALUTAZIONE DELLA QUOTA PIGNORATA

Considerata la quota pari a [REDACTED] della piena proprietà oggetto di pignoramento, il valore desumibile con semplice calcolo matematico deriva dalla seguente espressione:



Valore quota [redacted] pp = VM * [redacted] = Euro 156.000 * [redacted] = Euro [redacted]

Per la vendita giudiziale della quota di cui trattasi, al fine di considerarne la minore appetibilità sul mercato immobiliare, il sottoscritto ritiene opportuna l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento pari al 25% del valore matematico della quota.

ULTERIORI DEPREZZAMENTI

Posto che, come sopra evidenziato e precisato, il deprezzamento necessario per considerare tutte le problematiche descritte in Perizia ed in particolare quelle di natura urbanistica/edilizia e quindi la necessità di regolarizzazione della posizione del bene con oneri a carico dell'aggiudicatario che, in questa sede, non possono essere individuati in forma definita (fra questi anche, secondo le ipotesi delineate al paragrafo "Regolarità Edilizia", la corresponsione degli oneri di cui alla comunicazione del Sindaco in data 10/05/1990), è stato considerato nella stima a corpo attraverso un coefficiente di abbattimento percentuale del valore ordinario, abbattimento che tiene conto anche di tutti i rischi che l'acquirente andrà ad assumere, per la definizione del valore a base d'asta sono da considerare le seguenti ulteriori condizioni:

- ✓ qualora l'immobile sopra stimato (abitazione accessoria) debba essere considerato non disponibile per effetto della omologazione della separazione consensuale fra uno dei comproprietari (figlio del debitore) e la ex coniuge (si veda quanto evidenziato al paragrafo "Stato di occupazione"), il deprezzamento da applicare al valore di mercato VM come sopra stimato per tenere conto della mancata disponibilità è da ritenere congruo nella misura pari al 2% per ogni semestre per il tempo di eventuale residua validità della condizione di indisponibilità;
- ✓ per mancanza di garanzia per vizi, differenza per oneri tributari su base catastale e reale e per immediatezza della vendita giudiziaria come di rito, è da considerare l'abbattimento ulteriore nella misura pari al 20% come di rito.

Sarà in ogni caso cura del Delegato alla Vendita apportare complessivamente i deprezzamenti in base alle conclusioni dell'illustrissimo G.E. sulle questioni rilevanti sopra evidenziate. Il sottoscritto resta a disposizione per il supporto ritenuto necessario.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Viareggio (LU) - Via Pola, 2	384,55 mq	0,00 €/mq	€ 935.000,00	[redacted]	[redacted]
Bene N° 2 - Appartamento Viareggio (LU) - Via Pola, 4	69,35 mq	0,00 €/mq	€ 156.000,00	[redacted]	[redacted]
				Valore di stima:	[redacted]

Valore di stima: € [redacted]

Valore finale di stima: € [redacted]



Per l'individuazione dei deprezzamenti da applicare al suddetto valore ai fini della definizione del valore a base d'asta si veda con attenzione quanto precisato al paragrafo "Stima".

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.

Castelnuovo di Garfagnana, li 10/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fiorani Federico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica mappale 16 subalterno 500
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica mappale 16 subalterno 501
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica mappale 16 ente urbano
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure storiche mappale 16 subalterni 1, 2, 3 soppressi
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa foglio 3 mappale 16
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale mapp 16 sub 500
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale mapp 16 sub 501
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali storiche mappale 16
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Note di trascrizione atti di provenienza
- ✓ N° 7 Altri allegati - Note di Trascrizione/Iscrizione Formalità
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Licenza Edilizia n. 45/1933
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Licenza Edilizia n. 259/1975
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione in Sanatoria n. 121/1989
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricorso per separazione consensuale di uno dei comproprietari e relativo decreto di omologa



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 2
Diritti pari a [REDACTED] della piena proprietà su unità immobiliare a destinazione residenziale compresa in più ampio edificio comprendente anche il bene n. 2, corredata da pertinenza esterna (giardino) a comune, beni siti in Viareggio, angolo Via Pola - Via Fratti, il tutto in Unico Lotto di vendita. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 16, Sub. 500, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/6)
Destinazione urbanistica: Il Regolamento Urbanistico del Comune di Viareggio identifica l'area dove insiste il bene oggetto di pignoramento come ZONA A - Zone di insediamento residenziale di impianto storico (disciplinata dall'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione) inserito nel TESSUTO TR1 - Tessuti ad isolati chiusi o semichiusi (disciplinato dall'art. 54.2 delle Norme Tecniche di Attuazione). L'area risulta soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004, a seguito di dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia costiera sita nell'ambito del comune di Viareggio mediante Decreto Ministeriale D.M. 15/12/1959 - G.U. 42/1960 - Fascia Costiera.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pola, 4
Diritti pari a [REDACTED] della piena proprietà su unità immobiliare a destinazione residenziale compresa in più ampio edificio comprendente anche il bene n. 1, corredata da pertinenza esterna (giardino) a comune, beni siti in Viareggio, angolo Via Pola - Via Fratti, il tutto in Unico Lotto di vendita. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 16, Sub. 501, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/6)
Destinazione urbanistica: Il Regolamento Urbanistico del Comune di Viareggio identifica l'area dove insiste il bene oggetto di pignoramento come ZONA A - Zone di insediamento residenziale di impianto storico (disciplinata dall'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione) inserito nel TESSUTO TR1 - Tessuti ad isolati chiusi o semichiusi (disciplinato dall'art. 54.2 delle Norme Tecniche di Attuazione). L'area risulta soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004, a seguito di dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia costiera sita nell'ambito del comune di Viareggio mediante Decreto Ministeriale D.M. 15/12/1959 - G.U. 42/1960 - Fascia Costiera.

Prezzo base d'asta: € [REDACTED]



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 216/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € [REDACTED]

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Viareggio (LU) - Via Pola, 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	[REDACTED]
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 16, Sub. 500, Categoria A2	Superficie	384,55 mq
Stato conservativo:	Nell'ambito di un generale livello di vetustà, le condizioni di conservazione sono mediocri per quanto riguarda l'involucro esterno: si riscontrano esfoliazioni e degrado dello strato superficiale dell'intonaco (verosimilmente rasante plastico al quarzo o simile) e diffuso degrado delle persiane oscuranti; viene segnalato degrado del manto di copertura verosimile laddove, in corrispondenza del controsoffitto del secondo piano del corpo principale, si riscontrano tracce di infiltrazioni di umidità. Discreto stato di conservazione per quanto riguarda l'interno dell'abitazione. Lo stato di conservazione della resede esterna a giardino è mediocre.		
Descrizione:	Diritti pari a [REDACTED] piena proprietà su unità immobiliare a destinazione residenziale compresa in più ampio edificio comprendente anche il bene n. 2, corredata da pertinenza esterna (giardino) a comune, beni siti in Viareggio, angolo Via Pola - Via Fratti, il tutto in Unico Lotto di vendita.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'abitazione principale è stata trovata nel possesso del soggetto debitore.		
Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Viareggio (LU) - Via Pola, 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	[REDACTED]
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 16, Sub. 501, Categoria A3	Superficie	69,35 mq
Stato conservativo:	Nell'ambito di un generale livello di vetustà, le condizioni di conservazione sono mediocri per quanto riguarda l'involucro esterno: si riscontrano esfoliazioni e degrado dello strato superficiale dell'intonaco (verosimilmente rasante plastico al quarzo o simile) e diffuso degrado delle persiane oscuranti; viene segnalato degrado del manto di copertura. Scadente stato di conservazione per quanto riguarda l'interno dell'abitazione. Lo stato di conservazione della resede esterna a giardino è mediocre.		
Descrizione:	Diritti pari a [REDACTED] piena proprietà su unità immobiliare a destinazione residenziale compresa in più ampio edificio comprendente anche il bene n. 1, corredata da pertinenza esterna (giardino) a comune, beni siti in Viareggio, angolo Via Pola - Via Fratti, il tutto in Unico Lotto di vendita.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla ex-moglie di un comproprietario in forza della Omologa di Separazione Consensuale n. cronologico 2422/2010 del 14.07.2010.		

