
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carignani Elisa, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2026 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 – Appartamento a quarto piano di fabbricato condominiale corredato da cantina a piano terra, ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B	5
Bene N° 2 - Posto auto comune a piano terra di fabbricato condominiale ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 – Appartamento a quarto piano di fabbricato condominiale corredato da cantina a piano terra, ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B	6
Bene N° 2 - Posto auto comune a piano terra di fabbricato condominiale ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B	6
Titolarità	6
Bene N° 1 – Appartamento a quarto piano di fabbricato condominiale corredato da cantina a piano terra, ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B	6
Bene N° 2 - Posto auto comune a piano terra di fabbricato condominiale ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B	6
Confini	7
Bene N° 1 – Appartamento a quarto piano di fabbricato condominiale corredato da cantina a piano terra, ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B	7
Bene N° 2 - Posto auto comune a piano terra di fabbricato condominiale ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B	7
Consistenza	7
Bene N° 1 – Appartamento a quarto piano di fabbricato condominiale corredato da cantina a piano terra, ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B	7
Bene N° 2 - Posto auto comune a piano terra di fabbricato condominiale ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 – Appartamento a quarto piano di fabbricato condominiale corredato da cantina a piano terra, ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B	8
Bene N° 2 - Posto auto comune a piano terra di fabbricato condominiale ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 – Appartamento a quarto piano di fabbricato condominiale corredato da cantina a piano terra, ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B	8

Bene N° 2 - Posto auto comune a piano terra di fabbricato condominiale ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 – Appartamento a quarto piano di fabbricato condominiale corredato da cantina a piano terra, ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B.....	9
Bene N° 2 - Posto auto comune a piano terra di fabbricato condominiale ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B	9
Patti	9
Bene N° 1 – Appartamento a quarto piano di fabbricato condominiale corredato da cantina a piano terra, ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B.....	9
Bene N° 2 - Posto auto comune a piano terra di fabbricato condominiale ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B	9
Stato conservativo	10
Bene N° 1 – Appartamento a quarto piano di fabbricato condominiale corredato da cantina a piano terra, ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B.....	10
Bene N° 2 - Posto auto comune a piano terra di fabbricato condominiale ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B	10
Parti Comuni	10
Bene N° 1 – Appartamento a quarto piano di fabbricato condominiale corredato da cantina a piano terra, ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B.....	10
Bene N° 2 - Posto auto comune a piano terra di fabbricato condominiale ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 – Appartamento a quarto piano di fabbricato condominiale corredato da cantina a piano terra, ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B.....	10
Bene N° 2 - Posto auto comune a piano terra di fabbricato condominiale ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N° 1 – Appartamento a quarto piano di fabbricato condominiale corredato da cantina a piano terra, ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B.....	11
Bene N° 2 - Posto auto comune a piano terra di fabbricato condominiale ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 – Appartamento a quarto piano di fabbricato condominiale corredato da cantina a piano terra, ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B.....	11
Bene N° 2 - Posto auto comune a piano terra di fabbricato condominiale ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B	11
Provenienze Ventennali	12

Bene N° 1 – Appartamento a quarto piano di fabbricato condominiale corredato da cantina a piano terra, ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B.....	12
Bene N° 2 - Posto auto comune a piano terra di fabbricato condominiale ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 – Appartamento a quarto piano di fabbricato condominiale corredato da cantina a piano terra, ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B.....	13
Bene N° 2 - Posto auto comune a piano terra di fabbricato condominiale ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B	13
Normativa urbanistica	13
Bene N° 1 – Appartamento a quarto piano di fabbricato condominiale corredato da cantina a piano terra, ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B.....	13
Bene N° 2 - Posto auto comune a piano terra di fabbricato condominiale ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B	14
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 – Appartamento a quarto piano di fabbricato condominiale corredato da cantina a piano terra, ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B.....	14
Bene N° 2 - Posto auto comune a piano terra di fabbricato condominiale ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Bene N° 1 – Appartamento a quarto piano di fabbricato condominiale corredato da cantina a piano terra, ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B.....	15
Bene N° 2 - Posto auto comune a piano terra di fabbricato condominiale ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 21/2026 del R.G.E.....	20
Lotto Unico	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	21
Bene N° 1 – Appartamento a quarto piano di fabbricato condominiale corredato da cantina a piano terra, ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B.....	21
Bene N° 2 - Posto auto comune a piano terra di fabbricato condominiale ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B	21

INCARICO

All'udienza del 12/03/2026, il sottoscritto Geom. Carignani Elisa, con studio in Via Delle Conce, 7 - 55100 - Lucca (LU), email geom.elisacarignani@gmail.com, PEC elisa.carignani@geopec.it, Tel. 3490589632, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/03/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni facente parte della presente relazione di stima e di seguito descritti singolarmente, fanno parte di un più ampio fabbricato condominiale a destinazione residenziale, posto in Comune di Viareggio (LU), in Viale della Libertà n. 5/7/9. Il fabbricato Condominiale è costituito da tre corpi scala ciascuno con androne ed ascensore, per complessivi sei piani compreso il piano terra.

Per la loro conformazione, posizione e stato di manutenzione si è deciso di raggruppare i beni in lotto unico.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento a quarto piano di fabbricato condominiale corredato da cantina a piano terra, ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B
- **Bene N° 2** - Posto auto comune a piano terra di fabbricato condominiale ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – APPARTAMENTO A QUARTO PIANO DI FABBRICATO CONDOMINIALE CORREDATO DA CANTINA A PIANO TERRA, UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B

Unità immobiliare a destinazione residenziale posta al quarto piano più ampio fabbricato condominiale di complessivi sei piani compreso il piano terra, costituito da tre corpi scala ciascuno con androne ed ascensore. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina con accesso diretto a piccola veranda, disimpegno, bagno e tre camere oltre ad ampia veranda con accesso dal soggiorno e da una delle camere. Completa la proprietà la cantina pertinenziale posta a piano terra. Inoltre l'appartamento dispone della quota proporzionale di comproprietà su tutte la parti ed i servizi che, ai sensi dell'art.1117 e seguenti del Codice Civile sono di ragione condominiale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO COMUNE A PIANO TERRA DI FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B

Posto auto coperto a comune, ubicato a piano terra del fabbricato condominiale, accessibile da resede comune con accesso diretto da strada comunale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento a quarto piano di fabbricato condominiale corredato da cantina a piano terra, ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B

- **Bene N° 2** - Posto auto comune a piano terra di fabbricato condominiale ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 – APPARTAMENTO A QUARTO PIANO DI FABBRICATO CONDOMINIALE CORREDATO DA CANTINA A PIANO TERRA, UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B

BENE N° 2 - POSTO AUTO COMUNE A PIANO TERRA DI FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 – APPARTAMENTO A QUARTO PIANO DI FABBRICATO CONDOMINIALE CORREDATO DA CANTINA A PIANO TERRA, UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

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

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** **Omissis** **** (Proprietà per l'area 1/1)
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
- **** **Omissis** **** (Proprietà superficiaria 1/1)

BENE N° 2 - POSTO AUTO COMUNE A PIANO TERRA DI FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** **Omissis** **** (Proprietà 1560/40000)

Risulta altresì:

- **** **Omissis** **** (Proprietà per l'area 1560/40000)

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

- **** **Omissis** **** (Proprietà 1560/40000)

Precisazione

- Con Atto di Convenzione ai rogiti del notaio Garzia del 07/04/1976 rep. 39060, trascritto a Lucca il 07/05/1976 al n. 3509 di Reg. Part. e successivo atto integrativo del 18/12/1979 rep. 52020, trascritto a Lucca il 15/02/1980 al n. 1488 di Reg. Part., il Comune di Viareggio concedeva alla COOPERVAREGGIO di costruire alloggi economici nell'ambito del PEEP, diventando titolare del **diritto di superficie su tutta l'area oggetto di edificazione** [limitato nel tempo di 99 anni a far data dalla convenzione in data 07/04/1976 e rinnovabile per un ulteriore periodo non superiore a 99 anni].
- Dall'art. I dell'Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia ai rogiti del notaio Giorgio Garzia del 06/03/1997 rep. 124903, trascritto in data 27/03/1997 al n. 3062 di Reg. Part., emerge che le porzioni

di immobili indicate nel corpo delle singole assegnazioni sono corredate da posto macchina a comune al piano terra (distinto foglio 30 mappale 704, subalterno 1, cat. C/6, cl. 5, mq. 419).

Per quanto sopra precisato è desumibile che anche il posto auto sia in proprietà superficiaria in capo al soggetto esecutato.

CONFINI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO A QUARTO PIANO DI FABBRICATO CONDOMINIALE CORREDATO DA CANTINA A PIANO TERRA, UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B

Il bene confina ad est con sub. 27 ad ovest con vano scale ed ascensore comune ed a nord e sud con aria su resede condominiale, salvo se altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO COMUNE A PIANO TERRA DI FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B

Il bene nel complesso (intero sub. 1 della particella 704 del foglio 30) confina su tutti i lati con resede comune del fabbricato condominiale.

CONSISTENZA

Giudizio comoda divisibilità

Considerata l'articolazione e la conformazione plano-volumetrica dell'appartamento, la natura ed il posizionamento del posto auto e del ripostiglio, non si ritiene opportuno e/o economicamente vantaggioso suddividere il complesso in lotti separati.

BENE N° 1 – APPARTAMENTO A QUARTO PIANO DI FABBRICATO CONDOMINIALE CORREDATO DA CANTINA A PIANO TERRA, UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
APPARTAMENTO, locali principali	90,00 mq	105,00 mq	1,00	105,00 mq	2,80 m	QUARTO
VERANDE, locali pertinenziali	10,00 mq	14,00 mq	0,30	4,20 mq	2,80 m	QUARTO
CANTINA, locale accessorio	3,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	2,70 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				110,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,20 mq		

BENE N° 2 - POSTO AUTO COMUNE A PIANO TERRA DI FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
POSTO AUTO COPERTO COMUNE	16,34 mq	16,34 mq	1,00	16,34 mq	2,70 m	TERRA

Totale superficie convenzionale:	16,34 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	16,34 mq	

La superficie sopra indicata è stata calcolata in modo proporzionale rapportando la quota di proprietà dell'esecutata con l'area catastale del sub. 1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO A QUARTO PIANO DI FABBRICATO CONDOMINIALE CORREDATO DA CANTINA A PIANO TERRA, UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B

BENE N° 2 - POSTO AUTO COMUNE A PIANO TERRA DI FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B

Ai soli fini della continuità storico catastale si precisa quanto segue:

- Al Catasto Fabbricati, il sub. 19 del mappale 704 del foglio 30 risulta oggetto di VARIAZIONE del 21/10/1985 in atti dal 11/10/1999 AMPLIAMENTO (n. 6462/1985) e precedente COSTITUZIONE del 15/01/1982 in atti dal 11/10/1999 (n.130/1982);
- Al Catasto Fabbricati, il sub. 1 del mappale 704 del foglio 30 risulta oggetto di COSTITUZIONE del 15/01/1982 in atti dal 11/10/1999 (n.130/1982);
- Al Catasto Terreni, il mappale 704 del foglio 30 non trova corrispondenza, pertanto dall'Estratto di mappa si evince che il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto ricade sulle particelle 611-747-744-745 in forza di TIPO MAPPALE del 15/09/2003 Pratica n. 192612 in atti dal 15/09/2003 Tipo Mappale 39/1982 risultante "INEVADIBILE" (n. 39.1/1982) con precedente TIPO MAPPALE del 15/01/1982 Pratica n. LU0040292 per INSERIMENTO IN MAPPA WEGIS TM (n. 39.1/1982) e precedente FRAZIONAMENTO del 18/12/1979 in atti dal 15/11/1985 (n. 151580).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO A QUARTO PIANO DI FABBRICATO CONDOMINIALE CORREDATO DA CANTINA A PIANO TERRA, UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	704	19		A2	4	8 vani	122 mq	1.057,7 €	T-4	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale relativa al bene in oggetto è allegata alla presente relazione (Allegato 04).

In base al sopralluogo effettuato in data 23/04/2026, è stato possibile riscontrare che la planimetria catastale ultima presente in atti non risulta conforme allo stato dei luoghi.

Dal sopralluogo emerge che non è presente la parete che doveva dividere la cucina dalla dispensa, e che il vano porta di collegamento tra cucina e soggiorno si presenta di più ampie dimensioni.

La sottoscritta suggerisce presentazione di pratica di aggiornamento catastale. Tutti i costi necessari per la regolarizzazione, sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario e che di tali costi, la scrivente, ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta successivamente indicato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO COMUNE A PIANO TERRA DI FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	704	1		C6	5	419 mq	- mq	2.034,12 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale relativa al bene in oggetto è allegata alla presente relazione (Allegato 04). Dalle visure effettuate al N.C.E.U. del Comune di Viareggio (LU) e in base al sopralluogo effettuato in data 23/04/2026, è stato possibile riscontrare che la planimetria catastale ultima presente in atti risulta conforme allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO A QUARTO PIANO DI FABBRICATO CONDOMINIALE CORREDATO DA CANTINA A PIANO TERRA, UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B

BENE N° 2 - POSTO AUTO COMUNE A PIANO TERRA DI FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B

Dai documenti forniti ai sensi dell'Art. 567, secondo comma, c.p.c. e dai necessari accertamenti eseguiti dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio (ex U.T.E) di Viareggio (LU) e la Conservatoria dei RR.II. di Lucca – Servizio di Pubblicità Immobiliare e risulta che i beni indicato negli atti di pignoramento di cui alla procedura di esecuzione immobiliare a favore di **** **Omissis** ****, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Lucca - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 03/02/2026, Reg. Part. n° 1270 contro **** **Omissis** ****, sono effettivamente intestati al soggetto esecutato.

Si precisa che con Atto di Convenzione ai rogiti del notaio Garzia del 07/04/1976 rep. 39060, trascritto a Lucca il 07/05/1976 al n. 3509 di Reg. Part. e successivo atto integrativo del 18/12/1979 rep. 52020, trascritto a Lucca il 15/02/1980 al n. 1488 di Reg. Part., il **** **Omissis** **** concedeva alla **** **Omissis** **** di costruire alloggi economici nell'ambito del PEEP, diventando titolare del **diritto di superficie su tutta l'area oggetto di edificazione** [limitato nel tempo di 99 anni a far data dalla convenzione in data 07/04/1976 e rinnovabile per un ulteriore periodo non superiore a 99 anni].

Per quanto sopra precisato è desumibile che anche il posto auto sia in proprietà superficiaria in capo al soggetto esecutato.

PATTI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO A QUARTO PIANO DI FABBRICATO CONDOMINIALE CORREDATO DA CANTINA A PIANO TERRA, UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B

BENE N° 2 - POSTO AUTO COMUNE A PIANO TERRA DI FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B

Dall'esame dei certificati ipotecari e dalle visure ipo-catastali effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca nonché dall'accesso agli atti presso il Comune di Viareggio (LU), non sono state riscontrate formalità/vincoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento, fatta eccezione per la seguente:

- con Atto di Convenzione ai rogiti del notaio Garzia del 07/04/1976 rep. 39060 racc. 1407, trascritto a Lucca il 07/05/1976 al n. 3509 di Reg. Part. e successivo atto integrativo del 18/12/1979 rep. 52020, trascritto a Lucca il 15/02/1980 al n. 1488 di Reg. Part., il **** **Omissis** **** ha concesso alla **** **Omissis** **** il diritto di costruire n. 30 alloggi per abitazione su terreno posto in Viareggio zona Forcone Via Aurelia Sud di mq. 9060, in parte ceduti al Consorzi o Regionale Etruria con atto notaio Tolomei del 07/04/1986 per cui l'area di pertinenza della parte residenziale residuata di titolarità della Cooperativa risulta essere di mq. 3730 circa, distinta i n catasto nel foglio 30 mappale 46/b nuovo numero 744 di mq. 1060, mappale 610/a nuovo numero 745 di mq. 560, mappale 611/a nuovo numero 611 di mq. 510 e mappale 612/a nuovo numero 747 di mq. 1600;
- con l'Atto di Convenzione sopra citato la "**** **Omissis** ****" con sede Viareggio, diventava titolare del **diritto di superficie** limitato nel tempo di 99 anni a far data dalla convenzione in data 07/04/1976 e rinnovabile per un ulteriore periodo non superiore a 99 anni.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 – APPARTAMENTO A QUARTO PIANO DI FABBRICATO CONDOMINIALE CORREDATO DA CANTINA A PIANO TERRA, UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B

BENE N° 2 - POSTO AUTO COMUNE A PIANO TERRA DI FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B

I beni si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO A QUARTO PIANO DI FABBRICATO CONDOMINIALE CORREDATO DA CANTINA A PIANO TERRA, UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B

BENE N° 2 - POSTO AUTO COMUNE A PIANO TERRA DI FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Viareggio (LU), non risultano in atti l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni del fabbricato cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento, pertanto per la determinazione delle parti comuni si fa espresso riferimento all'Atto di provenienza del 06/03/1997 rep. num. 124903 al num. 3062 di Reg. Part. che individua le seguenti aree comuni:

- resede circostante al fabbricato, spazi a verde e percorrenze pedonali;
- androni, scale ed ascensori;
- servizi comuni a piano terra tra cui spazio ad uso autorimessa e vano autoclave;
- lastrico solare (copertura) adibito ad uso stenditoio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO A QUARTO PIANO DI FABBRICATO CONDOMINIALE CORREDATO DA CANTINA A PIANO TERRA, UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B

BENE N° 2 - POSTO AUTO COMUNE A PIANO TERRA DI FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B

Per quanto è stato possibile appurare, non risultano servitù attive o passive cosiddette “apparenti” o costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione di quelle costituite per destinazione del padre di famiglia derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio tubazioni, utenze e luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO A QUARTO PIANO DI FABBRICATO CONDOMINIALE CORREDATO DA CANTINA A PIANO TERRA, UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B

BENE N° 2 - POSTO AUTO COMUNE A PIANO TERRA DI FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B

Altezza interna utile: appartamento 2,80 ml, ripostiglio 2,70 ml

Solai: laterocemento

Copertura: Copertura piana in laterocemento

Pareti esterne ed interne: pareti interne in muratura, tamponamenti esterni in muratura e rivestita esternamente in mattoncini

Pavimentazione interna: pavimenti e rivestimenti in ceramica

Infissi esterni ed interni: Infissi interni porte tamburate, infissi esterni in legno con vetro singolo, gli infissi delle verande sono in alluminio con vetro singolo, gli infissi esterni sono dotati di tapparelle in pvc

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia, impianto idro-termo sanitario garantito da caldaia autonoma a gas metano con termosifoni in alluminio, gli scarichi dei servizi convogliano a fognatura pubblica;

Posto auto: posto auto coperto comune, posto a piano terra del fabbricato condominiale

Cantina: cantina pertinenziale esclusiva, posto a piano terra del fabbricato condominiale

Dotazioni condominiali: Si rimanda al paragrafo “Parti Comuni”.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 – APPARTAMENTO A QUARTO PIANO DI FABBRICATO CONDOMINIALE CORREDATO DA CANTINA A PIANO TERRA, UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B

BENE N° 2 - POSTO AUTO COMUNE A PIANO TERRA DI FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B

In data 13/04/2026 con prot. AGEDP-LU 44569-26, la sottoscritta richiedeva all'Agenzia delle entrate informazioni circa l'esistenza di atti di locazione e/o comodato d'uso, in data 14/04/2026 riceve risposta che non sono presenti atti di locazione e/o comodato d'uso registrati a nome del soggetto esecutato **** *Omissis* ****.

Alla data del sopralluogo, effettuato il 23/04/2026, i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano occupati senza titolo dal figlio del soggetto esecutato.

Al fine di rispondere in maniera esaustiva al quesito posto dal giudice, la sottoscritta procederà alle determinazioni di seguito indicate:

1. Quantificare il canone di locazione

Per la determinazione del canone di locazione per i beni oggetto della presente Perizia, la sottoscritta si è avvalsa dei valori OMI disponibili nella zona con riferimento al 2°Semestre dell'anno 2025 e per la

tipologia produttiva dell'immobile in oggetto, risultano pari a: *Valore locazione Min 6,10 €/mq per mese e Valore locazione Max 8,20 €/mq per mese.*

Per quanto sopra applicando la formula di 126,54 mq (superficie convenzionale totale) moltiplicato 6,10 €/mq si ottiene come risultato 771,89 € / mese in cifra tonda 770,00 €/mese.

2. Quantificare indennità di occupazione

L'indennità di occupazione, inteso come risarcimento per il mancato godimento del bene è generalmente calcolato moltiplicando il canone di locazione (in questo caso come sopra stimato) per i mesi di effettiva occupazione. Nel caso specifico non conoscendo effettivamente per quanto tempo si sta manifestando l'occupazione dei beni, si può far riferimento a quando ha avuto inizio l'azione legale come la notifica del pignoramento immobiliare. Tutto ciò premesso si ottiene pertanto:

Valore locazione 770,00 €/mese moltiplicato per 3 mesi = 2.310,00 €

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO A QUARTO PIANO DI FABBRICATO CONDOMINIALE CORREDATO DA CANTINA A PIANO TERRA, UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B

BENE N° 2 - POSTO AUTO COMUNE A PIANO TERRA DI FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1997 ad oggi	A favore: **** <i>Omissis</i> ****	ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GARZIA GIORGIO	06/03/1997	124903	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri di Lucca	27/03/1997	4115	3062
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che alla data dell'atto sopra indicato la sig.ra **** *Omissis* **** risultava di stato civile libero in quanto, con sentenza del Tribunale di Lucca n. 27/89 passata in giudicato e trascritta nei registri di matrimonio il 04/05/1989 al n. 47 parte II serie C è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto in data 18/06/1962 come risulta dall'atto Nr. 151 - Parte II - Serie A.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO A QUARTO PIANO DI FABBRICATO CONDOMINIALE CORREDATO DA CANTINA A PIANO TERRA, UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B

BENE N° 2 - POSTO AUTO COMUNE A PIANO TERRA DI FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucca – Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 15/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Lucca il 06/08/2025

Reg. gen. 13902 - Reg. part. 2063

Importo: € 50.000,00

A favore di **** **Omissis** ****

Contro **** **Omissis** ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.165,50

Rogante: TRIBUNALE DI LUCCA

Data: 02/07/2025

N° repertorio: 710

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Lucca il 20/02/2026

Reg. gen. 2824 - Reg. part. 418

Importo: € 10.000,00

A favore di **** **Omissis** ****

Contro **** **Omissis** ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.176,60

Data: 13/06/2025

N° repertorio: 1502

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Lucca il 03/02/2026

Reg. gen. 1649 - Reg. part. 1270

A favore di **** **Omissis** ****

Contro **** **Omissis** ****

Formalità a carico della procedura

Note: per il diritto di proprietà superficiaria (quota 1/1) su unità immobiliare per civile abitazione facente parte del fabbricato ubicato a Viareggio, censita al CF foglio 30 mappale 704 subalterno 19.

Note: per il diritto di proprietà (quota di 1560/40000) su unità immobiliare destinato a posto auto facente parte del fabbricato ubicato a Viareggio, censita al CF foglio 30 mappale 704 subalterno 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 – APPARTAMENTO A QUARTO PIANO DI FABBRICATO CONDOMINIALE CORREDATO DA CANTINA A PIANO TERRA, UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B

BENE N° 2 - POSTO AUTO COMUNE A PIANO TERRA DI FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B

L'area dove sorge il complesso edilizio di cui i beni in oggetto fanno parte, secondo gli strumenti urbanistici vigenti [Regolamento Urbanistico, ai sensi della L.R.T. 65/2014, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.52 del 4/11/2019 e pubblicato in data 18/12/2019 sul B.U.R.T. n.51 aggiornato con Variante semplificata ai sensi dell'art 32 della L.R. n.65 del 2014 approvata con Determina Dirigenziale n. 603 del 26/03/2026 efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT parte II n. 14 del 08/04/2026 e Piano Strutturale, ai sensi della L.R.T. n.5/1995, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.27 del 29/06/2004 e pubblicato in data 11/08/2004 sul B.U.R.T. n.32], è ricompresa nell' U.T.O.E. num 8 - Varignano all'interno delle "Zone di insediamento residenziale di impianto recente (B)" di cui all'art. 42 delle N.T.A. del R.U. Vigente ed aree "Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali (TR3)" di cui all'art. 54 delle N.T.A. del R.U. vigente.

Vincoli di tutela

Si fa presente che l'area su cui ricadono i beni in oggetto, non risulta essere assoggettata ai vincoli di tutela paesaggistica di cui al Decreto Legislativo 22/01/2004 n°42, né ricompresa all'interno del Vincolo Idrogeologico di cui al Regio Decreto 30/12/1923, n° 3.267 "Zone boscate - zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO A QUARTO PIANO DI FABBRICATO CONDOMINIALE CORREDATO DA CANTINA A PIANO TERRA, UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B

BENE N° 2 - POSTO AUTO COMUNE A PIANO TERRA DI FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B

Per quanto è stato possibile appurare dalle ricerche effettuate presso il Comune di Viareggio (LU), il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto della presente, è stato oggetto di:

- **LICENZA DI COSTRUZIONE NUM. 233 DEL 23/10/1975**, a nome Cooperativa Viareggio S.r.l., avente come oggetto "Costruzione di num. 30 alloggi economici con finanziamento ex art. 9 legge 166/1975 nell'ambito del PEEP del Comune di Viareggio - area assegnata in diritto di superficie";
- **ABITABILITA'** rilasciata dal Comune di Viareggio il 11/11/1985;
- Domanda di condono edilizio prot. 1574 del 07/01/1986 rilasciato con **Concessione edilizia in sanatoria il 30/09/1995 al num. 257** per "chiusura di verande".

Da ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Viareggio (LU), non emergono pratiche edilizie presentate successivamente a quelle sopra riportate né per il fabbricato né per le unità immobiliare oggetto di procedura.

Premesso che la scrivente non ha proceduto ad effettuare la verifica planivolumetrica dell'intero fabbricato e che non è da escludere che esistano altre difformità sull'immobile non indicate nei punti a seguire, le quali potranno essere precisamente evidenziate in sede di rilievo metrico dettagliato dell'intero compendio, quanto riscontrato dalla scrivente, mettendo a confronto lo stato dei luoghi con quanto raffigurato sugli elaborati grafici allegati alla Licenza di Costruzione 233 del 23/10/1975, in quanto allegato alla successiva Concessione edilizia in sanatoria n. 257 del 30/09/1995 sono presenti solo le planimetrie catastali, può essere così riassunto a puro titolo indicativo e non esaustivo:

- alcune incongruenze nelle misure planimetriche per lo più rientranti nelle tolleranze costruttive;
- non è presente la parete che doveva dividere la cucina dalla dispensa;
- il vano porta di collegamento tra cucina e soggiorno si presenta di più ampie dimensioni.

A giudizio della scrivente, fatta salva ogni e più restrittiva interpretazione degli uffici competenti, che pertanto sarà da intendersi prevalente sulle seguenti conclusioni, le difformità rilevate, potranno essere sottoposte a CILA tardiva da presentare all'Amministrazione Comunale di Viareggio (LU) ai sensi dell'articolo 136 comma 6 della Legge Regionale Toscana n° 65/2014 e dell'articolo 6-bis, comma 5 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) che ne stabilisce la sanzione.

La sottoscritta sottolinea e ribadisce infine che, tutti i costi necessari per la presentazione della pratica edilizia sopra indicata, sia per l'eventuale rimessa in pristino dei luoghi, sono e rimarranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario e che di tali costi, lo scrivente, ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta successivamente indicato.

La documentazione reperita si allega alla presente perizia tecnica (Allegato 05).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato possibile reperire il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO A QUARTO PIANO DI FABBRICATO CONDOMINIALE CORREDATO DA CANTINA A PIANO TERRA, UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B

BENE N° 2 - POSTO AUTO COMUNE A PIANO TERRA DI FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B

Si fa presente che l'area su cui ricadono i beni in oggetto, non risulta essere assoggettata ai vincoli di tutela paesaggistica di cui al Decreto Legislativo 22/01/2004 n°42, né ricompresa all'interno del Vincolo Idrogeologico di cui al Regio Decreto 30/12/1923, n° 3.267 "Zone boscate - zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea".

Dalle verifiche effettuate è stato riscontrato che i beni fanno parte di un fabbricato Condominiale denominato, "**** **Omissis** ****", codice fiscale "**** **Omissis** ****", amministrato da "Amministrazioni Immobiliari Massei di Fabrizio Massei & C. Sas" con studio in Via Adua num. 17/A - 55049 - Viareggio (LU).

Da informazioni assunte, ad oggi i pagamenti delle quote scadute non risultano regolari, sussistono quindi da parte del soggetto esecutato debiti pregressi nei confronti del condominio.

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.254,18

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Spese straordinarie: non risultano spese straordinarie già deliberate.

Millesimi: mill. generali 39,00 - Scale 33,3333 [unità immobiliare num. 06, civico num. 7, palazzina 1].

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Con riferimento al principio estimativo dell'unicità del metodo basato sulla comparazione, è possibile ricorrere alla metodologia sintetico diretta **-Metodo Comparativo-** quando è possibile individuare "prezzi noti" di beni analoghi e pertanto "comparabili" (aventi caratteristiche posizionali estrinseche, intrinseche, tecnologiche e produttive analoghe o simili al/i bene/i oggetto di stima).

Il metodo comparativo utilizza i dati di immobili comparabili, che siano stati oggetto di transazioni recenti per cui sia noto il prezzo di compravendita, per stimare il valore dell'immobile. In base ai prezzi comparabili è

possibile stimare il valore di un immobile mediante adeguamenti che tengano conto delle specificità di ciascun bene. L'utilizzo di questo metodo si articola in tre passaggi: la Selezione degli immobili comparabili, la Normalizzazione del prezzo di transazione dei beni comparabili mediante un'unità di confronto e gli Adeguamenti.

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A) Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 04/2022 al prezzo di 158.030,00 €, ubicato nel comune di Viareggio (LU), VIA AURELIA SUD 158/8, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 122,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B) Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 02/2022 al prezzo di 165.000,00 €, ubicato nel comune di Viareggio (LU), VIA AURELIA SUD 160C, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 113,20 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C) Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 01/2023 al prezzo di 185.000,00 €, ubicato nel comune di Viareggio (LU), VIA AURELIA SUD 160, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 116,65 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Calcolo del prezzo medio

“Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)”.

Prezzo e Caratteristiche	Comparabile - A	Comparabile - B	Comparabile - C
Data - DAT	04/2022	02/2022	01/2023
Prezzo - PRZ (€)	158.030,00	165.000,00	185.000,00
Sup.Cat.Tot. - SUP (mq)	122,00	113,20	116,65
pMED (€/mq)	1.295,33	1.457,60	1.585,94

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = 1.443,88 \text{ €/mq}$$

Si è tenuto altresì conto dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) con riferimento ai dati rilevati nel 2° Semestre dell'anno 2025 in materia di determinazione di Valore Normale dei Fabbricati ai sensi del comma 307 della Legge Finanziaria 2007 e che per la zona, Comune di Viareggio e la destinazione d'uso in esame risultano avere i seguenti valori unitari:

Valore minimo: 1.750,00 €/mq e Valore massimo: 2.300,00 €/mq

Ricavando così un:

Valore medio pari a 2.025,00 €/mq

Prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato e confrontando le caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, la scrivente ha proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo ritenendo di apportare un adeguamento al valore medio sopra indicato in funzione, del grado di finitura dell'immobile e degli impianti, del grado di manutenzione globale dell'immobile e delle sue aree esterne corredate, del contesto urbano in cui è sito l'immobile, portando così ad **€ 1.600,00 il valore medio al mq. di Superficie Commerciale.**

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- Bene N° 1** - Appartamento a quarto piano di fabbricato condominiale corredato da cantina a piano terra, ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B
 Unità immobiliare a destinazione residenziale posta al quarto piano più ampio fabbricato condominiale di complessivi sei piani compreso il piano terra, costituito da tre corpi scala ciascuno con androne ed ascensore. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina con accesso diretto a piccola veranda, disimpegno, bagno e tre camere oltre ad ampia veranda con accesso dal soggiorno e da una delle camere. Completa la proprietà la cantina pertinenziale posta a piano terra. Inoltre l'appartamento dispone della quota proporzionale di comproprietà su tutte la parti ed i servizi che, ai sensi dell'art.1117 e seguenti del Codice Civile sono di ragione condominiale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 704, Sub. 19, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- Bene N° 2** - Posto auto comune a piano terra di fabbricato condominiale ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B
 Posto auto coperto a comune, ubicato a piano terra del fabbricato condominiale, accessibile da resede comune con accesso diretto da strada comunale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 704, Sub. 1, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1560/40000)

LOTTO UNICO					
Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N° 1 – APPARTAMENTO A QUARTO PIANO DI FABBRICATO CONDOMINIALE CORREDATO DA CANTINA A PIANO TERRA, UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B	110,20 mq	1.600,00 €/mq	€ 176.320,00	100,00%	€ 176.320,00
BENE N° 2 - POSTO AUTO COMUNE A PIANO TERRA DI FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B	16,34 mq	1.600,00 €/mq	€ 26.144,00	3,90%	€ 26.144,00
VALORE DI STIMA:					€ 202.464,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI (%)					
Detrazione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto	-20%				-€ 40.492,80
Detrazione per oneri di regolarizzazione urbanistica e/o ripristino stato legittimato					-€ 3.000,00
Stato d'uso e manutenzione					
Detrazione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo					
VALORE TOTALE DI STIMA					€ 158.971,20
VALORE TOTALE DI STIMA, IN CIFRA TONDA					€ 159.000,00

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

Lucca, li 05/05/2026

 L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carignani Elisa
Documento firmato digitalmente ai sensi dell'articolo 21,
secondo comma, del D.Lgs. 7 marzo 2005, n.82

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All. 01_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ All. 02_PROVENIENZA
- ✓ All. 03_ESTRATTO MATRIMONIO
- ✓ All. 04_DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ All. 05_RICERCA TITOLI EDILIZI

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B, piano 4
Unità immobiliare a destinazione residenziale posta al quarto piano più ampio fabbricato condominiale di complessivi sei piani compreso il piano terra, costituito da tre corpi scala ciascuno con androne ed ascensore. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina con accesso diretto a piccola veranda, disimpegno, bagno e tre camere oltre ad ampia veranda con accesso dal soggiorno e da una delle camere. Completa la proprietà la cantina pertinenziale posta a piano terra. Inoltre l'appartamento dispone della quota proporzionale di comproprietà su tutte le parti ed i servizi che, ai sensi dell'art.1117 e seguenti del Codice Civile sono di ragione condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 704, Sub. 19, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area dove sorge il complesso edilizio di cui i beni in oggetto fanno parte, secondo gli strumenti urbanistici vigenti [Regolamento Urbanistico, ai sensi della L.R.T. 65/2014, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.52 del 4/11/2019 e pubblicato in data 18/12/2019 sul B.U.R.T. n.51 aggiornato con Variante semplificata ai sensi dell'art 32 della L.R. n.65 del 2014 approvata con Determina Dirigenziale n. 603 del 26/03/2026 efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT parte II n. 14 del 08/04/2026 e Piano Strutturale, ai sensi della L.R.T. n.5/1995, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.27 del 29/06/2004 e pubblicato in data 11/08/2004 sul B.U.R.T. n.32], è ricompresa nell' U.T.O.E. num 8 - Varignano all'interno delle "Zone di insediamento residenziale di impianto recente (B)" di cui all'art. 42 delle N.T.A. del R.U. Vigente ed aree "Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali (TR3)" di cui all'art. 54 delle N.T.A. del R.U. vigente. Si fa presente che l'area su cui ricadono i beni in oggetto, non risulta essere assoggettata ai vincoli di tutela paesaggistica di cui al Decreto Legislativo 22/01/2004 n°42, né ricompresa all'interno del Vincolo Idrogeologico di cui al Regio Decreto 30/12/1923, n° 3.267 "Zone boscate - zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea".
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B, piano T
Posto auto a comune ubicato a piano terra di più ampio fabbricato condominiale, accessibile da resede comune con accesso diretto da strada comunale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 704, Sub. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1560/40000)
Destinazione urbanistica: L'area dove sorge il complesso edilizio di cui i beni in oggetto fanno parte, secondo gli strumenti urbanistici vigenti [Regolamento Urbanistico, ai sensi della L.R.T. 65/2014, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.52 del 4/11/2019 e pubblicato in data 18/12/2019 sul B.U.R.T. n.51 aggiornato con Variante semplificata ai sensi dell'art 32 della L.R. n.65 del 2014 approvata con Determina Dirigenziale n. 603 del 26/03/2026 efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT parte II n. 14 del 08/04/2026 e Piano Strutturale, ai sensi della L.R.T. n.5/1995, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.27 del 29/06/2004 e pubblicato in data 11/08/2004 sul B.U.R.T. n.32], è ricompresa nell' U.T.O.E. num 8 - Varignano all'interno delle "Zone di insediamento residenziale di impianto recente (B)" di cui all'art. 42 delle N.T.A. del R.U. Vigente ed aree "Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali (TR3)" di cui all'art. 54 delle N.T.A. del R.U. vigente. Si fa presente che l'area su cui ricadono i beni in oggetto, non risulta essere assoggettata ai vincoli di tutela paesaggistica di cui al Decreto Legislativo 22/01/2004 n°42, né ricompresa all'interno del Vincolo Idrogeologico di cui al Regio Decreto 30/12/1923, n° 3.267 "Zone boscate - zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea".

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 21/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Appartamento e ripostiglio,			
Ubicazione:	Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento e ripostiglio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 704, Sub. 19, Categoria A2	Superficie	110,20 mq
Stato conservativo:	I beni si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Unità immobiliare a destinazione residenziale posta al quarto piano più ampio fabbricato condominiale di complessivi sei piani compreso il piano terra, costituito da tre corpi scala ciascuno con androne ed ascensore. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina con accesso diretto a piccola veranda, disimpegno, bagno e tre camere oltre ad ampia veranda con accesso dal soggiorno e da una delle camere. Completa la proprietà la cantina pertinenziale posta a piano terra. Inoltre l'appartamento dispone della quota proporzionale di comproprietà su tutte le parti ed i servizi che, ai sensi dell'art.1117 e seguenti del Codice Civile sono di ragione condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Viareggio (LU) - Viale della Libertà, 7, scala B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1560/40000
Tipologia immobile:	Posto auto comune Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 704, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	16,34 mq corrispondente alla quota parte di proprietà.
Stato conservativo:	I beni si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Posto auto a comune ubicato a piano terra di più ampio fabbricato condominiale, accessibile da resede comune con accesso diretto da strada comunale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 – APPARTAMENTO A QUARTO PIANO DI FABBRICATO CONDOMINIALE CORREDATO DA CANTINA A PIANO TERRA, UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B

BENE N° 2 - POSTO AUTO COMUNE A PIANO TERRA DI FABBRICATO CONDOMINIALE UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIALE DELLA LIBERTÀ, 7, SCALA B

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Lucca il 06/08/2025

Reg. gen. 13902 - Reg. part. 2063

Importo: € 50.000,00

A favore di **** **Omissis** ****

Contro **** **Omissis** ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.165,50

Rogante: TRIBUNALE DI LUCCA

Data: 02/07/2025

N° repertorio: 710

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Lucca il 20/02/2026

Reg. gen. 2824 - Reg. part. 418

Importo: € 10.000,00

A favore di **** **Omissis** ****

Contro **** **Omissis** ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.176,60

Data: 13/06/2025

N° repertorio: 1502

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Lucca il 03/02/2026

Reg. gen. 1649 - Reg. part. 1270

A favore di **** **Omissis** ****

Contro **** **Omissis** ****

Formalità a carico della procedura

Note: per il diritto di proprietà superficiaria (quota 1/1) su unità immobiliare per civile abitazione facente parte del fabbricato ubicato a Viareggio, censita al CF foglio 30 mappale 704 subalterno 19.

Note: per il diritto di proprietà (quota di 1560/40000) su unità immobiliare destinato a posto auto facente parte del fabbricato ubicato a Viareggio, censita al CF foglio 30 mappale 704 subalterno 1.