

---

# TRIBUNALE DI LUCCA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sodini Valentina, nell'Esecuzione Immobiliare 66/2025 del R.G.E.

promossa da

**SIENA NPL 2018 S.R.L.**

Codice fiscale: 

contro

\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*

## SOMMARIO

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                    | 3  |
| Premessa.....                                                    | 3  |
| Descrizione.....                                                 | 3  |
| Lotto Unico.....                                                 | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                      | 4  |
| Titolarità.....                                                  | 4  |
| Confini.....                                                     | 4  |
| Consistenza.....                                                 | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali.....                                  | 5  |
| Dati Catastali.....                                              | 6  |
| Precisazioni.....                                                | 6  |
| Patti.....                                                       | 6  |
| Stato conservativo.....                                          | 10 |
| Parti Comuni.....                                                | 11 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                         | 12 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                      | 12 |
| Stato di occupazione.....                                        | 12 |
| Provenienze Ventennali.....                                      | 13 |
| Formalità pregiudizievoli.....                                   | 14 |
| Normativa urbanistica.....                                       | 16 |
| Regolarità edilizia.....                                         | 29 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                               | 32 |
| Stima / Formazione lotti.....                                    | 33 |
| Riserve e particolarità da segnalare.....                        | 35 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                      | 38 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                         | 38 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 66/2025 del R.G.E..... | 39 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 58.000,00</b> .....       | 39 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....     | 40 |

## INCARICO

---

All'udienza del 08/01/2026, il sottoscritto Geom. Sodini Valentina, con studio in Via Pesciatina 173-Lunata - 55012 - Capannori (LU), email geom.sodinivalentina@gmail.com, PEC valentina.sodini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 San Tommaso D'Aquino n.8, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Diritti di piena proprietà su appartamento per civile abitazione posto all'interno di più ampio complesso immobiliare posto in Comune di Viareggio, Via San Tommaso D'Aquino n.8.

L'unità per civile abitazione in oggetto è posta al piano seminterrato del fabbricato condominiale denominato "Condominio D'Aquino": l'appartamento è composto da ingresso, ripostiglio, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno.

Si precisa che l'altezza interna utile dell'appartamento è di circa 2,42 ml e la superficie utile è di circa 40,00 mq.

Si accede all'unità da Via San Tommaso D'Aquino previo passo pedonale, attraverso loggiato, area comune e scale condominiali, oltre da passo carrabile da Via Maroncelli attraverso altro loggiato ed area comune: il sottoscritto precisa che l'unità non è corredata da posti auto.

L'unità è inoltre corredata dai diritti di comproprietà condominiale sulle parti comuni dell'edificio, tali per titolo, uso e destinazione, quali generalmente quelle considerate dall'art.1117 del Codice Civile e come si evince dall'atto di provenienza ai rogiti del Notaio Maria Daniela Biserni Rep.69905 del 22/11/2004 *"dalla quota proporzionale su resede scoperta, ingresso-vano scale e due vani tecnici e su terrazza scoperta posta al terzo piano, il tutto a comune anche con le altre unità immobiliari del fabbricato principale."*

Si precisa che da quanto è stato possibile ricostruire anche dall'Atto di Vendita trascritto a Lucca al n. 9496 di Reg.Part. del 19/12/1978 e di seguito meglio descritto, il complesso immobiliare è composto da n.3 palazzine, denominate A-B-C; l'unità oggetto di pignoramento fa parte della palazzina C.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via San Tommaso D'Aquino n.8, piano S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si rimanda a modulo di controllo trasmesso dal Custode I.V.G..

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Si precisa, al fine informativo, che l'Esecutato, come sopra riportato, ha contratto matrimonio nel Comune di Viareggio, il giorno 11/10/1993 come risulta dall'Atto n.77, parte I, Anno 1993, con la Sig.ra \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*, il \*\*\*\*\*.

L'Estratto per riassunto dall'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Viareggio al sottoscritto Esperto e datato 19/01/2026, riporta le seguenti annotazioni:

-con dichiarazione resa all'atto del matrimonio, a norma dell'articolo 162, secondo comma, del Codice Civile, gli sposi hanno scelto la SEPARAZIONE DEI BENI;

-con provvedimento del tribunale di LUCCA in data 21/10/2004 , è stata OMOLOGATA la separazione consensuale fra i coniugi ed in data 12/09/2012, gli sposi hanno presentato ricorso al Tribunale di LUCCA per ottenere lo scioglimento del matrimonio;

-con sentenza del tribunale di LUCCA in data 18/12/2012, n. 1332/12, passata in giudicato il 20/12/2012 è stato pronunciato lo scioglimento del matrimonio.

L'Esecutato ha acquistato l'appartamento dopo il provvedimento di separazione consensuale, atto ai rogiti del Notaio Maria Daniela Biserni Rep.69905 del 22/11/2004, pertanto il bene è personale.

## CONFINI

---

Il sottoscritto Esperto non ha rintracciato l'Elaborato Planimetrico e pertanto non ha potuto determinare i confini dell'unità immobiliare: agli atti è presente un solo elenco subalterni ma non sono identificati i beni comuni non censibili.

Nel complesso l'intero condominio formato da n.3 palazzine (A-B-C) di cui l'unità oggetto di pignoramento fa parte, confina con la Via San Tommaso D'Aquino, Via Giovanni Pascoli, con i mappali 957, 1486 e 873, salvo se altri e meglio di fatto.

## CONSISTENZA

---

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzional e | Altezza | Piano        |
|--------------|------------------|------------------|--------------|---------------------------|---------|--------------|
| Abitazione   | 40,00 mq         | 51,00 mq         | 1            | 51,00 mq                  | 2,42 m  | Seminterrato |

|                                              |                 |          |
|----------------------------------------------|-----------------|----------|
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      | <b>51,00 mq</b> |          |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               | <b>0,00</b>     | <b>%</b> |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> | <b>51,00 mq</b> |          |

Metodologia per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare

Per la determinazione della “Superficie Convenzionale” è stato utilizzato come criterio di misurazione la “Superficie Esterna Lorda” (SEL)–Codice delle Valutazioni Immobiliari, raccordando le superfici secondarie con coefficienti personalizzati, che prendono il nome di “rapporto mercantile” e che rappresentano il rapporto, tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale.

L'Esecutato \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*, il \*\*\*\*\*, c.f.\*\*\*\*, è titolare dei diritti di 1/1 di proprietà dell'unità abitativa, oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, il tutto come verificato dal sottoscritto Esperto.

La trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 30/05/2025 n. 6826 di Reg. Part., riporta come quota pignorata i diritti di 1/1 dell'intera piena proprietà sul bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, Foglio 9, Mappale 405 subalterno 21.

Relativamente al giudizio sulla comoda divisibilità, l'Esperto non ha niente da relazionare in quanto è stata pignorata l'intera piena proprietà.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| <b>Periodo</b>        | <b>Proprietà</b>                                           | <b>Dati catastali</b>                                                                                                                                              |
|-----------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dal 22/11/2004</b> | <b>****, nato a **** il ****, c.f. ****, Proprietà 1/1</b> | <b>Catasto Fabbricati<br/>Fg. 9, Part. 405, Sub. 21<br/>Categoria A3, Cl.5, Cons. 3<br/>Superficie catastale 51 mq<br/>Rendita € 388,12<br/>Piano Seminterrato</b> |

Il sottoscritto Esperto precisa che il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Identificazione catastale

-foglio 9 particella 405 sub.21 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 388,12 €  
Indirizzo catastale: Via Tommaso D'Aquino n.8, Piano Seminterrato.

Dati attribuiti a seguito variazione del 07/10/1985 n.LU0125610 in atti dal 23/07/2004 (n.5723.1/1985).

### Cronistoria catastale

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che il mappale 405 di qualità ente urbano di mq. 568 deriva da variazione identificativo per allineamento mappe del 05/07/2005 Pratica n.LU0105314 in atti dalla stessa data (n. 8277.1/2005), mentre in precedenza era censito con qualità vigneto, di classe 2, di mq. 658, Rd € 4,25 e Ra € 2,93 derivante dall'impianto meccanografico del 19/08/1975.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 9      | 405   | 21   |                     | A3        | 5      | 3           | 51 mq                | € 388,12 | S1    |          |

### **Corrispondenza catastale**

Il sottoscritto Esperto precisa che il bene in visura è correttamente intestato e sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dall'analisi dell'ultima planimetria agli atti dell'Agenzia delle Entrate protocollo 07/10/1985 n.5723.A/1985 paragonata con lo stato dei luoghi si sono rilevate delle difformità tali da rendere necessaria la predisposizione di nuova planimetria ed in particolare per l'altezza dei locali.

Pertanto dovrà essere presentata pratica di nuovo accatastamento.

Le difformità sono regolarizzabili mediante predisposizione di nuova pratica DOCFA da presentare presso la competente Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Lucca a cura e spese dell'aggiudicatario.

Si precisa che i costi relativi alle spese tecniche per la presentazione della pratica catastale sopracitata, essendo state abolite le tariffe professionali, sono suscettibili di variazioni e pertanto trattasi di una mera indicazione di massima. Il sottoscritto Esperto pertanto non si ritiene responsabile se altro professionista ritiene corretto applicare onorari differenti da quanto in seguito riportato.

Per la quantificazione di dette spese si rimanda al punto "Deprezzamento".

Si precisa che eventuali difformità che dovessero emergere a seguito di verifiche sulle parti comuni dell'edificio saranno poste a carico di tutti i condomini, in proporzione ai rispettivi millesimi di proprietà generale.

### **PRECISAZIONI**

Il sottoscritto Esperto precisa che in data 19/01/2026 ha richiesto all'UNEP di Lucca informazioni circa eventuali contratti d'affitto aventi per oggetto l'unità immobiliare oggetto del presente pignoramento.

Come da risposta del Tribunale di Lucca-Ufficio Notificazioni Esecuzioni e Protesti, Verbale all'esito della ricerca dei beni ai sensi dell'art. 492bis c.p.c., CRON.RB 67, Mod.F n.246 e Mod.C. n.304 del 09/02/2026 non risultano Contratti d'Affitto e neppure di Comodato d'uso gratuito per l'immobile oggetto della presente relazione di stima.

### **PATTI**

#### **Ricostruzione storico-ipotecaria e Patti**

Il sottoscritto esperto ha proceduto ad effettuare un'indagine ipotecaria a ritroso, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento e per un arco temporale di venti anni, con l'obiettivo di ricostruire la continuità dei passaggi di proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione, nonché di verificare l'esistenza di eventuali diritti, servitù, vincoli o patti gravanti sul bene, con particolare riferimento alle parti comuni del fabbricato e del complesso condominiale di appartenenza.

L'unità immobiliare in esame è ubicata nel Comune di Viareggio, Via S.Tommaso D'Aquino ed è inserita all'interno di un più ampio complesso edilizio costituito da tre corpi di fabbrica distinti (A, B e C); nello specifico, l'immobile oggetto di pignoramento ricade nel fabbricato identificato come "C".

Al fine di individuare con precisione le parti comuni, in quanto non è reperibile l'Elaborato Planimetrico, la ricerca è stata estesa sino alla prima alienazione effettuata dalla società costruttrice. A tal proposito, il sottoscritto ha effettuato una ricerca ipotecaria sintetica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca a nome della società \*\*\*\*.. e poi \*\*\*\*., rilevando tuttavia la presenza di numerose formalità inerenti a "PATTI" e relative ad immobili siti nel Comune di Viareggio, senza la possibilità di individuare con immediatezza quelle riferibili all'unità in oggetto. Per tale ragione si è ritenuto necessario procedere mediante ricostruzione cronologica dei singoli trasferimenti.

Il primo passaggio di proprietà utile, in ordine temporale decrescente, è rappresentato:

1) Atto di compravendita rogato dal Notaio Biserni Maria Daniela in data 22/11/2004, Rep. 69905, trascritto presso la Conservatoria di Lucca in data 2/12/2004 al n. 13457 di Reg.Part., con il quale il sig. \*\*\* ha acquistato la piena proprietà dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al foglio 9, particella 405, subalterno 21. Con il medesimo atto sono stati trasferiti anche i diritti sugli enti comuni, individuati nelle particelle 1520 e 1518 del medesimo foglio, sebbene nella nota di trascrizione tali diritti risultino indicati come proprietà anziché, più correttamente, come quote di comproprietà. Il bene è stato acquistato dai sigg. \*\*\*\* nato a \*\*\*\* il \*\*\*\*, c.f.\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\* il \*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*, coniugi in regime di comunione legale, ciascuno titolare della quota di un mezzo.

2) Ai predetti venditori \*\*\*\* e \*\*\*\*, l'immobile era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Simonelli Giovanni in data 9/02/2001, Rep. 20372, trascritto a Lucca il 15/02/2001 al n. 1681 di Reg.Part. , da potere della sig.ra \*\*\*\* nata a \*\*\*\* il \*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*, proprietaria esclusiva. Il bene era indicato nel quadro B della nota di trascrizione come posto in Comune di Viareggio, Catasto Fabbricati, Scheda 5723 del 1985.

3)La sig.ra \*\*\*\* aveva acquistato il bene con atto rogato dal Notaio Fiocchi Flavia in data 21/11/1997, Rep. n. 18188, trascritto il 19/12/1997 al n. 10614. In tale atto risultano trasferiti, oltre all'unità immobiliare individuata dalla scheda 5723 del 1985, anche enti comuni di cui alle particelle 1526, 1528, 1534, 405 e 406 del foglio 9, del Comune di Viareggio, con indicazione della piena proprietà, ancorché si tratti verosimilmente di quote di comproprietà. I venditori risultano essere il sig. \*\*\*\* nato a \*\*\*\* il \*\*\*\*, c.f.\*\*\*\*, titolare del diritto di usufrutto 1/1, e la sig.ra \*\*\*\* nata a \*\*\*\* il \*\*\*\*, c.f.\*\*\*\*, titolare della nuda proprietà 1/1.

Nella medesima nota veniva richiamato, quale titolo di provenienza, un precedente atto rogato dal Notaio Sanfelice in data 15/02/1989, rEP. 75674 E trascritto a Lucca il 17/03/1989 al n. 3507. Tuttavia, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto Esperto, tale formalità non risulta presente nelle ispezioni sintetiche per nominativo al conto dei Sig.ri \*\*\* e \*\*\*\*. È stata invece rinvenuta una nota con identici riferimenti, ma relativa ad un atto di acquisto come sopra indicato in favore della sig.ra \*\*\*\*. Ne consegue l'impossibilità di stabilire un collegamento certo tra i soggetti sopra indicati.

Dalla documentazione reperita risulta che la sig.ra \*\*\*\* aveva acquistato il bene con atto rogato dal Notaio Sanfelice Giancarlo in data 15/02/1989, Rep.n. 75674, trascritto a Lucca il 17/03/1989 al n. 3507, da potere dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED], comproprietari per la quota di un mezzo ciascuno.

4)I sig. \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* il \*\*\*\*, c.f. \*\*\*\* e \*\*\*\* nata a \*\*\*\* il \*\*\*\*, c.f. \*\*\*\* entrabi acquistavano la quota di proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  ciascuno sul bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio scheda UTE 5723/1985, scheda UTE 5825/78, con atto ai rogiti del Notaio Rizzo Francesco, Rep. 162719 del 05/02/1988, trascritto a Lucca il 01/03/1988 al n.2076 di Reg.Part.

Il tutto da potere di \*\*\*\* nato a \*\*\*\* il \*\*\*\* c.f. \*\*\*\*, per la quota di  $\frac{3}{4}$  di proprietà e \*\*\*\* nata a \*\*\*\* il \*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*, per la quota di  $\frac{1}{4}$  di proprietà. Anche in questo caso ne consegue l'impossibilità di stabilire un

collegamento certo tra i soggetti sopra indicati rispetto all'atto di provenienza, in quanto il suddetto Esperto non ha rinvenuto ulteriori trascrizioni.

5) Atto di compravendita rogato dal Notaio Rizzo di Viareggio in data 27/09/1982, Rep. n. 108405, trascritto il 21/12/1982 al n. 10265, con il quale i Sig.ri \*\*\*\* nato a \*\*\*\* il \*\*\*\*, \*\*\*\* nato a \*\*\*\* il \*\*\*\* e \*\*\*\* nata a \*\*\*\* il \*\*\*\* acquistavano dai Sig.ri \*\*\*\* e \*\*\*\* il bene posto in Comune di Viareggio, in angolo tra le Via Pascoli e Via S.Tommaso D'Acquino, posto all'interno del fabbricato "C" e nello specifico vari vani ad uso ripostiglio e magazzino posti al piano seminterrato, come da planimetria presentata all'UTE di Lucca in data 04/12/1978 n.5825.

Nell'atto di compravendita è espressamente richiamato l'atto del Notaio Matraia del 05/12/1978 Rep. n. 14890, contenente patti e condizioni vincolanti anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, inclusa una relazione allegata sotto la lettera "C" alla quale si rimanda per maggiori dettagli.

6) I sig.ri \*\*\*\* nato a \*\*\*\* il \*\*\*\* e \*\*\*\* nata a \*\*\*\* il \*\*\*\* acquistavano in solido e d in regime di comunione legale l'immobile di cui alla planimetria presentata all'UTE di Lucca in data 04/12/1978 n.5825, con atto di compravendita ai rogiti dal Notaio Francesco Rizzo del 28/04/1981, Rep.n. 91793, trascritto a Lucca il 15/05/1981 al n. 4163 di Reg.Part, da potere dei Sig. \*\*\*\* e \*\*\*\*. L'oggetto dell'atto erano dei locali accessori ad uso magazzino e ripostiglio posti al piano seminterrato del fabbricato "C".

Nell'atto di compravendita è espressamente richiamato l'atto del Notaio Matraia del 05/12/1978 Rep. n. 14890, contenente patti e condizioni vincolanti anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, inclusa una relazione allegata sotto la lettera "C" alla quale si rimanda per maggiori dettagli.

7) Atto originario di acquisto in favore dei Sig. \*\*\*\* nato a \*\*\*\* il \*\*\*\* e \*\*\*\* nata a \*\*\*\* il \*\*\*\*, rogato dal Notaio Mario Matraia di Viareggio in data 5/12/1978, Rep.n. 14890, trascritto a Lucca il 19/12/1978 al n. 9496, con il quale la società \*\*\*\*, in qualità di costruttrice, trasferiva un appartamento e vari vani ad uso ripostiglio e magazzino posti al piano seminterrato facenti parte del complesso edilizio di nuova costruzione sito in Comune Viareggio, all'angolo tra via San Tommaso d'Aquino e via Pascoli, all'interno del fabbricato denominato "C".

Particolare rilevanza assume tale ultimo atto, in quanto contenente una relazione allegata (lettera "C"), richiamata in alcuni dei successivi trasferimenti, nella quale risultano disciplinati i diritti e gli obblighi inerenti alle parti comuni del fabbricato, nonché eventuali servitù e vincoli gravanti sull'intero complesso immobiliare.

Alla luce di quanto sopra, si evidenzia che, pur essendo stata ricostruita la sequenza dei trasferimenti, permane una discontinuità nella catena delle trascrizioni in corrispondenza di alcuni passaggi come sopra descritti, trascrizioni che comunque eccedono notevolmente il ventennio.

Resta tuttavia centrale, ai fini della presente relazione, il contenuto dell'atto originario del 1978, che costituisce il principale riferimento per l'individuazione e la disciplina delle parti comuni e dei vincoli insistenti sull'immobile oggetto di pignoramento.

#### ***Riferimenti ai patti, convenzioni e parti comuni (atto Notaio Matraia – 1978 e allegato "C")***

Dall'esame dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Mario Matraia in data 5 dicembre 1978 (repertorio n. 14890, trascritto a Lucca il 19 dicembre 1978 al n. 9496 di registro particolare), nonché della relazione allegata sotto la lettera "C", emergono alcuni punti di particolare interesse:

Impegni assunti dalla società venditrice [REDACTED] (già [REDACTED])

Dall'atto si evince che la parte acquirente dichiara di essere edotta e di accettare integralmente i seguenti impegni assunti dalla società venditrice, subentrando pro quota e liberando quest'ultima da ogni responsabilità:

1. Cessione gratuita al Comune di Viareggio dell'area destinata a parcheggio pubblico e della striscia di terreno da adibirsi al prolungamento della via San Tommaso d'Aquino;

2. Obbligo di non chiudere i porticati dei fabbricati;

3. I locali posti al piano seminterrato, descritti al punto 2, non possono essere adibiti a civile abitazione, in quanto privi di abitabilità, come precisato dal certificato rilasciato dal Sindaco del Comune di Viareggio.

Si segnala che i locali al piano seminterrato sono stati successivamente trasformati in abitativi e regolarizzati tramite concessione in sanatoria come meglio indicato al capitolo "Regolarità Edilizia".

Costruzione del complesso e licenze edilizie.

La società \*\*\*\* presentò all'Ufficio Tecnico del Comune di Viareggio un progetto per la realizzazione di tre blocchi di fabbricato, autorizzati mediante licenza edilizia n. 292 del 1973, subordinata agli impegni di cessione della striscia di terreno e del parcheggio pubblico, nonché all'obbligo di non chiudere i porticati.

Come si evince dall'atto, gli adempimenti furono concretizzati mediante:

- scrittura privata del 20 agosto 1973, registrata il 28 agosto 1973 (n. 10545, vol. 206) per la cessione delle aree;

- scrittura privata autenticata dal Notaio Francesco Ricci del 28 agosto 1973 (repertorio n. 30169), registrata il 3 settembre 1973 (n. 10748, vol. 206) per il mantenimento dei porticati aperti.

Il complesso è costituito dai fabbricati A, B e C, di cui il fabbricato C è situato all'angolo tra via Pascoli e il prolungamento della via San Tommaso d'Aquino, con accesso da quest'ultima via. Alla data del presente atto, il fabbricato C era già ultimato e rifinito, ed era stata rilasciata la certificazione di abitabilità dal Comune di Viareggio con decorrenza 28 ottobre 1977.

Si segnala inoltre che la cabina di trasformazione elettrica ceduta alla società ENEL è incorporata nel fabbricato A. Tutti i beni sopra descritti risultano gravati da servitù di passo e da servitù di elettrodotto sotterraneo, come da atto del Notaio Sartini del 13 maggio 1977 (repertorio n. 25488), trascritto a Lucca il 25 maggio 1977 (n. 3667 di registro particolare).

Parti comuni – Allegato "C"

Dalla relazione allegata risultano individuate le seguenti parti comuni:

Comune a tutti e tre i fabbricati (A, B e C)

a) terreno scoperto che separa i blocchi di fabbricati, compreso gli accessi scoperti, il parcheggio pubblico e striscia di terreno destinata al prolungamento di via San Tommaso d'Aquino, nonché le cisterne per il gasolio e fosse biologiche.

b) il vano caldaia del termosifone e il vano autoclave con serbatoi, che trovasi al piano seminterrato del fabbricato B.

c) il contatore generale dell'acqua potabile, situato nel terreno comune a confine con via Pascoli, che verrà dato in uso come giardinetto a un appartamento del fabbricato C.

d) i porticati.

Comune alle unità del fabbricato C

1. ingresso coperto, vano scale, scale e corridoi.

2. ascensore, vano ascensore, cabina macchina ascensore e vano rimandi (escluse unità del piano seminterrato e rialzato).
3. armadio contatori luce e corrente industriale, raccordi telefonici che trovano al piano seminterrato.
4. vano contatori dell'acqua al piano seminterrato.
5. tubazioni comuni acqua, condotte smaltimento acque luride e pluviali, impianti luce, forza motrice, campanelli, citofoni e telefoni.
6. fondazioni, strutture portanti murarie e architettoniche esterne.
7. copertura del fabbricato, escluse porzioni che venissero assegnate agli acquirenti degli appartamenti.

Comune limitato alle unità del piano seminterrato

Pompe di sollevamento nelle fosse apposite.

Quadri elettrici e tubazioni verso le fognature.

La manutenzione ordinaria e straordinaria di tali impianti resta a carico delle unità del seminterrato.

Osservazioni

Allo stato attuale le spese generali di manutenzione risultano regolate da apposito regolamento condominiale con tabelle millesimali, che però non sono state fornite allo scrivente dall'Amministratore del condominio.

Inoltre sull'atto di provenienza ai rogiti del Notaio Maria Daniela Biserni, Rep. 69905 del 22/11/2004, con il quale l'attuale proprietario ed Esecutario acquistava la proprietà del bene oggetto di Esecuzione Immobiliare, è riportato " corredato dalla quota proporzionale su resede scoperta, ingresso -vano scale e due vani tecnici e su terrazza scoperta posta al terzo piano, il tutto a comune con le altre unità immobiliari del fabbricato principale". Come si evince anche dalla planimetria catastale agli atti prot.5723 del 1985, è oltre a quanto sopra è rappresentata anche un lastrico a comune al piano "copertura".

Il sottoscritto esperto, pur allegando alla relazione di stima l'atto contenente l'elencazione dei beni comuni, rinvia a quanto sarà successivamente comunicato all'aggiudicatario dall'Amministratore di Condominio per eventuali chiarimenti e integrazioni riguardanti le parti comuni e le disposizioni condominiali, le quali potrebbero essere state modificate in sede di approvazione del regolamento.

## STATO CONSERVATIVO

---

Considerando il generale stato di conservazione, l'unità immobiliare per civile abitazione oggetto della presente relazione di stima, nello specifico appartamento per civile abitazione posto al piano seminterrato di più ampio fabbricato condominiale, si presenta in mediocre stato di manutenzione: l'immobile non presenta problemi di stabilità, e da un primo esame sommario sia le murature portanti sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere; si precisa esclusivamente che in sono presenti dei rivestimenti in legno probabilmente per nascondere l'umidità di risalita e il pavimento non risulta totalmente integro a causa del distacco di porzioni di mattonelle.

In generale, e per quanto è stato possibile osservare, il condominio di cui l'unità immobiliare fa parte sembrerebbe in normale stato di manutentivo e alla data del sopralluogo risultano in corso lavori alle facciate.

Il sottoscritto tecnico precisa che:

-l'unità per civile fa parte di condominio denominato "Condominio D'Aquino";

-per l'unità oggetto della presente relazione non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

-per gli impianti non sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte o di rispondenza.

Per quanto concerne l'eventuale rifacimento dell'impianto elettrico, si stima un importo indicativo di circa € 5.000,00, mentre per il rifacimento dell'impianto termo-idraulico si stima un importo indicativo di circa € 7.000,00. Tali costi resteranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

Gli importi sopra indicati hanno carattere puramente indicativo e potranno subire variazioni in relazione alla tipologia dell'edificio e alle scelte progettuali, ai materiali prescelti, alla ditta esecutrice nonché alla tipologia e al dimensionamento dell'impianto da realizzare.

Pertanto, il sottoscritto Esperto, alla luce di quanto sopra esposto, non potrà essere ritenuto responsabile per eventuali scostamenti economici relativi alle suddette lavorazioni né per variazioni di costo derivanti dalla scelta dell'impianto termico o delle soluzioni tecniche adottate.

## **PARTI COMUNI**

---

L'unità è inoltre corredata dai diritti di comproprietà condominiale sulle parti comuni dell'edificio, tali per titolo, uso e destinazione, quali generalmente quelle considerate dall'art.1117 del Codice Civile e come si evince dall'atto di provenienza ai rogiti del Notaio Maria Daniela Biserni Rep.69905 del 22/11/2004 " dalla quota proporzionale su resede scoperta, ingresso-vano scale e due vani tecnici e su terrazza scoperta posta al terzo piano, il tutto a comune anche con le altre unità immobiliari del fabbricato principale."

Il sottoscritto Esperto precisa che non ha rintracciato l'Elaborato Planimetrico, ma solo l'Elenco subalterni, sul quale non sono riportate le parti comuni.

Pertanto come si evince dall'atto di provenienza " L'area alla quale si accede attraverso il passo carrabile sulla via Maroncelli è rappresentata al Catasto Fabbricati del detto comune foglio 9 dal mappale 1520 (bene comune non censibile), e la resede comune è rappresentata al Catasto Fabbricati nel foglio 9 dal mappale 1518 (bene comune non censibile). Ai precisa, per migliore individuazione catastale, che l'area alla quale si accede attraverso il passo pedonale sulla via S.Tommaso d'Aquino è rappresentata in mappa dal mappale 1531, il loggiato da porzione del mappale 405, l'altro loggiato dal mappale 910 del foglio 9". Per quanto non espressamente riportato si rimanda alla lettura del contratto.

Infine, oltre a quanto sopra, si evidenzia che le opere relative a scarichi, condutture delle varie utenze e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'intero edificio, sono state realizzate con criterio unitario e quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Il sottoscritto Esperto non ha rintracciato trascrizioni inerenti il presente capitolo.

Si precisa che:

- all'interno dell'unità sono presenti tubazioni a vista e nello specifico nel ripostiglio, che potrebbero essere riconducibili ad unità di terze persone, quindi con ragionevole sicurezza l'unità subisce una servitù, per la quale non sono state rintracciate servitù trascritte.

- da quanto è stato possibile osservare in assenza di Elaborato Planimetrico generale, il motore della pompa di calore a servizio dell'unità sembrerebbe collocato in corrispondenza della resede esclusiva recintata di proprietà di terze persone al piano terra, per la quale non si sono riscontrate servitù trascritte.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il sottoscritto Esperto elenca di seguito le varie componenti edilizie, facendo riferimento al solo appartamento oggetto della presente relazione di stima:

- infissi esterni in alluminio con inferriate;
- infissi interni, porte in legno tamburato;
- pareti esterne intonacate e tinteggiate;
- pavimentazione interna in monocottura mentre nel bagno in ceramica con dei fenomeni di distacco;
- rivestimento interno dei bagni e cucina in ceramica;
- impianto elettrico quasi totalmente sottotraccia dotato di frutti e parte in canalina.
- impianto termico autonomo con caldaia posta nel bagno per il riscaldamento e l' acqua calda sanitaria corredato da radiatori in alluminio;
- l'immobile è allacciato alla pubblica rete del gas;
- da quanto è stato possibile osservare, sembrerebbe essere allacciato alla fognatura dinamica comunale;
- impianto idrico alimentato dalla rete pubblica;
- condizionatore con motore posizionato in resede di terze persone.

Dotazioni condominiali

- impianto citofonico;
- impianto di ascensore;
- pompe di sentinella antiallagamento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Da quanto si evince invece dallo Stato di Famiglia rilasciato dal Comune di Viareggio in data 25/08/2025, risultano residenti nell'immobile l'Esecutato oltre che la sua famiglia.

Si riporta quanto indicato sullo Stato di famiglia:

la famiglia di \*\*\*\*\* residente nel comune di Viareggio Via S.Tommaso D'Aquino n.8 si compone come segue:

- \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* (esecutato);
- \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*;

- \*\*\*\* nata a \*\*\*\* il \*\*\*\*.

Eseguito dal sottoscritto Esperto, il giorno 16 Febbraio 2026 sopralluogo sul bene da periziare, si appurava che era occupato dall'Esecutato \*\*\*\* nato a \*\*\*\* il \*\*\*\* e dalla sua famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo        | Proprietà                                                    | Atti                                                                                       |            |               |             |
|----------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 22/11/2004 | ****, nato a **** il ****<br>**** Codice Fiscale/P.IVA: **** | Atto di Vendita 1° Casa                                                                    |            |               |             |
|                |                                                              | Rogante                                                                                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                                                              | Notaio Maria Daniela Biserni                                                               | 22/11/2004 | 69905         | 10749       |
|                |                                                              | Trascrizione                                                                               |            |               |             |
|                |                                                              | Presso                                                                                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                                                              | Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca | 02/12/2004 | 22320         | 13457       |
|                |                                                              | Registrazione                                                                              |            |               |             |
|                |                                                              | Presso                                                                                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                                                              | Registrato a Lucca                                                                         | 30/11/2004 | 5958          |             |

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;

Presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano i seguenti passaggi di proprietà, fino alla data di aggiornamento del 09/04/2026.

All'attuale proprietario \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* il \*\*\*\* il bene oggetto della presente relazione di stima è così pervenuto:

1) Atto di Vendita 1° Casa ai rogiti del Notaio Maria Daniela Biserni Rep. 69905 del 22/11/2004, Registrato a Lucca il 30/11/2004 al n. 5958, serie 1T ed ivi Trascritto in data 02/12/2004, al n. 13457 di Reg.Part..

Atto mediante il quale il Sig. \*\*\*\* nato a \*\*\*\* il \*\*\*\*, acquistava dai Sig,ri \*\*\*\* nato a \*\*\*\* il \*\*\* e da \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* il \*\*\*\* i diritti di piena proprietà 1/1 del bene oggetto della presente relazione di stima censito all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, foglio 9, mappale 405 subalterno 21.

Nella vendita è ricompresa "la quota proporzionale su resede scoperta, ingresso-vano scale e due vani tecnici e su terrazza scoperta posta al terzo piano il tutto a comune con altre unità immobiliari del fabbricato principale".

Si precisa che sulla Nota di trascrizione Reg.Part. n.13457 del 02/12/2004 trascritta a Lucca, si evinche che oltre al bene oggetto della presente relazione di stima, sono indicati all'Unità negoziale n.2 il mappale 1520 e 1518 entrambi ricompresi nel Foglio 9 del Comune di Viareggio, quali enti urbani per il diritto di proprietà (con quota non meglio definita).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 09/04/2026 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Lucca il 02/12/2004

Reg. gen. 22321 - Reg. part. 5087

Quota: 1/1 di Proprietà

Importo: € 250.000,00

A favore di \*\*\*\*

Contro \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 125.000,00

Note: Reg.Part.n. 5087 del 02/12/2004 iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio Biserni Maria Daniela del 22/11/2004 Repertorio n. 69906, a favore di \*\*\*\* c.f. \*\*\*\* per la quota di proprietà 1/1 contro \*\*\*\*, nato a \*\*\*\*, il \*\*\*\*, c.f.\*\*\*\* sui beni censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Comune di Viareggio e nello specifico, Catasto Fabbricati Foglio 9, mappale 405 subalterno 21(appartamento). Importo complessivo dell'ipoteca 250.000,00 €.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Lucca il 09/06/2008

Reg. gen. 9770 - Reg. part. 2042

Quota: 1/1 di Proprietà

Importo: € 100.000,00

A favore di \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00

Rogante: Palladino Antonio

Data: 06/06/2008

N° repertorio: 26926

N° raccolta: 2515

Note: Reg.Part.n. 2042 del 09/06/2008 iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio Palladino Antonio del 06/06/2008 Repertorio n. 26926, a favore di \*\*\*\* c.f. \*\*\*\* per la quota di proprietà 1/1 contro \*\*\*\*, nato a \*\*\*\*, il \*\*\*\*, c.f.\*\*\*\* sui beni censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Comune di Viareggio e nello specifico, Catasto Fabbricati Foglio 9, mappale 405 subalterno 21(appartamento). Importo complessivo dell'ipoteca 50.000,00 €.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Lucca il 30/10/2024

Reg. gen. 18140 - Reg. part. 2374

Quota: 1/1 di Proprietà

Importo: € 250.000,00

A favore di \*\*\*\*

Contro \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 125.000,00

Rogante: Notaio Maria Daniela Biserni

Data: 22/11/2024

N° repertorio: 69906

N° raccolta: 10750

Note: Reg.Part.n. 2374 del 30/10/2024 iscrizione di ipoteca in rinnovazione derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Formalità di riferimento Reg.Part.5087 del 02/12/2004.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Lucca il 26/07/2012

Reg. gen. 10053 - Reg. part. 7410

Quota: 1/1 di Proprietà

A favore di \*\*\*\*

Contro \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Reg.Part.n. 7410 del 26/07/2012 trascrizione di verbale di pignoramento immobili derivante da Tribunale di Lucca n.1146 del 28/04/2012, a favore di \*\*\*\* c.f. \*\*\*\* per la quota di proprietà 1/1 contro \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* il \*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*, sui beni censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Comune di Viareggio e nello specifico, Catasto Fabbricati Foglio 9, mappale 405 subalterno 21 (appartamento).

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Lucca il 30/05/2025

Reg. gen. 9045 - Reg. part. 6826

Quota: 1/1 di piena proprietà

A favore di \*\*\*\*

Contro \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Reg.Part.n. 6826 del 30/05/2025 trascrizione di verbale di pignoramento immobili derivante da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca n.1906 del 09/05/2025, a favore di \*\*\*\* c.f. \*\*\*\* per la quota di proprietà 1/1 contro \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* il \*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*, per la quota 1/1 di proprietà sui beni censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Comune di Viareggio e nello specifico, Catasto Fabbricati Foglio 9, mappale 405 subalterno 21 (appartamento).

### **Precisazioni**

Il sottoscritto Esperto dopo aver esaminato tutta la documentazione presente in atti, ha effettuato una ricerca ipotecaria completa che in termini temporali parte dall'inizio del ventennio antecedente la data di trascrizione del verbale di pignoramento ed arriva all'attualità e precisamente alla data del 09/04/2026. Il sottoscritto precisa di avere effettuato una verifica per nominativo e per immobile presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca, Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Le ricerche sono state eseguite sia a nome dell'Esecutato sia per identificativo catastale (foglio, mappale e subalterno), con riferimento all'unità immobiliare.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il complesso immobiliare di cui le unità fanno parte risulta secondo il Regolamento Urbanistico del Comune di Viareggio in:

**Normativa vigente sull'area**

|                                                          |                                                             |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Classificazione degli edifici                            | 4 - Edifici di scarso valore storico-architettonico         |
| Morfotipi dell'insediamento                              | TR1 - Tessuti ad isolati chiusi o semichiusi                |
| Perimetro del Territorio Urbanizzato                     | Perimetro del Territorio Urbanizzato (art.224 L.R. 65/2014) |
| Disciplina delle zone urbanistiche                       | A - Zone di insediamento residenziale di impianto storico   |
| Limite U.T.O.E. e sistema territoriale di Torre del Lago | Utoe 5 - Città Storica                                      |

*4 - Edifici di scarso valore storico-architettonico*

*Art. 39 Interventi ammessi sugli edifici esistenti*

*Morfotipi dell'insediamento*

*TR1 - Tessuti ad isolati chiusi o semichiusi*

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

*Perimetro del Territorio Urbanizzato*

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

*Disciplina delle zone urbanistiche*

*A - Zone di insediamento residenziale di impianto storico*

*Art. 40 Zone di insediamento residenziale di impianto storico (A)*

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

*Utoe 5 - Città Storica*

*Art. 39 Interventi ammessi sugli edifici esistenti*

*1. Nel presente articolo sono stabilite le discipline generali degli interventi ammessi, definiti negli articoli precedenti, per le varie classi di edifici specificamente individuate con un simbolo numerico nella tavola c1) Disciplina dei suoli e degli insediamenti coerentemente all'"Abaco dei criteri utilizzati per la classificazione del patrimonio edilizio esistente" allegato alla Relazione generale del RU. Le discipline riguardanti le zone urbanistiche e i morfotipi stabiliscono eventuali limitazioni o eccezioni che prevalgono sulle norme generali qui definite come stabilito dal precedente Art. 19. Ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia conservativa senza mutamento della destinazione d'uso e senza frazionamento delle unità immobiliari, le categorie di intervento sono sempre tra di loro alternative e non cumulabili neanche in tempi diversi.*

*2. Edifici classe 1s: edifici di valore tipologico, formale e strutturale, contrassegnati dal simbolo 1s, notificati ai sensi della legislazione vigente e che rivestono rilevante valore di testimonianza storica e architettonica e di connotazione del contesto. Per tali immobili si applica la definizione di restauro quale intervento diretto sulla cosa volto a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali; tali interventi sono soggetti alla preventiva autorizzazione da parte della Soprintendenza e sono competenza professionale dei soli architetti.*

*3. Edifici classe 1: edifici di valore tipologico, formale e strutturale contrassegnati dal simbolo 1; sono i fabbricati che rivestono rilevante valore di testimonianza storica e architettonica e di connotazione del contesto. Rientrano in questa classe gli edifici che conservano sostanzialmente i caratteri dell'impianto storico (schema distributivo, scale, strutture e materiali,*

facciate, recinzioni, altre caratteristiche morfologiche). Obiettivi del restauro sono la conservazione e il ripristino filologico di tali caratteri, quali risultano dal rilievo critico. Su tali edifici sono ammessi i seguenti interventi con esclusione di frazionamenti e/o mutamenti della destinazione d'uso:

a) manutenzione ordinaria;

b) manutenzione straordinaria;

c) restauro e risanamento conservativo, con riferimento alle "Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale allineate alle nuove Norme Tecniche per le costruzioni" a cura del MiBACT, nel caso di interventi che riguardino le parti strutturali.

4. Edifici classe 2: edifici di valore tipologico e formale contrassegnati dal simbolo 2: sono i fabbricati che rivestono valore di testimonianza storica e architettonica e di connotazione del contesto. Rientrano in questa classe gli edifici che conservano in tutto o in parte i caratteri dell'impianto storico (schema distributivo, scale, strutture, facciate, altre caratteristiche morfologiche). Obiettivi del restauro tipologico e formale sono il ripristino di tali caratteri, quali risultano dal rilievo critico, e la riqualificazione dei caratteri alterati. Su tali edifici sono ammessi, con il divieto di suddivisione di ambienti di pregio (ad esempio soffitti a volta) e di interruzione di affreschi e travi e travetti di pregio quando emersi nel rilievo critico, i seguenti interventi:

a) manutenzione ordinaria;

b) manutenzione straordinaria senza frazionamento;

c) restauro tipologico: sono ammessi interventi rivolti a consolidare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici e formali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili ammesse nella zona urbanistica e/o nel morfotipo di appartenenza oltre alla originaria destinazione d'uso; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Ai fini dell'adeguamento funzionale sono consentiti interventi sugli elementi strutturali dell'organismo edilizio (schema distributivo, scale, strutture) qualora, dal rilievo critico, risultino ormai compromessi, con l'obbligo del mantenimento e/o ripristino delle caratteristiche architettoniche e decorative originarie della facciata e della forma del tetto. È ammesso il contestuale frazionamento o fusione delle unità immobiliari nel rispetto delle superfici minime delle unità abitative di cui all'Art. 93 sempre con il divieto di suddivisione di ambienti di pregio (ad esempio soffitti a volta) e di interruzione di affreschi e travi e travetti di pregio quando emersi nel rilievo critico.

d) È ammessa la realizzazione del cordolo strutturale di coronamento senza modifica delle altezze dei fronti e con ripristino di tutti gli elementi di pregio eventualmente presenti.

5. Edifici classe 3: edifici di valore tipologico contrassegnati dal simbolo 3: sono i fabbricati che rivestono valore tipologico: sono gli edifici che caratterizzano il tessuto storico della zona che conservano la tipologia originaria e che, pur avendo subito trasformazioni, sono tuttora caratterizzati da alcuni elementi dell'impianto originario. Obiettivi del restauro tipologico sono la conservazione dei caratteri originari residui e, per le parti alterate, la riproposizione di caratteri tipologici e formali coerenti con la struttura originaria. Su tali edifici sono ammessi i seguenti interventi:

a) manutenzione ordinaria;

b) manutenzione straordinaria senza frazionamento;

c) restauro tipologico: sono ammessi interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili ammesse nella zona urbanistica e/o nel morfotipo di appartenenza oltre alla originaria destinazione d'uso; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Ai fini dell'adeguamento funzionale sono consentiti interventi sugli elementi strutturali dell'organismo edilizio (schema distributivo, scale, strutture) qualora, dal rilievo critico, risultino ormai compromessi. È consentito il rifacimento delle facciate tramite la riproposizione di elementi coerenti con la struttura originaria come risulta dal rilievo critico con l'obbligo del mantenimento della tipologia e della forma del tetto. È ammesso il contestuale frazionamento o fusione delle unità immobiliari nel rispetto delle superfici minime delle unità abitative di cui all'Art. 93 con il divieto di suddivisione di

*ambienti di pregio (ad esempio soffitti a volta) e di interruzione di affreschi e travi e travetti di pregio come emerso nel rilievo critico;*

*d) qualora risulti necessaria ai fini dell'incremento di sicurezza sismica, è ammessa la realizzazione di un cordolo strutturale la cui realizzazione comporti un innalzamento della quota della gronda esistente non superiore a 30 cm mantenendo la tipologia e la dimensione dell'aggetto dell'edificio esistente; per tale intervento, ai sensi dell'Art. 140 comma 4 della L.R. 65/2014 è ammessa la deroga alle distanze previste dal DM 1444/1968, a condizione che sia garantito il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza; Laddove le caratteristiche del fabbricato necessitino di un'altezza maggiore del cordolo opportunamente asseverata da tecnico abilitato potrà essere consentito un aumento di altezza fino a 50 cm.*

*e) è ammesso inoltre il recupero abitativo dei sottotetti secondo le disposizioni di cui al precedente Art. 34 comma 2.*

*f) Sono ammessi interventi pertinenziali limitati alla realizzazione di vani tecnici esclusivamente finalizzati all'efficientamento energetico dell'edificio.*

*g) Ferma restando la disciplina delle invarianti strutturali e del morfotipo di appartenenza, previo parere espresso dall'ufficio urbanistica del comune, che verifichi la compatibilità dell'intervento proposto con la conservazione degli elementi che caratterizzano la tipologia dell'edificio e la composizione tradizionale dei prospetti (riconosciuti anche mediante il rilievo critico) sono ammessi interventi di ristrutturazione conservativa oltre ad addizioni funzionali agli organismi edilizi, necessarie alla realizzazione di servizi igienici, cucine e/o altri vani realizzabili per adeguamento delle condizioni igienico-sanitarie fino ad un massimo di 12mq di SUL, senza diminuire la superficie permeabile nel caso in cui questa sia inferiore al 25% della superficie fondiaria; tali addizioni devono essere realizzate sul lato interno dell'edificio e comunque non visibile da spazi pubblici e in armonia con la tipologia, la forma e i caratteri stilistici dell'edificio. Il progetto deve essere inquadrato nella sistemazione dell'intero lotto e compatibile con le caratteristiche degli edifici contermini. Tale intervento di addizione funzionale non è ammesso se è già stato realizzato in applicazione di analoga disciplina del previgente P.R.G.;*

*6. Edifici classe 4: sono gli edifici di scarso valore storico architettonico che comunque caratterizzano il contesto per forma complessiva dei corpi di fabbrica e della copertura. In ogni caso non è ammessa l'alterazione della tipologia delle coperture e in generale devono essere rispettati i caratteri tipologici della forma originaria dell'edificio.*

*a) manutenzione ordinaria;*

*b) manutenzione straordinaria;*

*c) restauro e risanamento conservativo;*

*d) restauro tipologico;*

*e) ristrutturazione edilizia conservativa;*

*f) addizioni volumetriche di tipo a): sono ammesse addizioni funzionali agli organismi edilizi necessarie alla realizzazione di servizi igienici, cucine e/o altri vani, realizzabili per adeguamento delle condizioni igienico-sanitarie fino ad un massimo di 12 mq di SE, senza diminuire la superficie permeabile nel caso in cui questa sia inferiore al 25% della superficie fondiaria; tali addizioni devono essere di norma realizzate sul lato interno dell'edificio e comunque non visibile da spazi pubblici e in armonia con la tipologia, la forma e i caratteri stilistici dell'edificio. Il progetto deve essere inquadrato nella sistemazione dell'intero lotto e compatibile con le caratteristiche degli edifici contermini. Tale intervento non è ammesso se è già stato realizzato in applicazione di analoga disciplina del previgente P.R.G.;*

*g) addizioni volumetriche di tipo b): qualora al piano più alto dell'edificio sia presente della SE (Superficie edificabile o edificata) è consentito il rialzamento della copertura fino ad un massimo di 100 cm mantenendo la forma e la tipologia della copertura esistente; tale intervento è ammesso se non eccede l'altezza massima consentita nella zona urbanistica e/o nel morfotipo di appartenenza. Per tale intervento, ai sensi dell'Art. 140 comma 4 della L.R. 65/2014 è ammessa la deroga alle distanze previste dal DM 1444/1968, a condizione che sia garantito il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza. Tale intervento è ammesso previo atto d'obbligo con l'impegno a non frazionare l'immobile così trasformato. Tale intervento non è ammesso se è già stato realizzato in applicazione di analoga disciplina del previgente P.R.G. con qualsiasi tipo di sopraelevazione;*

*h) addizioni volumetriche di tipo c): sono ammessi gli interventi pertinenziali nei limiti della superficie coperta massima pari al 75% e l'indice di permeabilità minimo del 25%; Sono ammessi interventi pertinenziali limitati alla realizzazione di vani*

*tecnici esclusivamente finalizzati all'efficientamento energetico dell'edificio per gli edifici. Il regolamento edilizio specifica le caratteristiche degli interventi pertinenziali.*

*i) qualora risulti necessaria ai fini dell'incremento di sicurezza sismica, è ammessa la realizzazione di un cordolo strutturale la cui realizzazione comporti un innalzamento della quota della gronda esistente non superiore a 30 cm; per tale intervento, ai sensi dell'Art. 140 comma 4 della L.R. 65/2014 è ammessa la deroga alle distanze previste dal DM 1444/1968, a condizione che sia garantito il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza. Laddove le caratteristiche del fabbricato necessitino di un'altezza maggiore del cordolo opportunamente asseverata da tecnico abilitato potrà essere consentito un aumento di altezza fino a 50 cm. Tale intervento non è ammesso se è già stato realizzato in applicazione di analoga disciplina del previgente P.R.G. con qualsiasi tipo di sopraelevazione.*

*7. Edifici classe 5: sono gli edifici di valore storico nullo per i quali sono ammessi i seguenti interventi:*

*a) manutenzione ordinaria;*

*b) manutenzione straordinaria;*

*c) restauro e risanamento conservativo;*

*d) restauro tipologico;*

*e) ristrutturazione edilizia conservativa;*

*f) ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo a);*

*g) ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo b): la ricostruzione è ammessa a parità di SE esistente e altezza massima pari a 7 ml o a quella esistente se superiore e nel rispetto della SC massima del 75% e dell'indice di permeabilità minimo del 25%. La ricostruzione deve adeguarsi ai caratteri ambientali ed in particolare rispettare gli allineamenti degli edifici circostanti oltre ad accorpare le volumetrie esistenti sul lotto in una configurazione ordinata dello spazio;*

*h) addizioni volumetriche di tipo a): sono ammesse addizioni funzionali agli organismi edilizi necessarie alla realizzazione di servizi igienici, cucine e/o altri vani, realizzabili per adeguamento delle condizioni igienico-sanitarie fino ad un massimo di 12mq di SE, senza diminuire la superficie permeabile nel caso in cui questa sia inferiore al 25% della superficie fondiaria; tali addizioni devono essere di norma realizzate sul lato interno dell'edificio e comunque non visibile da spazi pubblici e in armonia con la tipologia, la forma e i caratteri stilistici dell'edificio. Il progetto deve essere inquadrato nella sistemazione dell'intero lotto e compatibile con le caratteristiche degli edifici contermini. Tale intervento non è ammesso se è già stato realizzato in applicazione di analoga disciplina del previgente P.R.G.;*

*i) addizioni volumetriche di tipo b): qualora al piano più alto dell'edificio sia presente della Superficie edificabile è consentito il rialzamento della copertura fino ad un massimo di 100 cm mantenendo la forma e la tipologia della copertura esistente; tale intervento è ammesso se non eccede l'altezza massima consentita nella zona urbanistica e/o nel morfotipo di appartenenza. Per tale intervento, ai sensi dell'Art. 140 comma 4 della L.R. 65/2014 è ammessa la deroga alle distanze previste dal DM 1444/1968, a condizione che sia garantito il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza. Tale intervento è ammesso previo atto d'obbligo con l'impegno a non frazionare l'immobile così trasformato. Tale intervento non è ammesso se è già stato realizzato in applicazione di analoga disciplina del previgente P.R.G. con qualsiasi tipo di sopraelevazione;*

*j) addizioni volumetriche di tipo c): sono ammessi gli interventi pertinenziali nei limiti della superficie coperta massima pari al 75% e l'indice di permeabilità minimo del 25%; Sono ammessi interventi pertinenziali limitati alla realizzazione di vani tecnici esclusivamente finalizzati all'efficientamento energetico dell'edificio per gli edifici. Il regolamento edilizio specifica le caratteristiche degli interventi pertinenziali.*

*k) sostituzione edilizia: la ricostruzione è ammessa con un incremento fino al 15% della SE esistente e altezza massima pari a 8 ml o a quella esistente se superiore. L'intervento deve avvenire nel rispetto della SC massima del 75% e dell'indice di permeabilità minimo del 25%. La ricostruzione deve adeguarsi ai caratteri ambientali ed in particolare rispettare gli allineamenti degli edifici circostanti oltre ad accorpare le volumetrie esistenti sul lotto in una configurazione ordinata dello spazio;*

*l) qualora risulti necessaria ai fini dell'incremento di sicurezza sismica, è ammessa la realizzazione di un cordolo strutturale la cui realizzazione comporti un innalzamento della quota della gronda esistente non superiore a 30 cm; per tale intervento, ai sensi dell'Art. 140 comma 4 della L.R. 65/2014 è ammessa la deroga alle distanze previste dal DM 1444/1968, a condizione che sia garantito il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza. Laddove le caratteristiche del fabbricato necessitino di un'altezza maggiore del cordolo opportunamente asseverata da tecnico abilitato potrà essere consentito un aumento di altezza fino a 50 cm.*

*8. Edifici classe 6: sono gli edifici "a tipologia tettoia" come definiti dal Piano Strutturale all'art. 76 comma 5 costituiti dal solo piano terra, cortiletto interno e locale di servizio con doppia esposizione su strada e su spazio interno per i quali sono ammessi i seguenti interventi:*

*a) manutenzione ordinaria;*

*b) manutenzione straordinaria;*

*c) restauro e risanamento conservativo;*

*d) ristrutturazione edilizia conservativa senza frazionamento;*

*e) addizione volumetrica di tipo b). La sopraelevazione non potrà interessare eventuali corpi secondari aggiunti al tipo originario. Per gli edifici privi di simbolo, costituenti pertinenza o annesso di quelli contrassegnati dal simbolo 6, non è ammessa la sopraelevazione; la sopraelevazione, fino ad un massimo di metri 3,00 dalla quota di gronda esistente dovrà avvenire garantendo l'unitarietà del prospetto fronteggiante la strada e l'altezza massima non potrà eccedere i metri 8,00. Per gli edifici "a tipologia tettoia" che hanno già subito rialzamenti parziali l'altezza massima dell'edificio sopraelevato non potrà superare metri 8,00 salvo un'altezza maggiore per adeguarsi alla quota degli edifici adiacenti se costituiti da piano terra e primo piano. Non è ammesso il frazionamento ai fini della creazione di ulteriori unità immobiliari e dovrà prioritariamente formalizzarsi atto d'obbligo con l'impegno a non frazionare l'immobile trasformato. Per tale intervento, ai sensi dell'Art. 140 comma 4 della L.R. 65/2014 è ammessa la deroga alle distanze previste dal DM 1444/1968, a condizione che sia garantito il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza. Tale intervento non è ammesso se è già stato realizzato in applicazione di analoga disciplina del previgente P.R.G. con qualsiasi tipo di sopraelevazione.*

*f) Sono ammessi interventi pertinenziali limitati alla realizzazione di vani tecnici esclusivamente finalizzati all'efficientamento energetico dell'edificio per gli edifici.*

#### **Art. 40 Zone di insediamento residenziale di impianto storico (A)**

*1. Sono le parti dell'insediamento riconosciute all'interno del limite urbano caratterizzate da qualità storiche, artistiche, testimoniali e paesaggistiche, ravvisabili sia nei singoli edifici e complessi sia nell'impianto insediativo, delle aree inedificate e degli spazi pubblici. Il presente articolo disciplina le destinazioni d'uso ammesse e individua, sulla base del principio di salvaguardia dell'assetto insediativo tradizionale del centro storico, le limitazioni agli interventi di frazionamento delle unità immobiliari.*

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

*a) residenziale: è ammesso il mantenimento della destinazione residenziale; è ammesso il cambio d'uso da residenziale a direzionale o a commerciale (solo negozi di vicinato ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande) o a artigianato di servizio limitatamente al piano terra degli edifici. È inoltre ammesso il cambio d'uso da residenza a uffici e studi privati;*

*b) direzionale: è ammesso il mantenimento della destinazione direzionale; non è ammesso il cambio d'uso verso la residenza; è consentito il cambio d'uso verso l'artigianato di servizio alle residenze e il commerciale al piano terra degli edifici limitatamente alla destinazione negozi di vicinato ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande; è consentito il cambio d'uso verso la residenza atto a ripristinare lo stato originario dell'immobile, fermo restando il rispetto della superficie utile minima di mq 65,00.*

*c) commerciale di vicinato (fino a 300 mq di superficie di vendita) ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande: è sempre ammesso il mantenimento della destinazione esistente. È ammesso il cambio d'uso verso la destinazione direzionale o artigianale di servizio; è consentito inoltre il cambio d'uso verso la residenza atto a ripristinare lo stato originario dell'immobile, fermo restando il rispetto della superficie utile minima di mq 65,00 e con esclusione degli immobili che fronteggiano i luoghi centrali come definiti dall'Art. 10 comma 2.*

d) *medie strutture di vendita*: è sempre ammesso il mantenimento della destinazione commerciale-media struttura di vendita. non è ammesso il cambio d'uso verso altre destinazioni d'uso;

e) *artigianale di servizio alla residenza*: è sempre ammesso il mantenimento della destinazione artigianale di servizio alla residenza. È consentito il cambio d'uso verso il commerciale, limitatamente alla destinazione negozi di vicinato ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande, al piano terra degli edifici; È consentito il cambio d'uso verso il direzionale; è consentito il cambio d'uso verso la residenza atto a ripristinare lo stato originario dell'immobile fermo restando il rispetto della superficie utile minima di mq 65,00;

f) *artigianale*: è sempre ammesso il mantenimento della destinazione artigianale ad eccezione delle attività insalubri ed incombode in quanto incompatibili; non è ammesso il cambio d'uso verso altre categorie funzionali;

g) *turistico-ricettiva*: è sempre ammesso il mantenimento della destinazione turistico-ricettiva ad esclusione dei campeggi; è ammesso il cambio d'uso all'interno della categoria funzionale turistico- ricettiva ad esclusione dei campeggi; nel caso di struttura ricettiva a destinazione alberghiera, la cui attività risulti cessata prima dell'adozione del RU, o se avente dimensioni massime di 600 mq di SE, è ammesso il ripristino dell'originaria destinazione d'uso e consistenza. Tale ripristino dovrà avvenire nei limiti della originaria superficie residenziale e dell'originario numero degli alloggi, che potrà essere eventualmente incrementato fino ad un massimo di un alloggio per piano dell'edificio nella sua configurazione originaria fermo restando l'obbligo del reperimento di parcheggi secondo l' Art. 40 comma 4 lett. c. Tale possibilità è ammessa anche nei casi di cui si tratti di "alberghi di valore funzionale e tipologico", di cui all'Art. 11 c. 2 lett. b, a patto che gli interventi edilizi finalizzati al ripristino dell'originaria consistenza e destinazione d'uso siano ammessi dalla disciplina edilizia consentita per la classificazione dell'edificio. Ai sensi dell'Art. 83 c. 5 delle NTA del P.S., coerentemente a quanto sopra, tale intervento di ripristino dovrà avvenire con l'obbligo della demolizione delle volumetrie eventualmente ottenute in deroga al PRG per le finalità di interesse pubblico alberghiero e/o, in generale, di qualsiasi ampliamento realizzato per le finalità turistico-ricettive. Tale ripristino non è ammesso nel caso di "invarianti strutturali alberghi" di cui all'Art. 11 c. 2 lett. a.

h) *attrezzature pubbliche o di interesse pubblico*: è sempre ammesso il mantenimento della destinazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;

i) nei casi in cui siano presenti, con riferimento alla data di adozione del RU, al piano terra degli edifici unità immobiliari autonome di superficie utile uguale o inferiori a 50 mq a destinazione commerciale, direzionale o artigianato di servizio è ammesso il cambio d'uso verso la destinazione residenziale esclusivamente mediante fusione con una unità immobiliare residenziale confinante. Tale fattispecie di mutamento di destinazione non è ammessa negli immobili che fronteggiano piazze pubbliche o i luoghi centrali come definiti comma2 dell'Art. 10;

j) Per gli edifici aventi destinazione d'uso residenziale, direzionale, commerciale o artigianale, è ammessa la possibilità di realizzare all'interno delle superfici esistenti autorimesse private e/o garage a servizio anche di altre unità immobiliari per soddisfare anche quanto previsto al successivo comma 4 lettera c).

3. In tutte le sottozone A dei sistemi urbani di Viareggio e Torre del Lago, sugli edifici classificati e contraddistinti con un simbolo numerico sono ammessi gli interventi corrispondenti definiti all'Art. 39. Per i manufatti privi di numerazione ricadenti nel lotto di pertinenza di tali edifici valgono le disposizioni inerenti alle pertinenze e agli annessi dettagliati all'Art. 41 comma 4. Sugli altri edifici sono ammessi gli interventi di cui agli edifici classificati con il n. 5 come disciplinati all'Art. 39.

4. Gli interventi ammessi sulle varie classi di edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni:

a) negli interventi che consentono il frazionamento eventualmente ammesso per la classe di edificio esistente è permesso l'aumento del numero degli alloggi esistenti, alle seguenti condizioni e sempre con superficie utile non inferiore a 65 mq:

- edifici a schiera: è ammessa la realizzazione di un solo alloggio per piano;

- edifici in linea: oltre agli esistenti, è ammesso l'aumento di un ulteriore alloggio per piano;

- ville o palazzine isolate: oltre agli esistenti, è ammesso l'aumento di un ulteriore alloggio.

b) la creazione di nuove unità immobiliari residenziali non dovrà comportare la creazione di scale esterne o altri sistemi di distribuzione esterni visibili dalla viabilità pubblica;

c) divieto di frazionamento delle unità immobiliari residenziali esistenti senza creazione di un posto auto per ciascuna delle nuove unità o nel rispetto della L. 122/89 se superiore; i posti auto dovranno essere reperiti nell'area di pertinenza o all'interno di un raggio di m 500, in aree o autorimesse legate da vincolo da trascriversi nei registri immobiliari;

d) ad esclusione del morfotipo "CS", al fine di soddisfare la richiesta di alloggi destinati alla residenza stabile, è ammessa la creazione, mediante frazionamento delle superfici residenziali esistenti, nel rispetto dei caratteri dell'edificio, di un alloggio ulteriore rispetto a quanto previsto dalla precedente lettera a) alle seguenti condizioni:

- la creazione della nuova unità immobiliare deve essere destinata a soddisfare l'esigenza di prima casa da parte dei parenti di primo grado dei proprietari dell'unità immobiliare da frazionare che risultino alla data di adozione del RU, nonché alla data di presentazione della richiesta, non intestatari per l'intero di altri beni immobili ad uso abitativo nel territorio nazionale.

- l'intervento è in ogni caso soggetto alla sottoscrizione da parte del proprietario, di una convenzione da stipulare con atto pubblico, che disponga l'obbligo a non trasferire i diritti reali (ad esempio, proprietà, uso, usufrutto, ecc) di alcuna delle unità preesistenti e aggiuntive frutto del frazionamento ad altri per un periodo non inferiore a 15 anni a far data dall'ultimazione dei lavori.

Il suddetto obbligo deve essere esteso anche a non concedere in locazione o in comodato a terzi per il medesimo periodo di 15 anni le unità immobiliari oggetto dell'intervento.

- È prescritto il rispetto della dimensione minima di 65 mq di superficie utile degli alloggi frutto del frazionamento, nonché l'obbligo della creazione di posti auto di cui al presente comma.

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

1. C.S. - Tessuto dei centri e nuclei storici: sono i tessuti consolidati che caratterizzano l'impianto originario del centro storico di Viareggio organizzato secondo una maglia viaria ortogonale regolare su cui si attestano i fronti degli edifici formando cortine edilizie continue. In questa fattispecie rientrano anche i tessuti del nucleo fondativo della Darsena e di Torre del Lago. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal P.S. all'Art. 75:

- Aree urbane storiche;

- Aree urbane a formazione compatta.

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

a) gli edifici fronteggianti direttamente la viabilità dovranno mantenere, ove presente, la posizione della facciata dell'edificio lungo il perimetro del lotto a contatto con il fronte strada; per tali edifici è prescritto il mantenimento del colore delle facciate esistenti o, in alternativa il colore delle facciate dovrà essere scelto tra le tonalità già presenti sulle facciate di altri edifici presenti lungo la medesima viabilità;

b) per gli edifici fronteggianti direttamente il viale litoraneo non sono ammessi interventi che incrementino l'altezza massima dell'edificio esistente ad eccezione della realizzazione del cordolo strutturale ove previsto nel presente R.U.;

c) in generale dovrà essere rispettato l'eventuale allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi laddove oggettivamente esistente e caratterizzante i fronti continui lungo la viabilità anche se arretrati rispetto al confine del lotto;

d) la copertura degli edifici il cui lotto di riferimento risulti a contatto con il perimetro dell'isolato dovranno mantenere la tipologia del tetto e delle gronde esistenti;

e) le coperture di eventuali nuovi corpi di fabbrica dovranno essere della stessa tipologia dell'edificio esistente oppure a tipologia "capanna" o "padiglione" e la linea di ciascuna gronda dovrà essere costante. Tali nuovi corpi di fabbrica non potranno superare la quota di gronda della porzione di edificio esistente e non dovranno costituire elemento estraneo rispetto al fabbricato esistente mantenendo le medesime finiture e cromie esterne del fabbricato principale; sulle facciate prospicienti la viabilità pubblica, laddove esista già un allineamento continuo delle linee di gronda di edifici adiacenti, non sono ammessi interventi che comportino l'innalzamento della quota di gronda in funzione della realizzazione del cordolo strutturale o di addizione volumetrica di tipo B;

*f) non è ammessa la realizzazione di terrazze "a tasca" in copertura;*

*g) sui fronti prospettanti in direzione della viabilità dovranno essere mantenuti gli allineamenti verticali, ove presenti, tra le aperture esistenti e quelle oggetto di intervento del piano primo e superiori; su tali fronti dovrà essere limitato l'inserimento di nuovi balconi fino ad un massimo di uno per piano; su tali fronti non è ammessa la realizzazione di nuovi balconi continui estesi all'intero fronte e l'aggetto di eventuali nuovi balconi non potrà eccedere l'aggetto dei balconi già presenti sulle facciate degli edifici disposti lungo la medesima viabilità; allo stesso modo l'aggetto della gronda su tali fronti non potrà eccedere l'aggetto delle gronde già presenti sulle facciate degli edifici disposti lungo la medesima viabilità*

*h) non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato. Tale disposizione potrà essere precisata nel Regolamento edilizio; nelle more di adeguamento del R.E. si applicano le discipline del R.E. vigente relativamente agli elementi richiamati nel presente punto;*

*i) i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto;*

*j) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:*

*- superficie permeabile minima pari a 25%;*

*- rapporto di copertura massima 75%;*

*- distanze da strade e dai confini come stabilito negli interventi ammessi per gli edifici dotati di numerazione, dalla disciplina delle zone o, in assenza di specifiche da codice civile e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.;*

*k) le aree di superficie maggiore di 500 mq di pertinenza degli edifici classificati 1s, 1 e 2 interessati da interventi edilizi dovranno essere assoggettati ad uno specifico rilievo atto a verificare la presenza di parchi, giardini storici o di sistemazione delle aree pertinenziali storicizzate da sottoporre a specifico progetto a firma di tecnico specializzato (Architetto, Dott. Agronomo, Dott. Forestale) atto a mantenere l'andamento dei percorsi, delle finiture superficiali, dei manufatti ornamentali e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);*

*l) le aree di pertinenza degli edifici diversi da quelle di cui alla lettera precedente interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili.*

*2. T.R.1 - Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi: Tessuti a medio/alta densità, organizzati prevalentemente in isolati, chiusi o semichiusi, ordinati secondo un reticolo geometrico con chiara gerarchizzazione dei tracciati viari e ritmo piuttosto costante di assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna. Gli isolati sono edificati lungo il perimetro con cortina edilizia prevalentemente continua ed edifici allineati al fronte stradale ed impianto prevalente a corte. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal P.S. all'Art. 75:*

*- aree urbane storiche;*

*- aree urbane storiche che presentano un forte grado di alterazione;*

*- aree urbane a formazione compatta;*

*- aree urbane a formazione compatta che richiedono operazioni di ristrutturazione.*

*Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipo TR1 devono rispettare le seguenti disposizioni:*

*a) gli edifici fronteggianti direttamente la viabilità dovranno mantenere, ove presente, la posizione della facciata dell'edificio lungo il perimetro del lotto a contatto con il fronte strada; per tali edifici è prescritto il mantenimento del colore delle facciate esistenti, in alternativa il colore delle facciate dovrà essere scelto tra le tonalità già presenti sulle facciate di altri edifici presenti lungo la medesima viabilità;*

*b) per gli edifici fronteggianti direttamente il viale litoraneo non sono ammessi interventi che incrementino l'altezza massima dell'edificio esistente ad eccezione della realizzazione del cordolo strutturale ove previsto nel presente R.U.*

*c) in generale dovrà essere rispettato l'eventuale allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi laddove oggettivamente esistente e caratterizzante i fronti continui lungo la viabilità anche se arretrati rispetto al confine del lotto;*

*d) le coperture di eventuali nuovi corpi di fabbrica dovranno essere della stessa tipologia dell'edificio esistente oppure a tipologia "capanna" o "padiglione" e la linea di ciascuna gronda dovrà essere costante. Tali nuovi corpi di fabbrica non potranno superare la quota di gronda della porzione di edificio esistente e non dovranno costituire elemento estraneo rispetto al fabbricato esistente mantenendo le medesime finiture e cromie esterne del fabbricato esistente;*

*e) non è ammessa la realizzazione di terrazze "a tasca" in copertura per gli edifici contrassegnati con il simbolo 1s, 1, 2 e 3; negli altri casi non è ammessa la realizzazione di tali terrazze sulla falda fronte strada;*

*f) non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato. Tale disposizione potrà essere precisata nel Regolamento edilizio; nelle more di adeguamento del R.E. si applicano le discipline del R.E. vigente relativamente agli elementi richiamati nel presente punto;*

*g) i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto;*

*h) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta, anche al fine di evitare la saturazione delle corti interne, si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:*

*- superficie permeabile minima pari a 25%;*

*- rapporto di copertura massima 70%;*

*- distanze da strade e dai confini come stabilito negli interventi ammessi per gli edifici dotati di numerazione, dalla disciplina delle zone o, in assenza di specifiche da codice civile e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.;*

*i) le aree di superficie maggiore di 500 mq di pertinenza degli edifici classificati 1s, 1 e 2 interessati da interventi edilizi dovranno essere assoggettati ad uno specifico rilievo atto a verificare la presenza di parchi, giardini storici o di sistemazione delle aree pertinenziali storicizzate da sottoporre a specifico progetto a firma di tecnico specializzato (Architetto, Dott. Agronomo, Dott. Forestale) atto a mantenere l'andamento percorsi, delle finiture superficiali, dei manufatti ornamentali e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);*

*j) le aree di pertinenza degli edifici diversi da quelle di cui alla lettera precedente interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili.*

**3. T.R.2. - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto :** Tessuti a medio/alta densità, tipici delle espansioni degli anni '50-'70, organizzati in isolati aperti con cortina edilizia discontinua ed edifici isolati su lotto, circondati da spazi di pertinenza talvolta privati e recintati, talvolta semiprivati ed in relazione con la strada. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal P.S. all'Art. 75:

*- aree urbane storiche che presentano un forte grado di alterazione;*

*- aree urbane a formazione compatta che richiedono operazioni di ristrutturazione;*

*- aree urbane recenti a formazione spontanea.*

*Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipo TR2 devono rispettare le seguenti disposizioni:*

*a) per gli edifici fronteggianti direttamente il viale litoraneo non sono ammessi interventi che incrementino l'altezza massima dell'edificio esistente ad eccezione della realizzazione del cordolo strutturale ove previsto nel presente R.U.;*

*b) in generale dovrà essere rispettato l'eventuale allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi laddove oggettivamente esistente e caratterizzante i fronti continui lungo la viabilità anche se arretrati rispetto al confine del lotto;*

*c) non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato. Tale disposizione potrà essere precisata nel Regolamento edilizio; nelle more di adeguamento del R.E. si applicano le discipline del R.E. vigente relativamente agli elementi richiamati nel presente punto;*

*d) gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno avvenire mantenendo la tipologia edilizia da riconoscere tra quelle di cui al comma 2 dell'Art. 30 e per le quali valgono le indicazioni specificate dall'art. 76 comma 6 del Piano Strutturale;*

*e) i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto;*

*f) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:*

*- superficie permeabile minima pari a 35%;*

*- rapporto di copertura massima 60%;*

*- distanze dalle strade e dai confini come stabilito negli interventi ammessi per gli edifici dotati di numerazione, dalla disciplina delle zone o, in assenza di specifiche da codice civile e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.;*

*g) le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili.*

*4. T.R.3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali : Tessuti a densità variabile, propri delle grandi espansioni dagli anni '60 in poi, organizzati in isolati irregolari per forme e dimensioni, caratterizzati da edifici in blocchi di diverse forme e volumetrie, collocati su lotti con geometrie e dimensioni diversificate, con ampi spazi di pertinenza, distribuiti tra superfici di servizio all'edificio (accessi carrabili e corti di servizio) e spazi semipubblici sistemati a verde o pavimentati. Maglia strutturata con assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna irregolare. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal P.S. all'Art. 75:*

*- aree urbane recenti a formazione spontanea;*

*- aree urbane recenti a progettazione unitaria.*

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

*a) considerata l'unitarietà compositiva degli edifici ricompresi nel tessuto, gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno interessare l'intero edificio, anche se costituito da più unità immobiliari, al fine di garantire un intervento unitario;*

*b) gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno avvenire mantenendo la tipologia edilizia da riconoscere tra quelle di cui al comma 2 dell'Art. 30 e per le quali valgono le indicazioni specificate dall'art. 76 comma 6 del Piano Strutturale;*

*c) nel caso di sostituzione edilizia dovrà essere privilegiato l'allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi e con la viabilità;*

*d) non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato. Tale disposizione potrà essere precisata nel Regolamento edilizio; nelle more di adeguamento del R.E. si applicano le discipline del R.E. vigente relativamente agli elementi richiamati nel presente punto;*

*e) i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto;*

*f) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:*

*- superficie permeabile minima pari a 40%;*

*- rapporto di copertura massima 55%;*

*- distanze dalle strade e dai confini come stabilito negli interventi ammessi per gli edifici dotati di numerazione, dalla disciplina delle zone o, in assenza di specifiche da codice civile e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.;*

*g) le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili.*

*5. T.R.6 - Tessuto a tipologie miste: Tessuti a densità variabile, caratterizzati dalla compresenza di attività secondarie e terziarie, sia produttive e commerciali che direzionali, con attrezzature di interesse collettivo e quote di residenza. Il tessuto risulta frammentario e disomogeneo, con lotti di forma e dimensione disparata. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal P.S. all'Art. 75:*

*- aree urbane recenti a formazione spontanea;*

*- aree produttive consolidate che risultino non più adeguabili.*

*Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipo TR6 devono rispettare le seguenti disposizioni:*

*a) considerata la frammentazione del tessuto, gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia riguardanti gli immobili residenziali dovranno avvenire contestualmente all'accorpamento nell'edificio principale di eventuali volumi dislocati sul lotto definendo un disegno compatto e ordinato delle volumetrie;*

*b) gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno avvenire mantenendo le tipologie edilizie esistenti oppure organizzando i volumi in tipologie edilizie maggiormente compatte e dense tra quelle di cui al comma 2 dell'Art. 30 rispetto alla tipologia esistente;*

*c) nel caso di sostituzione edilizia dovrà essere privilegiato l'allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi e con la viabilità;*

*d) non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato. Tale disposizione potrà essere precisata nel Regolamento edilizio nelle more di adeguamento del R.E. si applicano le discipline del R.E. vigente relativamente agli elementi richiamati nel presente punto;*

*e) i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto;*

*f) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:*

*- superficie permeabile minima pari a 40%;*

*- rapporto di copertura massimo 50%;*

*- distanze da strade e dai confini minimo 5 metri e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.;*

*g) le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di*

*occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili. Sui confini a contatto con aree agricole o libere da edificazione dovranno essere collocati siepi e filari di alberi utili ad un miglior inserimento nel contesto delle trasformazioni edilizie.*

*6. T.R.7 - Tessuto sfrangiato di margine: Tessuti insediativi a bassa densità con cui gli insediamenti si innescano disordinatamente nel territorio rurale, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti, prevalentemente localizzati e dipendenti da un asse viario preesistente sul quale sono strutturati percorsi a pettine di accesso dedicati, sovente inseriti nella trama agraria preesistente. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal PS all'Art. 75:*

*- aree urbane recenti a formazione spontanea;*

*Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipo TR7 devono rispettare le seguenti disposizioni:*

*a) considerata la frammentazione del tessuto, gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia riguardanti gli immobili residenziali dovranno avvenire contestualmente all'accorpamento nell'edificio principale di eventuali volumi dislocati sul lotto definendo un disegno compatto e ordinato delle volumetrie;*

*b) gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno avvenire mantenendo le tipologie edilizie esistenti oppure organizzando i volumi in tipologie edilizie maggiormente compatte e dense tra quelle di cui al comma 2 dell'Art. 30 rispetto alla tipologia esistente;*

*c) nel caso di sostituzione edilizia dovrà essere privilegiato l'allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con la viabilità;*

*d) i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto;*

*e) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:*

*- Superficie permeabile minima pari a 40%;*

*- Rapporto di copertura massimo 50%;*

*- Distanze dalle strade e dai confini minimo 5 metri e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.*

*f) le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili. Sui confini a contatto con aree agricole o libere da edificazione dovranno essere collocati siepi e filari di alberi utili ad un miglior inserimento nel contesto delle trasformazioni edilizie.*

*7. T.R.9 - Tessuto reticolare o diffuso: Tessuti originati dalla densificazione dei filamenti residenziali collocati in territorio agricolo lungo i percorsi poderali che formano tra loro un reticolo poroso, un recinto di urbanizzazione che interclude porzioni di territorio coltivato. Tessuti discontinui a bassa densità con lotti residenziali disposti lungo le strade con crescita incrementale per singoli lotti. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal P.S. all'Art. 75:*

*- aree urbane recenti a formazione spontanea;*

*- aree urbane recenti a progettazione unitaria.*

*Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipo TR9 devono rispettare le seguenti disposizioni:*

a) considerata la frammentazione del tessuto, gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia riguardanti gli immobili residenziali dovranno avvenire contestualmente all'accorpamento nell'edificio principale di eventuali volumi dislocati sul lotto definendo un disegno compatto e ordinato delle volumetrie;

b) gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno avvenire mantenendo le tipologie edilizie esistenti oppure organizzando i volumi in tipologie edilizie maggiormente compatte e dense tra quelle di cui al comma 2 dell'Art. 30 rispetto alla tipologia esistente;

c) nel caso di sostituzione edilizia dovrà essere privilegiato l'allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con la viabilità;

d) i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto;

e) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- superficie permeabile minima pari a 45%;

- rapporto di copertura massimo 50%;

- distanze da strade e dai confini minimo 5 metri e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.

f) le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili. Sui confini a contatto con aree agricole o libere da edificazione collocare siepi e filari di alberi utili ad un miglior inserimento nel contesto delle trasformazioni edilizie.

## PIANO STRUTTURALE

### Normativa vigente sull'area

|                                                   |
|---------------------------------------------------|
| Insedimenti storici di Viareggio e Torre del Lago |
| Insedimenti prevalentemente residenziali          |

### Normativa vigente sull'area

Insedimenti storici di Viareggio e Torre del Lago

Insedimenti prevalentemente residenziali

Insedimenti storici di Viareggio e Torre del Lago

Art. 53 Il patrimonio edilizio storico presente al 1954

Insedimenti prevalentemente residenziali

Art. 53 Il patrimonio edilizio storico presente al 1954

1. E' riconosciuto quale elemento strutturale identitario del patrimonio territoriale il patrimonio edilizio presente al 1954, in quanto espressione consolidata di un principio insediativo complessivamente coerente, successivamente in parte destrutturato ad opera delle forme di espansione e trasformazione del periodo compreso tra gli anni '60 e gli anni '80 del XX secolo. Il patrimonio edilizio presente al 1954 è individuato con apposito segno grafico nelle Tavole "ST1.3" e ST3" in scala 1:10.000.

2. Costituiscono elementi qualificativi della componente identitaria:

- i manufatti esistenti di carattere storico definiti dal rapporto edificio/suolo in funzione delle caratteristiche topografiche del terreno e dalle opere di sistemazione esterna; (sezioni del terreno, strutture di sostegno, pavimentazioni, etc.);

- i manufatti esistenti di carattere storico definiti dal rapporto edificio/strada in funzione dei principali allineamenti planimetrici e delle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, etc.);

- i manufatti esistenti di carattere storico definiti dal rapporto edificio/tessuto insediativo in funzione degli allineamenti planivolumetrici e degli assetti morfotipologici (marcapiani, scansione delle aperture, ritmo e misura di aggetti, gronde, colmi, etc.).

3. Gli elementi qualificativi di cui al punto 2 sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, a prescrizioni volte al ripristino degli elementi mancanti, nonché ad azioni di valorizzazione in quanto testimonianza della cultura architettonica delle rispettive epoche e contesti.

4. Il Piano Strutturale demanda la Piano Operativo:

- la definizione di specifiche disposizioni per la conservazione o il ripristino degli elementi qualificativi della componente identitaria.

- precisare la consistenza del patrimonio edilizio al 1954 rispetto alle rappresentazioni del Piano Strutturale che utilizzano i dati forniti dalla Regione Toscana,

- verificare e se necessario aggiornare, nell'ambito del patrimonio edilizio esistente al 1954, la classificazione di valore degli edifici e dei complessi edilizi, e disciplinare gli interventi ammissibili nel rispetto dei valori storico architettonici, paesaggistici e testimoniali.

Inoltre l'intero fabbricato ricade, secondo il PIT Regione Toscana in "Area tutelate per legge" secondo D.Lgs. 42/2004 art.142, comma h, e anche "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" secondo D.Lgs. 42/2004 art.136.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n.1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, il complesso immobiliare di cui l'unità oggetto di perizia fa parte è stato edificato in ordine alla Licenza Edilizia n. 292 del 1973 e successiva varianti.

Il sottoscritto Esperto precisa per l'unità immobiliare, che non ha reperito altri titoli edilizi, oltre ai sottoelencati.

La verifica urbanistico è risultata molto complessa in quanto le ricerche dei titoli edilizi in archivio sono state eseguite per più denominazioni: sono risultate complesse anche in considerazione dell'importante numero di unità immobiliari che compongono i fabbricati.

Si fa presente inoltre che il Comune di Viareggio ha informatizzato tutte le pratiche edilizie, di conseguenza il sottoscritto Esperto non ha potuto fisicamente visionare le pratica, pertanto non si può escludere che vi siano documenti che non sono stati inviati a seguito della richiesta formulata.

Pratiche Edilizie per l'intero fabbricato condominiale:

- L.E. 292 del 21/08/1973 intestato a Soc. \*\*\*\*, progetto per edificio di civile abitazione, posto in Viareggio, Via Pascoli angolo Via Maroncelli.

- L.E. 258 del 23/10/1975 intestato a Soc. \*\*\*\*, variante al progetto di cui alla licenza edilizia n.292 del 21/08/1973, posto in Viareggio, Via Pascoli angolo Via Maroncelli.

Il sottoscritto Esperto non ha rintracciato la dichiarazione di inizio lavori e neppure la fine lavori.

All'interno del fascicolo sono state rintracciate:

1) Prot.105 del 10/10/1977 Ufficio Igiene indicante "28/10/1977 il sopralluogo ed il parere dell'Ufficio Legale si esprime parere favorevole. Opere in C.A. cert.4517 del 29/11/1975 n.101";

2) Prot.40 del 13/05/1977 Ufficio Igiene indicante "Parere favorevole visto il sopralluogo";

3) Sopralluogo per abitabilità delle Licenze edilizie n. 292 del 21/08/1973 e n. 258 del 13/11/1975 rilasciate alla \*\*\*\*. rilasciato dal Comune di Viareggio il 20/10/1977. Dal documento si evince:

*"-Abitabilità del terzo lotto del fabbricato (prospic. la Via T.D'Aquino), a completamento dell'abitabilità dell'intero fabbricato;*

*-Vedi licenze n°292/1973 e n° 258/1975 nonché atti di legge emessi in data 29/07/1976 con i quali si accertava, per il lotto in esame, l'esistenza di una maggior volumetria pari a mc. 370,79 (sopralluogo del 28/07/1976).*

*La suddetta maggior volumetria è stata eliminata totalmente con la rimessa in pristino del lotto volumetrico, non edificando (meglio non "tamponando" la struttura) una unità immobiliare al piano secondo e apportando altre variazioni.*

*-Per le difformità sopra citate vedi atti di legge.*

*-Per il lotto volumetrico già abitabilizzato (09/12/1975) in angolo tra la via Pascoli e via Maroncelli ed ancora eccedente la volumetria massima ammissibile complessiva, l'A.C. ha già da tempo deciso procedimento sostitutivo alla demolizione con pagamento per equivalente previa valutazione U.T.E. in corso da vari mesi."*

Pratiche Edilizie per l'unità immobiliare oggetto di perizia:

- C.E.S. 53 del 28/01/1994 intestato a \*\*\*\* per rilievo dello stato attuale al 15/10/1985 dell'appartamento sito in Viareggio, Via D'Aquino n.8, oggetto della Domanda di Condono Edilizio n. 70 del 16/10/1985 "Formazione di unità Abitativa in locale seminterrato".

Ultimazione lavori dichiarata al 1982.

Il sottoscritto Esperto non ha rintracciato il Certificato di Abitabilità/Agibilità sia per l'intero fabbricato condominiale purchè citata negli atti, sia per l'unità oggetto di pignoramento.

### **Conformità Edilizia**

Il sottoscritto Esperto precisa che dal rilievo effettuato rispetto allo stato dei luoghi si sono riscontrate alcune piccole differenze rispetto all'ultimo titolo edilizio e nello specifico alla C.E.S 53/94, con ragionevole sicurezza imputabili a errori di rilievo: come è possibile osservare l'appartamento in oggetto fa parte di più ampio fabbricato e posto al piano seminterrato, pertanto e con ragionevole sicurezza le differenze sono da imputare ad errori di misurazione.

Inoltre alcune misure non sono determinabili sul posto a causa del mobilio presente o dei pannelli di legno apposti sulle pareti.

Pertanto a parere del sottoscritto Esperto dovrà essere predisposta Richiesta di rettifica dei provvedimenti di sanatoria già definiti con concessioni edilizie in sanatoria ai sensi dell'art. 37.9 del Regolamento Edilizio (Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 29/04/2019), o in alternativa idonea sanatoria edilizia, salvo diversa interpretazione del Comune di Viareggio e degli altri enti competenti.

L'Esperto vuole precisare, in linea generale, che i Comuni e gli Enti Preposti non rilasciano documentazione attestante la fattibilità o meno di eventuali sanatorie, se non dietro specifica richiesta di parere preventivo o formale richiesta di autorizzazione per intervento edilizio. Alla luce di quanto sopra detto il sottoscritto Esperto non può ad oggi dichiarare o meno la possibilità di una completa regolarizzazione del bene, in quanto tale

giudizio è di esclusiva competenza degli Uffici Comunali ed altri organismi preposti, così come la quantificazione degli eventuali oneri e/o sanzioni.

Si precisa che, i costi sotto indicati relativi alle spese tecniche per la presentazione di eventuale sanatoria edilizia e dei relativi pareri, così come le attestazioni dello stato legittimo, essendo state abolite le tariffe professionali, sono suscettibili di variazioni e pertanto trattasi di una mera indicazione di massima.

Il sottoscritto Esperto pertanto non si ritiene responsabile se altro professionista ritiene corretto applicare onorari differenti da quanto riportato. Si vuole inoltre segnalare che l'eventuale sanatoria strutturale, se necessaria, deve essere a firma di Dottore Ingegnere in quanto competente in tale ambito. In merito alla completa regolarizzazione del bene, cioè delle irregolarità rilevate, il sottoscritto Esperto non può fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Tutto ciò premesso, per quanto riguarda gli importi economici che resteranno a carico dell'aggiudicatario (come gli oneri e spese per la regolarizzazione, l'eventuale rimessione in pristino con quanto autorizzato o l'adeguamento, le certificazioni esempio degli impianti, le attestazioni, gli onorari professionali, ecc.), non possono essere quantificati in modo puntuale per motivi sopraesposti, e pertanto sono stati determinati in modo orientativo e previsionale, con indirizzo prudenziale, al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario. Quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni o variazioni e che le valutazioni sono ad oggi state elaborate in base alla normativa vigente al momento della stesura della presente relazione peritale.

L'importo sopra stimato, come specificato, non comprende le eventuali spese vive da sostenere, la sanzione amministrativa secondo quanto stabilito nella L.R. n. 65 del 2014 e s.m.i, nel caso di sanatoria il "Comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dell'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00".

Si precisa che la verifica urbanistica è stata eseguita esclusivamente sul bene oggetto di stima e NON sulle parti comuni del complesso immobiliare, in quanto una eventuale sanatoria sulle stesse, se necessaria, è di tipo condominiale.

Pertanto tutte le difformità che nascessero da un controllo generale dell'intero fabbricato e delle parti a comune sarebbero da considerare a carico di tutti i proprietari in base ai rispettivi millesimi di proprietà generale. Si vuole specificare che per parti condominiali si rimanda all' art.1117 del C.C.. Si fa presente che a seguito delle informazioni rese dall'amministratore, sembrerebbe essere in fase di presentazione una sanatoria a livello condominiale.

Per tutto quanto sopra, si rimanda al punto "Deprezzamento".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione è ubicata all'interno del condominio denominato "Condominio D'Aquino", amministrato dalla società Gestini Immobiliari Integrate S.r.l., come desumibile dalla cartellonistica esposta.

In data 07/04/2026 sono pervenute le seguenti indicazioni da parte dell'Amministratore di condominio:

*"- Quote millesimali generali attribuite all'appartamento; le quote millesimali generali di proprietà sono pari ad 17,33 mill, le quote millesimali scale e ascensore sono pari ad 8,66 mill.*

- Importo annuo delle spese ordinarie di gestione; le quote di spese ordinarie del periodo di gestione imputate alla proprietà [REDACTED] per l'anno 2024 sono state pari ad euro 930,51 e per l'anno 2025 sono state pari ad euro 1.467,20. Al 31-12-2025 la proprietà Lombardi ha un conguaglio da saldare pari ad euro 1.987,16.

- Eventuali spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute, ovvero in fase di delibera;

sono in corso lavori di sistemazione di facciate del condominio le cui quota spettante alla proprietà [REDACTED] e pari ad euro 1.292,43 di cui non è stata versata alcuna rata.

Vi è in corso anche una pratica in sanatoria del condominio di cui la spesa ripartita a carico della proprietà [REDACTED] è di euro 544,67 di cui è stato fatto un versamento di euro 322,67 in data 04-07-2025, per cui vi è saldo ancora da versare pari ad euro 222,00

- Presenza di procedimenti giudiziari in corso riguardanti il condominio in generale e l'unità immobiliare nello specifico; la proprietà Lombardi ad oggi non ha procedimenti giudiziari personali in corso ma vi è in corso un procedimento giudiziario del condominio verso la ditta edile Livi a riguardo dei lavori effettuati al condominio in passato.

- Indicazione dell'eventuale presenza di utenze o impianti comuni (ad esempio fognatura e pompe di sentinella antiallagamento) e relativo criterio di ripartizione delle spese; il condominio ha un contatore unico a riguardo la fornitura dell'acqua e la spesa viene ripartita tramite contatori acqua che hanno ogni unità immobiliare. Vi sono delle pompe che spingono le acque nere in fognatura e la ripartizione viene ripartita usando le tabelle millesimali generali.

- Vi è una parte del tetto che vi è una terrazza condominiale dove i condomini possono usarla come stenditoio.

Invio in allegato alla presente:

- tabelle millesimali;
- regolamento condominiale".

Si riporta di seguito estrapolazione dalle tabelle millesimali.

**Tabelle millesimali**

|                | ASC  | GEN   | PROP  | SCA  |
|----------------|------|-------|-------|------|
| Scala A        |      |       |       |      |
| A05 [REDACTED] | 8,66 | 17,33 | 17,33 | 8,66 |

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. 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 ubicato a Viareggio (LU) - Via San Tommaso D'Aquino n.8, piano S1

Diritti di piena proprietà su appartamento per civile abitazione posto all'interno di più ampio complesso immobiliare posto in Comune di Viareggio, Via San Tommaso D'Aquino n.8.

L'unità per civile abitazione in oggetto è posta al piano seminterrato del fabbricato condominiale denominato "Condominio D'Aquino": l'appartamento è composto da ingresso, ripostiglio, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno.

Si precisa che l'altezza interna utile dell'appartamento è di circa 2,42 ml e la superficie utile è di circa 40,00 mq.

Si accede all'unità da Via San Tommaso D'Aquino previo passo pedonale, attraverso loggiato, area comune e scale condominiali, oltre da passo carrabile da Via Maroncelli attraverso altro loggiato ed area comune: il sottoscritto precisa che l'unità non è corredata da posti auto.

L'unità è inoltre corredata dai diritti di comproprietà condominiale sulle parti comuni dell'edificio, tali per titolo, uso e destinazione, quali generalmente quelle considerate dall'art.1117 del Codice Civile e come si evince dall'atto di provenienza ai rogiti del Notaio Maria Daniela Biserni Rep.69905 del 22/11/2004 *"dalla quota proporzionale su resede scoperta, ingresso-vano scale e due vani tecnici e su terrazza scoperta posta al terzo piano, il tutto a comune anche con le altre unità immobiliari del fabbricato principale."*

Si precisa che da quanto è stato possibile ricostruire anche dall'Atto di Vendita trascritto a Lucca al n. 9496 di Reg.Part. del 19/12/1978, meglio descritto al capitolo "Patti" il complesso immobiliare è composto da n.3 palazzine, denominate A-B-C; l'unità oggetto di pignoramento fa parte della palazzina C.

L'unità immobiliare viene posta in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 58.000,00

Per la determinazione della "Superficie Commerciale" il sottoscritto ha ritenuto corretto utilizzare come criterio ldi misurazione la "Superficie Esterna Lorda" (SEL): trattasi dell'area dell'unità immobiliare misurata lungo il muro perimetrale esterno su ciascun piano fuori terra od entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di ml.1,50 dal piano del pavimento, la quale include lo spessore dei muri e tramezzi interni, pilastri e colonne, lo spazio interno di circolazione.

Il principi teorici che saranno utilizzati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell'estimo inteso come quell'unione di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta). Si precisa che trattasi di beni immobili da assoggettarsi a vendita, per l'effettuazione della quale è necessario fissare il prezzo di vendita, e pertanto il criterio di stima che verrà utilizzato è quello del valore venale, detto anche "valore più probabile di mercato". Tale valore è, per definizione, quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi del libero mercato ricavati con la teoria dell'ordinarietà ed il bene oggetto di stima.

Vista la peculiarità dell'appartamento oggetto di stima e considerata la particolare posizione di piano, il sottoscritto Esperto ha condotto una ricerca al fine di rintracciare atti di compravendita di immobili simili. All'interno dello stesso condominio, ma in diversa palazzina, ha rintracciato n.2 atti di compravendita per appartamenti posti al piano seminterrato. Si precisa che le palazzine facenti parte del medesimo condominio sono state edificate nello stesso periodo e pertanto, si presume che le caratteristiche costruttive, così come le rifiniture interne (in assenza di ulteriori dati ricavabili dagli atti di trasferimento proprietà) siano le stesse.

COMPARABILE A

Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Simona Cirillo del 15/07/2024 Rep. 16139, trascritto a Lucca al n. 9413 di Reg.Part. in data 17/07/2024, atto di trasferimento di appartamento tipo monolocale, ingresso con angolo cottura, soggiorno-pranzo-camera e servizio igienico posto al piano seminterrato in Viareggio, Vi Pascoli n.39.

Allegata all'atto è presente la planimetria catastale dalla quale si può evincere la superficie catastale di mq. 33, oltre che all'APE dalla quale si evince che l'immobile ricade in classe G e che risultava priva di impianti.

Prezzo di compravendita € 65.000,00.

COMPARABILE B

Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Lucia Mastromarino del 26/02/2021 Rep. 598, trascritto a Lucca al n. 3662 di Reg.Part. in data 24/03/2021, atto di trasferimento di appartamento composto da ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, posto al piano seminterrato in Viareggio, Vi Pascoli n.39.

Allegata all'atto è presente la planimetria catastale dalla quale si può evincere la superficie catastale di mq. 71, oltre che all'APE dalla quale si evince che l'immobile ricade in classe E e che risultava priva di impianti.

Prezzo di compravendita € 85.000,00.

Il sottoscritto Esperto in base agli elementi esposti, visti i comparabili rintracciati in zona sopra riportati, rilevato che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per gli immobili simili a quello da stimare sia quantificabile in tra un minimo di € 1.200,00 ed un massimo di € 2.000,00 tenuto conto anche delle attuali condizioni del mercato, dell'ubicazione del bene, del suo livello di piano, delle sue condizioni manutentive, della dissomiglianza ai comparabili rintracciati, apportando i giusti correttivi, ritiene di poter operare un apprezzamento del Valore di Massima Frequenza individuato, attribuendo il seguente valore unitario all'immobile oggetto di valutazione: € 1500,00 al mq. di superficie commerciale; detto prezzo unitario comprende l'incidenza delle parti comuni a corredo e tiene di conto di tutto quanto sopra rilevato dal sottoscritto Esperto.

| Identificativo corpo                                                             | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Viareggio (LU) - Via San Tommaso D'Aquino n.8, piano S1 | 51,00 mq                 | 1.500,00 €/mq   | € 76.500,00        | 100,00%          | € 76.500,00 |
| Valore di stima:                                                                 |                          |                 |                    |                  | € 76.500,00 |

Deprezziamenti

| Tipologia deprezzamento                                                                                                | Valore | Tipo |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|
| Riduzione del valore del 20% per assenza di garanzia per vizi                                                          | 20,00  | %    |
| Oneri professionali per richiesta di titolo in sanatoria ed eventuali pareri con esclusione delle spese vive/sanzioni. | 2000   | €    |
| Oneri professionali per presentazione di pratica di accatastamento con esclusione delle spese vive/sanzioni.           | 1200   | €    |

Gli importi degli oneri professionali sopra stimati, come specificato, non comprendono le spese vive da sostenere, e le sanzioni dovute, nello specifico si precisa che la sanzione amministrativa dovuta che, secondo quanto stabilito dalla L.R. n. 65 del 2014 e s.m.i, il "Comune applica una sanzione pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.032,00".

Infine si precisa che, i costi sopra indicati relativi alle spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, essendo state abolite le tariffe professionali, sono suscettibili di variazioni e pertanto trattasi di una mera indicazione di massima.

Il sottoscritto Esperto pertanto non si ritiene responsabile se un altro professionista ritiene corretto applicare onorari differenti da quanto riportato.

**Valore finale di stima: € 58.000,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state adottate alcune assunzioni e posti alcuni limiti, sottoelencati:

1) quanto non espressamente evidenziato è stato assunto come corrispondente alla condizione media degli immobili/terreni della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che in caso di difetti e vizi questi non siano pregiudizievoli;

2) le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche :

-verifica plano-volumetrica e del posizionamento sul lotto degli immobili, così come l'effettiva superficie dei lotti di terreno a corredo e la verifica delle relative superfici permeabili;

-verifica della superficie effettiva dei terreni e del posizionamento sul posto dei confini, compresa la verifica delle dimensioni delle colture rispetto a quanto segnalato sulla visura catastale;

-verifica dei confini e delle distanze dalle costruzioni limitrofi e/o antistanti;

-indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;

-indagini mirate ad accertare la presenza di materiali contenenti amianto o simili che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;

-indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli che comportino lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

-indagini mirate a verificare la presenza interrata di cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;

-indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

-verifiche sugli impianti tecnologici esistenti al fine di determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi della unità immobiliare esaminata delle quali pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine alla presenza dell'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile e del Certificato di Collaudo delle strutture;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, in quanto gli accertamenti di seguito riportati, sono stati eseguiti esclusivamente a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Si evidenzia che, per gli interventi eseguiti con Denuncia Inizio Attività, S.C.I.A., C.I.L.A. o di qualsiasi asseverazione in genere, lo scrivente non ha effettuato il controllo di conformità degli asseveramenti, già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante;

-verifiche specifiche circa la distanza dai confini di tutte le tubazioni, interrate, inglobate nella muratura o a vista;

-verifiche specifiche circa la distanza dai confini delle canne fumarie e relativi comignoli;

-verifiche specifiche circa il censimento o l'autorizzazione di pozzi artesiani per l'adduzione di acqua e le relative verifiche di potabilità della stessa, se presente.

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

Capannori, li 10/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Sodini Valentina

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza Not. Maria Daniela Biserni Rep. 69905 del 2004
- ✓ Atto contenente patti e convenzioni Not. Mario Matraia Rep. 1489 del 05/12/1978
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Planimetria catastale
- ✓ Visura catasto fabbricati foglio 9 mappale 405 subalterno 21
- ✓ Visura catasto terreni foglio 9 mappale 405
- ✓ Elenco subalterni;
- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Attestazione invio perizia
- ✓ Dichiarazione sostitutiva di Estratto dall'Atto di Matrimonio
- ✓ Informazioni rese dall'Amministratore di condominio
- ✓ Tabelle millesimali e regolamento forniti dall'Amministratore di Condominio
- ✓ Perizia Privacy

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via San Tommaso D'Aquino n.8, piano S1

Diritti di piena proprietà su appartamento per civile abitazione posto all'interno di più ampio complesso immobiliare posto in Comune di Viareggio, Via San Tommaso D'Aquino n.8.

L'unità per civile abitazione in oggetto è posta al piano seminterrato del fabbricato condominiale denominato "Condominio D'Aquino": l'appartamento è composto da ingresso, ripostiglio, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno.

Si precisa che l'altezza interna utile dell'appartamento è di circa 2,42 ml e la superficie utile è di circa 40,00 mq.

Si accede all'unità da Via San Tommaso D'Aquino previo passo pedonale, attraverso loggiato, area comune e scale condominiali, oltre da passo carrabile da Via Maroncelli attraverso altro loggiato ed area comune: il sottoscritto precisa che l'unità non è corredata da posti auto.

L'unità è inoltre corredata dai diritti di comproprietà condominiale sulle parti comuni dell'edificio, tali per titolo, uso e destinazione, quali generalmente quelle considerate dall'art.1117 del Codice Civile e come si evince dall'atto di provenienza ai rogiti del Notaio Maria Daniela Biserni Rep.69905 del 22/11/2004 *"dalla quota proporzionale su resede scoperta, ingresso-vano scale e due vani tecnici e su terrazza scoperta posta al terzo piano, il tutto a comune anche con le altre unità immobiliari del fabbricato principale."*

Si precisa che da quanto è stato possibile ricostruire anche dall'Atto di Vendita trascritto a Lucca al n. 9496 di Reg.Part. del 19/12/1978 e di seguito meglio descritto, il complesso immobiliare è composto da n.3 palazzine, denominate A-B-C; l'unità oggetto di pignoramento fa parte della palazzina C.

**Prezzo base d'asta: € 58.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 66/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.000,00**

| Bene N° 1 - Appartamento                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |          |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:                                | Viareggio (LU) - Via San Tommaso D'Aquino n.8, piano S1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |          |
| Diritto reale:                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile:                        | Appartamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Superficie | 51,00 mq |
| Stato conservativo:                        | Considerando il generale stato di conservazione, l'unità immobiliare per civile abitazione oggetto della presente relazione di stima, nello specifico appartamento per civile abitazione posto al piano seminterrato di più ampio fabbricato condominiale, si presenta in mediocre stato di manutenzione: l'immobile non presenta problemi di stabilità, e da un primo esame sommario sia le murature portanti sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere; si precisa esclusivamente che in sono presenti dei rivestimenti in legno probabilmente per nascondere l'umidità di risalita e il pavimento non risulta totalmente integro a causa del distaccamento di porzioni. In generale, e per quanto è stato possibile osservare, il condominio di cui l'unità immobiliare fa parte sembrerebbe in normale stato di manutentivo e alla data del sopralluogo risultano in corso lavori alle facciate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |          |
| Descrizione:                               | <p>Diritti di piena proprietà su appartamento per civile abitazione posto all'interno di più ampio complesso immobiliare posto in Comune di Viareggio, Via San Tommaso D'Aquino n.8.</p> <p>L'unità per civile abitazione in oggetto è posta al piano seminterrato del fabbricato condominiale denominato "Condominio D'Aquino": l'appartamento è composto da ingresso, ripostiglio, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno.</p> <p>Si precisa che l'altezza interna utile dell'appartamento è di circa 2,42 ml e la superficie utile è di circa 40,00 mq.</p> <p>Si accede all'unità da Via San Tommaso D'Aquino previo passo pedonale, attraverso loggiato, area comune e scale condominiali, oltre da passo carrabile da Via Maroncelli attraverso altro loggiato ed area comune: il sottoscritto precisa che l'unità non è corredata da posti auto.</p> <p>L'unità è inoltre corredata dai diritti di comproprietà condominiale sulle parti comuni dell'edificio, tali per titolo, uso e destinazione, quali generalmente quelle considerate dall'art.1117 del Codice Civile e come si evince dall'atto di provenienza ai rogiti del Notaio Maria Daniela Biserni Rep.69905 del 22/11/2004 <i>"dalla quota proporzionale su resede scoperta, ingresso-vano scale e due vani tecnici e su terrazza scoperta posta al terzo piano, il tutto a comune anche con le altre unità immobiliari del fabbricato principale."</i></p> <p>Si precisa che da quanto è stato possibile ricostruire anche dall'Atto di Vendita trascritto a Lucca al n. 9496 di Reg.Part. del 19/12/1978 e di seguito meglio descritto, il compoesso immobiliare è composto da n.3 palazzine, denominate A-B-C; l'unità oggetto di pignoramento fa parte della palazzina C.</p> |            |          |
| Vendita soggetta a IVA:                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |          |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |          |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Lucca il 02/12/2004  
Reg. gen. 22321 - Reg. part. 5087  
Quota: 1/1 di Proprietà  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*  
Capitale: € 125.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Lucca il 09/06/2008  
Reg. gen. 9770 - Reg. part. 2042  
Quota: 1/1 di Proprietà  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\*  
Capitale: € 50.000,00
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Lucca il 30/10/2024  
Reg. gen. 18140 - Reg. part. 2374  
Quota: 1/1 di Proprietà  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*  
Capitale: € 125.000,00

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Lucca il 26/07/2012  
Reg. gen. 10053 - Reg. part. 7410  
Quota: 1/1 di Proprietà  
A favore di \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Lucca il 30/05/2025  
Reg. gen. 9045 - Reg. part. 6826  
Quota: 1/1 di piena proprietà  
A favore di \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*