

Geometra Irene Evangelisti

Via Tonelli, 61 - fraz. S. Anna - 55100 - Lucca (LU)

tel./ fax.: 0583-418090

e-mail: irene@studioevangelisti.net

TRIBUNALE DI LUCCA

Giudice Dott.ssa ANTONIA LIBERA OLIVA

Esecuzione Immobiliare n. 93/2020

Procedente:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Debitore:

[REDACTED]

RELAZIONE DELLA CTU



La sottoscritta **Geometra IRENE EVANGELISTI** nata a Lucca il 10 gennaio 1997, codice fiscale VNGRNI97A50E715X, P.IVA: 02599880461, con studio in Lucca, Via Tonelli n. 61, Consulente d'Ufficio del Tribunale di Lucca, iscritto n. 2525 del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lucca, riferisce a mezzo della seguente relazione in risposta ai quesiti posti, che di seguito si riportano.

1. QUESITO

La Giudice in udienza del 18/12/2023, a seguito delle integrazioni presentate dal Creditore, ha chiamato la CTU a chiarimenti con riferimento al bene catastalmente identificato nel Comune di Lucca al foglio 117, particella 2255, come di seguito riportato per facilità di lettura:

“se e in che misura sia possibile procedere alla vendita delle altre porzioni scorporando la particella per la quale non è possibile ricostruire il ventennio”.

2. RISPOSTA AL QUESITO

Al fine di fare chiarezza sulla situazione del bene in discussione, e compiutamente riferire circa quanto disposto, sono state esaminate dalla sottoscritta le relazioni depositate agli atti dalla Custode e dal Creditore, con particolare riferimento agli atti e documenti relativi allegati.

A questo punto, ritenendo di avere acquisito le informazioni necessarie al fine di rispondere al quesito, si riporta quanto segue.

Richiami e premesse

1. Trattasi di un appartamento per civile abitazione in fabbricato a schiera con altri, nonché **finale di corte** elevato a tre piani da terra a tetto. Corredato da fabbricato accessorio a rimessa elevato ad un solo piano che insiste su resede esclusiva, posto a Sud dell'abitazione ed accessibile dalla corte comune e dalla via pubblica. Il tutto identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Lucca nel foglio 117, come segue:



a. Abitazione composta da due particelle catastali distinte ma di fatto costituenti un unico alloggio:

- **mapp. 364** di Categoria A/4 e vani 6,5;

- **mapp. 2255** di Categoria A/4 e vani 2.

b. **mapp. 2059 sub. 1** di Categoria C/2 e consistenza mq 38 per quanto riguarda i manufatti accessori.

2. La porzione di fabbricato, oggi identificata dalla **particella 2255** oggetto del chiarimento, è stata **edificata in ampliamento** alla abitazione originaria (mapp. 364) andando a gravare su parte dell'area destinata a **corte comune** (in origine identificata dal mapp. 365).

3. La **corte comune** è tutt'ora identificata nel Catasto Fabbricati dalla **particella 365 quale Bene Comune Non Censibile** dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 e al Catasto Terreni con il medesimo identificativo come Ente Urbano di mq 417 a partita speciale n. 1. In precedenza era censita a partita speciale n. 2 – Corte.

4. La porzione in ampliamento veniva edificata con **Licenza Edilizia n. 435 del 1966**, già citata all'interno della relazione di stima, intestata a [redacted] padre della signora [redacted] che ha poi venduto i beni oggetto della procedura ai danti causa degli odierni esecutati.

5. Più precisamente, con tale L.E. 435/66 si andava ad autorizzare **l'ampliamento** all'originaria abitazione (mapp. 364) per la creazione di un nuovo vano ad uso dispensa al piano terreno (oggi destinato a cucina) e l'ampliamento di un bagno al piano primo. Quest'ultimo già esistente in minori dimensioni e precedentemente costruito a sbalzo, con proiezione verticale **già gravante sulla corte comune (mapp. 365)**.

Con successivi titoli edilizi già riportati in perizia, si andava poi a sanare la costruzione di un ulteriore vano al piano secondo destinato a ripostiglio (attualmente adibito impropriamente a bagno).

6. Nel **Catasto Terreni** la particella 2255 (area su cui grava la porzione dell'abitazione oggetto di chiarimento) deriva da **Frazionamento e Tipo Mappale del 30/04/2003 n. 109593**, a variazione della particella 365 (corte comune). Tale Variazione costituiva in primo luogo la nuova particella 2255 (Corte di mq 8 a partita speciale 2) ed in secondo luogo le attribuiva la qualità di Ente Urbano di mq 8 a partita speciale 1.



7. Dall'atto ai rogiti Notaio **Gaddi del 29/10/2003** (già riportato in perizia) si evince quanto segue:

La sig.ra **[redacted]** acquistava dai sigg.:

- **[redacted]** (coniugi), **[redacted]**, **[redacted]**, **[redacted]**
[redacted] (coniugi) e **[redacted]**,

i complessivi diritti di 32/40 di proprietà sul bene in questione identificato dal mappale 2255.

Dell'atto si riportano alcuni estratti significativi:

- La sig.ra **[redacted]** compra i diritti su *“porzione **edificata in ampliamento di un maggior fabbricato**” in seguito descritta come *“porzione di maggior fabbricato ad uso abitazione e precisamente porzione dell’adiacente unità immobiliare rappresentata catastalmente dal mappale 364, del foglio 117. La porzione in oggetto, **non costituente unità immobiliare autonoma**, consta di tre vani ad uso zona cottura al piano terra, un vano ad uso bagno al piano primo ed un vano ad uso ripostiglio al piano secondo. Vi si accede tramite vano scale ubicato nell’unità abitativa adiacente.”*;*
- Il mappale 2255 *“è stato originato dal mappale 365 dello stesso foglio”*;
- La porzione pervenne alle parti *“in virtù di legittimi titoli di provenienza: - **alla signora [redacted] appartengono i diritti di otto quarantesimi (8/40)**”*;
- Ed infine è dichiarato che *“di fatto il bene in oggetto è sempre stato posseduto dalla signora **[redacted]** Giuseppina e prima di lei dai suoi danti causa, ma che non è mai stata iniziata alcuna causa di usucapione.”*.

Considerazioni e conclusioni

Come detto, con atto Gaddi del 2003 (entro il ventennio precedente il pignoramento) la signora **[redacted]** acquisiva la piena proprietà della porzione di cui si tratta che, essendo stata edificata su area di corte, per accessione era divenuta dei titolari dei diritti sulla corte stessa.

Si dovrebbero quindi reperire i precedenti atti di provenienza degli immobili di corte nei soggetti che hanno ceduto i corrispondenti diritti alla signora **[redacted]**.

Per quanto riguarda gli atti antecedenti al ventennio, il Procedente ha fornito solo parte dei titoli relativi ai comproprietari della corte, segnatamente:

- Quanto alla signora **[redacted]**; riceveva gli spettanti diritti già in suo possesso al momento dell'atto Gaddi del 2003, dapprima per Successione in morte del padre **[redacted]** den.



1243 del 27/02/1974 (doc. 3 allegato alla relazione del creditore), ed in secondo luogo per Atto Manfredini rep. 35754 del 14/09/1974 (doc. 4 allegato alla relazione del creditore).

- Quanto ai signori [redacted] e [redacted] per Successione del padre [redacted] den. 9910 del 22/10/1985 (doc. 8 allegato alla relazione del creditore) trascritta a Lucca il 03/01/1986 al n. 190 di formalità. Tra i beni caduti in successione vi sono i mapp. 360 e 366 che sono in ambito corte.
- Quanto ai signori [redacted] e [redacted] con atto Notaio Gino Velani di Lucca in data 14/01/1982 rep. 190033 trascritto a Lucca il 18/01/1982 al n. 474 di formalità (doc. 9 allegato alla relazione del creditore). Tra i beni acquistati vi sono i mapp. 362 e 367 che sono in ambito corte.

Con i predetti atti venivano acquisiti diritti su immobili ai quali erano correlati i corrispondenti diritti sulla corte comune.

Non è stata prodotta invece documentazione degli atti di provenienza dei beni nelle signore [redacted] (coniuge di [redacted]), [redacted] e [redacted].

Quanto sopra per completezza di informazione.

Ciò premesso, in risposta al quesito, si conclude che **non è possibile scorporare la particella 2255 in questione dal resto dell'abitazione (mapp. 364)** poiché, anche se catastalmente risultano due particelle distinte, in realtà formano un'unica unità immobiliare nella quale la particella 2255 costituisce la cucina al piano terra; il bagno al primo piano ed un ripostiglio impropriamente adattato a w.c. al secondo piano.

Scorporando le due particelle ne risulterebbe che:

- la particella 364 sarebbe sprovvista dei servizi essenziali;
- la particella 2255 sarebbe sprovvista dei collegamenti verticali, se non creando una servitù di passaggio attraverso i locali della particella 364.

L'esecuzione grava però anche sulla particella 2059 sub. 1 del foglio 117, manufatti accessori poco discosti dall'abitazione che, seppur si tratti di immobili di poco valore, godono di una propria autonomia.

Lucca, 29 gennaio 2024

La CTU
Geom. Irene Evangelisti





