

TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCCA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ALLA PROC. ESEC. R.G.E. 115/2023 115-1/2023

Ill.<sup>ma</sup> sig. Giudice dell'esecuzione Dott.<sup>ssa</sup> Antonia Libera Oliva

**1 - Premessa**

Nell'udienza del 02/08/2023 il sottoscritto Geom. Andrea Mareschi, iscritto all'Albo dei Geometri al n°1004, veniva nominato quale esperto stimatore e prestava giuramento di rito il 05/08/2023. Espletato il mandato affidatomi, successivamente, nell'udienza del 11/04/2024, relativamente all'opposizione [REDACTED] in merito al problema dell'interclusione del fondo comune (resede ubicata a sud dell'immobile) riceveva il seguente

**MANDATO**

- A. descrivere lo stato dei luoghi, confermando la rappresentazione dell'opponente ovvero fornendo le informazioni necessarie alla comprensione dello stato dei luoghi (anche attraverso rappresentazione grafica se necessario);**
- B. accertare la effettiva interclusione dei beni indicati dall'opponente ovvero indicare gli accessi alternativi, laddove esistenti;**
- C. valutare l'appetibilità della formazione di un lotto unico con i beni pignorati nella procedura 26/24 (autorizzando sin d'ora l'esperto a prendere visione della documentazione relativa alla stessa e che il creditore procedente della detta procedura vorrà fornire all'esperto) e precisare se la riunione delle due procedure avuto riguardo ai beni pignorati in ciascuna possa consentire di superare il problema della interclusione, laddove la stessa sia ritenuta esistente;**

Per il deposito della relazione veniva fissato come termine il giorno 30/05/2024 a chiarimento dei punti sopracitati. Successivamente per avversità meteorologiche che hanno impedito il sopralluogo e per difficoltà nel reperimento di parte della documentazione necessaria per



rispondere ai quesiti il sottoscritto chiedeva una proroga per il deposito della relazione fino al giorno 10/07/2024 concessa nell'udienza del 29/05/2024.

## **2 - Svolgimento delle operazioni di consulenza** (Cfr. All. I)

Nel **primo sopralluogo**, effettuato previa regolare convocazione delle parti a mezzo PEC e/o raccomandata A.R., alle ore 10:00 del 02/05/2024 con ritrovo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare in Seravezza LU, Via Francesco Donati 56, a causa delle avverse condizioni meteorologiche il sopralluogo stesso è stato sospeso e rinviato alle ore 16:30 del giorno 16/05/2024.

Nel **secondo sopralluogo** è stato esaminato dapprima il perimetro esterno dell'intero isolato che circonda completamente il fondo oggetto di indagine. Immediatamente dopo è stato esaminato il perimetro interno dell'isolato. Nello specifico è stata ricercata la possibilità di accedervi e sono state realizzate fotografie che descrivono totalmente lo stato dei luoghi (Cfr. Allegato A). Infine è stato deciso di accedere alla unità immobiliare dell'opponente [REDACTED]

[REDACTED] nel corso del successivo sopralluogo fissato alle ore 17:30 del giorno 28/05/2024.

Nel **terzo sopralluogo** sono state esaminate tutte le parti comuni a partire dall'ingresso del fabbricato fino a raggiungere l'abitazione dell'opponente. Al termine del sopralluogo si è presa visione con le parti presenti della documentazione catastale e degli atti di provenienza disponibili chiudendo le operazioni in loco.

## **3 - Stato attuale dei luoghi**

Al fine di rendere più chiara e leggibile la presente relazione ritengo opportuno procedere ad una breve descrizione dei luoghi oggetto di indagine. Nel prosieguo farò esplicito riferimento alla documentazione fotografica (Cfr. All. A) e allo schema grafico planimetrico dell'isolato in esame (Cfr. All. B).

L'esame perimetrale effettuato all'esterno dell'isolato è partito dalla sommità di Via Berti,



scendendo su Via Campana, poi percorrendo Via Lombardi, poi risalendo Via XXIV Maggio ed infine con Via Francesco Donati. In tutto il percorso non stati rilevati accessi alla parte interna dell'isolato. (Cfr. Foto da 1 a 18 la cui posizione di ripresa è evidenziata nello schema grafico). L'esame effettuato all'interno dell'isolato ha riguardato la resede comune contraddistinta dalla particella catastale 446 e i terreni limitrofi contraddistinti dalle particelle catastali 447, 448, 449 e 451, particelle tutte appartenenti al foglio 38 del Comune di Seravezza. Anche per quest'area, coerentemente con quanto già visto all'esterno dell'isolato, l'intero perimetro è recintato e non sono presenti accessi alternativi. L'unico accesso possibile è attraverso il locale cucina posto al piano terra della proprietà [REDACTED] (Cfr. Foto da 19 a 26 la cui posizione e direzione di ripresa è evidenziata nello schema grafico).

Per quanto concerne l'immobile cui si accede dal numero civico 56 di Via Francesco Donati, questo è composto da tre abitazioni dislocate su più livelli con ingresso e scala condominiale.

Ai piani interrato, terra e primo è presente l'appartamento di proprietà [REDACTED] [REDACTED] (Cfr. All. C). Al piano primo è ubicato anche l'appartamento di proprietà [REDACTED] [REDACTED] (Cfr. All. D). Ai piani secondo e terzo è presente l'appartamento di proprietà [REDACTED] (Cfr. All. E). Nello stato attuale non è stato rilevato alcun collegamento esistente che consenta alle proprietà [REDACTED] [REDACTED] di accedere alla resede comune e ai terreni di rispettiva proprietà.

#### **4 - Mappa dello stato dei luoghi**

Nella mappa descrittiva dello stato dei luoghi (Cfr. All. B) sono riportate oltre alle posizioni e alle direzioni di presa delle fotografie contenute nella documentazione fotografica anche il perimetro dell'isolato evidenziato da una linea continua di colore rosso che non offre alcun possibilità di accesso alla zona evidenziata dalla linea continua di colore viola scuro. Nella stessa mappa è evidenziata l'area occupata dall'edificio oggetto di consulenza campito con un tratteggio di colore arancione contraddistinta dalla particella numero **438**, l'area della resede



comune campita da un tratteggio incrociato di colore azzurro e contraddistinta dal particella numero **446**. Sono ancora evidenziate le aree dei terreni collegati alle tre unità immobiliari presenti nell'immobile in esame campite con piccoli triangoli di colore verde e contraddistinte dalle particelle numero 447, 448, 449 e 451. Tutte le particelle citate fanno parte del **Foglio 33** del Comune di Seravezza

#### **5 - Documentazione catastale**

Sono state prese in esame anche due planimetrie catastali d'impianto datate 4 e 6 febbraio 1940 (Cfr. All. F e G) nelle quali al piano terreno il locale denominato come **corridoio** collega il vano scala condominiale con la parte all'esterno dell'edificio denominata **cortile comune** consentendo a tutte le unità immobiliari esistenti all'epoca di accedere ai terreni posti a sud del fabbricato. Allo stato attuale il suddetto locale **corridoio** è utilizzato nell'appartamento della sig. Salvatori Angela come **cucina** ed essendo l'appartamento stesso una unità immobiliare indipendente dalle altre impedisce di fatto l'accesso al **cortile comune** e alle particelle di terreno poste a sud del cortile stesso. Tale situazione è evidente esaminando la planimetria dell'attuale appartamento presente al piano terra di proprietà [REDACTED] [REDACTED] (Cfr. All. C).

#### **6 - Risposte ai quesiti del mandato**

A. *Descrivere lo stato dei luoghi, confermando la rappresentazione dell'opponente ovvero fornendo le informazioni necessarie alla comprensione dello stato dei luoghi (anche attraverso rappresentazione grafica se necessario)*

In base a quanto esposto in precedenza ed alla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Sezione Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza, confrontando i vani adibiti a **cucina** e **ingresso** attualmente di proprietà [REDACTED] [REDACTED] con le planimetrie catastali di impianto dove i suddetti locali risultavano essere adibiti a **corridoio** e **scale in comune** utilizzabili per accedere sia alla **resede** che ai **terreni** a sud del



fabbricato, risulta confermata la rappresentazione dell'opponente.

*B. accertare la effettiva interclusione dei beni indicati dall'opponente ovvero indicare gli accessi alternativi, laddove esistenti;*

In base a quanto esposto in precedenza, come risultato del secondo sopralluogo effettuato, i terreni contraddistinti dalle particelle catastali **447, 448, 449 e 451** e la resede comune contraddistinta dalla particella catastale **446** non dispongono di alcun accesso alternativo risultando, per questo motivo, interclusi.

*C. valutare l'appetibilità della formazione di un lotto unico con i beni pignorati nella procedura 26/24 (autorizzando sin d'ora l'esperto a prendere visione della documentazione relativa alla stessa e che il creditore procedente della detta procedura vorrà fornire all'esperto) e precisare se la riunione delle due procedure avuto riguardo ai beni pignorati in ciascuna possa consentire di superare il problema della interclusione, laddove la stessa sia ritenuta esistente;*

In base a quanto esposto in precedenza, come risultato del terzo sopralluogo effettuato, anche se fosse possibile non è risolutivo formare un unico lotto unendo le procedure **115/23** e **26/24** in quanto l'appartamento al primo piano di proprietà della sig.ra Lirio Claudine Marie Therese gode dello stesso accesso al **cortile comune** mediante il locale denominato **corridoio** nella planimetria catastale d'impianto datata 4 febbraio 1940 (Cfr. All. F).

## **7 - Conclusioni**

Nella speranza di essere stato sufficientemente chiaro ribadisco nuovamente che:

- il fondo denominato **cortile in comune** contraddistinto dalla particella **446** del foglio 33 del comune di Seravezza risulta **intercluso**.
- non è possibile formare un unico lotto unendo le procedure **115/23** e **26/24** in quanto l'appartamento al primo piano di proprietà [REDACTED] gode dello stesso diritto di accesso al **cortile in comune**.



## **8 - Allegati**

Alla presente relazione sono allegati i seguenti documenti ed elaborati:

Allegato A. Documentazione fotografica

Allegato B. Grafico planimetrico

Allegato C. Planimetria catastale proprietà [REDACTED]

Allegato D. Planimetria catastale proprietà [REDACTED]

Allegato E. Planimetria catastale proprietà [REDACTED]

Allegato F. Planimetria catastale d'impianto proprietà [REDACTED]

Allegato G. Planimetria catastale d'impianto proprietà [REDACTED]

Allegato H. Estratto mappa catastale

Allegato I. N. 3 Verbali

## **9 - Deposito della relazione**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Lucca, 04/07/2024

Geom. Andrea Mareschi

(firmato digitalmente)



RGE 115/2023

PRIMA PERIZIA INTEGRATIVA del 04/07/2024

Allegato A

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1







Foto 2





Foto 3







Foto 4





Foto 5







Foto 6





Foto 7





Foto 8







Foto 9







Foto 10





Foto 11







Foto 12





Foto 13







Foto 14





Foto 15





Foto 16







Foto 17







Foto 18





Foto 19







Foto 20





Foto 21







Foto 22







Foto 23







Foto 24







Foto 25







Foto 26

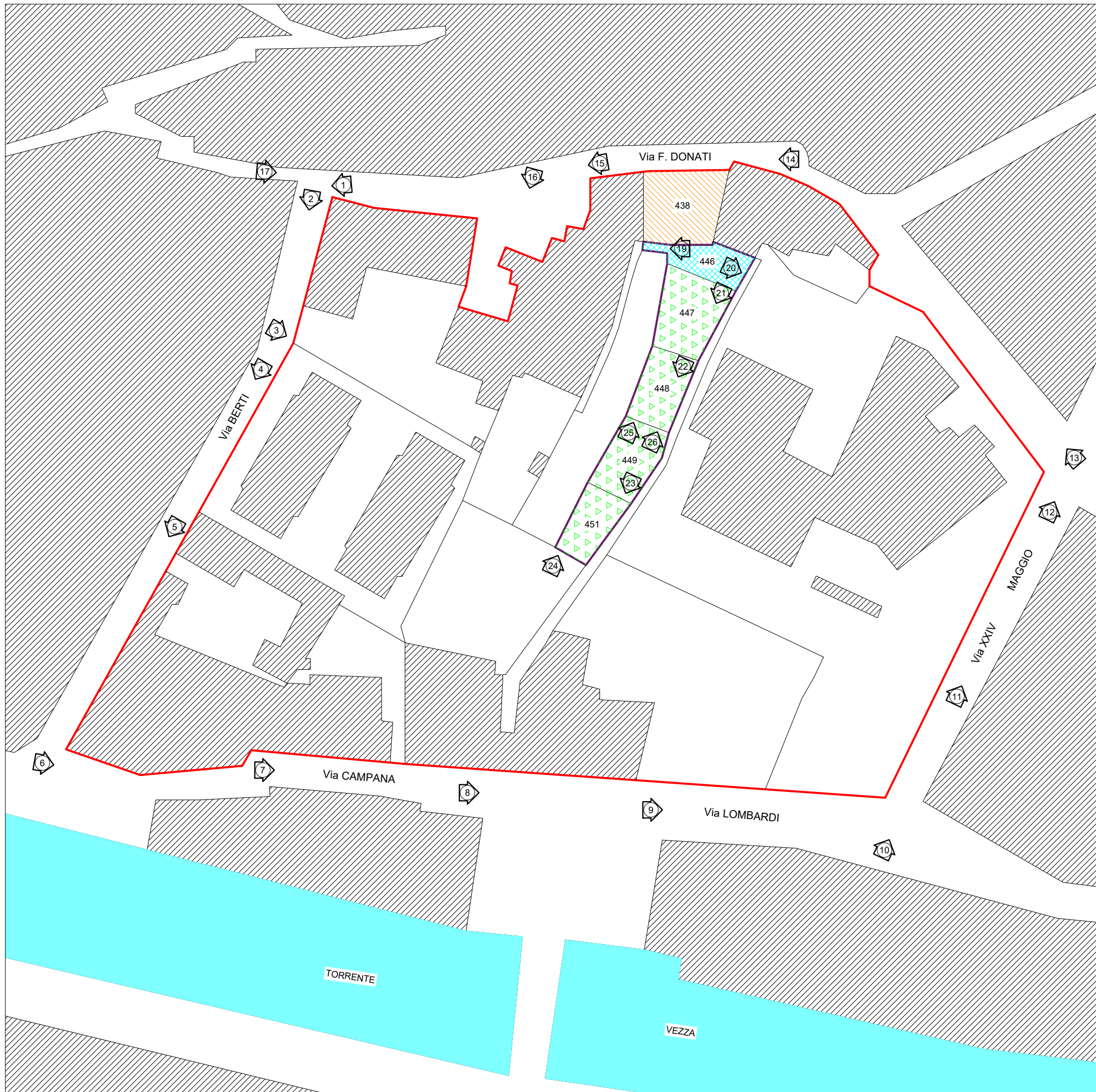


RGE 115/2023





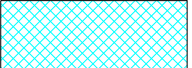

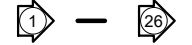
PRIMA PERIZIA INTEGRATIVA del 04/07/2024

Allegato B

GRAFICO PLANIMETRICO



### LEGENDA

-  Area interessata dall'indagine
-  Perimetro dell'isolato
-  Altri edifici circostanti
-  Immobile oggetto di indagine
-  Resede in comune
-  Terreni collegati
-  Riferimenti fotografici

RGE 115/2023

PRIMA PERIZIA INTEGRATIVA del 04/07/2024

Allegato C

PLANIMETRIA CATASTALE PROPRIETA'  
XXXX

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Lucca**

Dichiarazione protocollo n. LU0181269 del 22/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Seravezza

Via Francesco Donati

civ. 56

Identificativi Catastali:

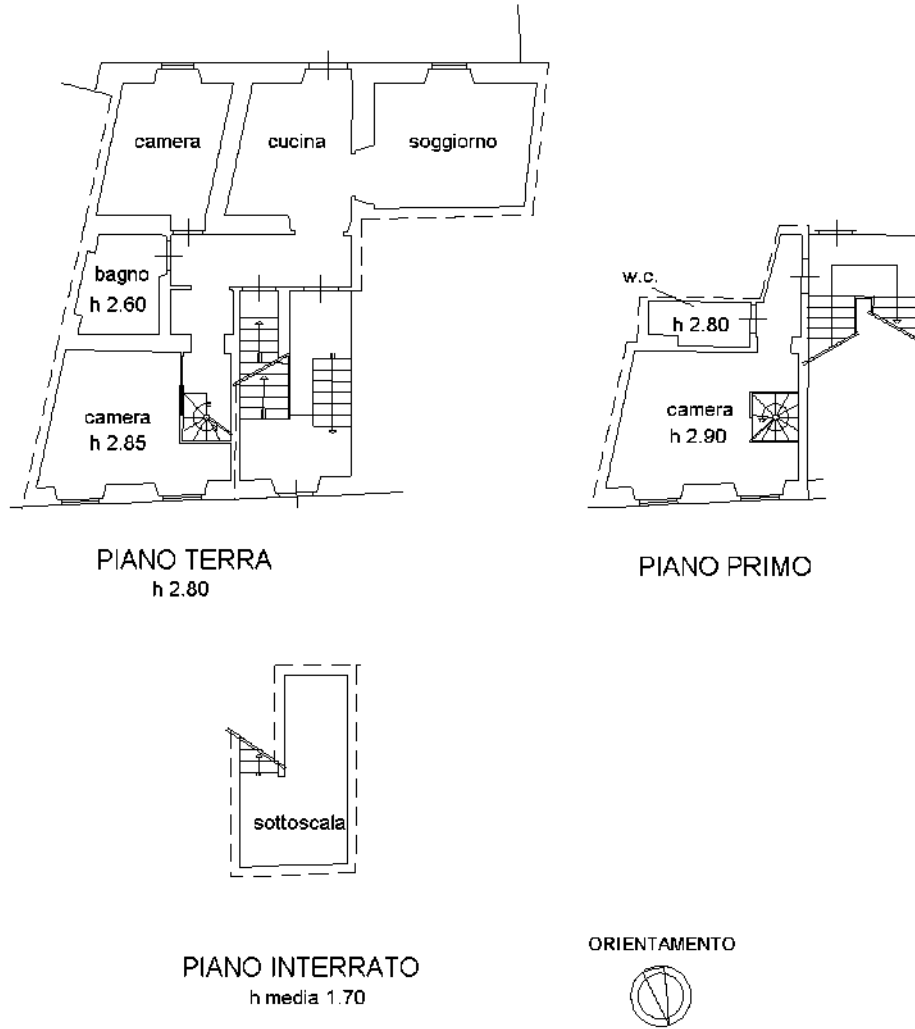
Sezione:  
Foglio: 33  
Particella: 438  
Subalterno: 27

Compilata da:  
Luisi Paola  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Lucca

N. 1918

Scheda n. 1      Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

RGE 115/2023

PRIMA PERIZIA INTEGRATIVA del 04/07/2024

Allegato D

PLANIMETRIA CATASTALE PROPRIETA'  
XXXX



RGE 115/2023

PRIMA PERIZIA INTEGRATIVA del 04/07/2024

Allegato E

PLANIMETRIA CATASTALE PROPRIETA'  
XXXX



MODULARIO  
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

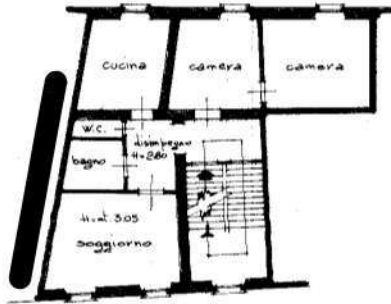
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 652)

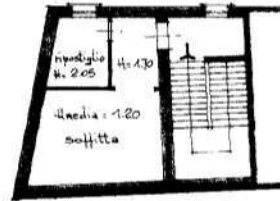
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SERAVEZZA Via F. DONATI 4.34

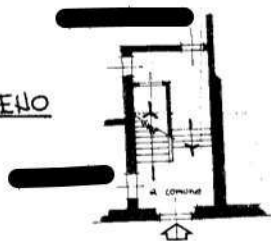
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LUCCA.



DIPLO SECONDO  
H=mt. 2.55

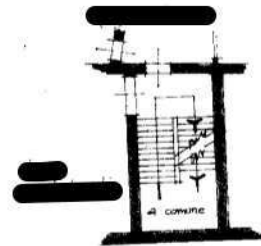


DIPLO TERZO

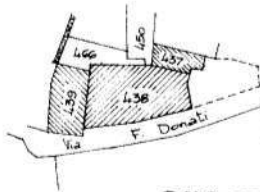


DIPLO TERRENO

Via F. Donati



DIPLO PRIMO



UBICAZIONE PLANIMETRICA

FOGLIO 33 - MAPPALE 438

RAPPORTO 1:1000

ORIENTAMENTO



SCALA DI L. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Compilata dal

(Firma, nome e cognome del tecnico)  
GEOM. MARCO LUISI

Iscritto all'Albo de GEOMETRI  
della Provincia di LUCCA

DATA 06.02.1987

Firma: Marco Luisi



Ultima planimetria in atti

RGE 115/2023

PRIMA PERIZIA INTEGRATIVA del 04/07/2024

Allegato F

PLANIMETRIA CATASTALE D'IMPIANTO  
PROPRIETA' XXXX



MINISTERO DELLE FINANZE Scatto originale non disponibile.\*  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 22.004464

Comune SERAVEZZA

Via Torcicoda N° 34

*Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario*

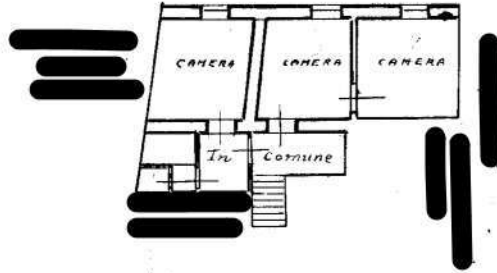
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
(R. D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE  
di Seravezza

Tallonchio di riscontro  
DELLA  
SCHEDA NUMERO  
**22004464**

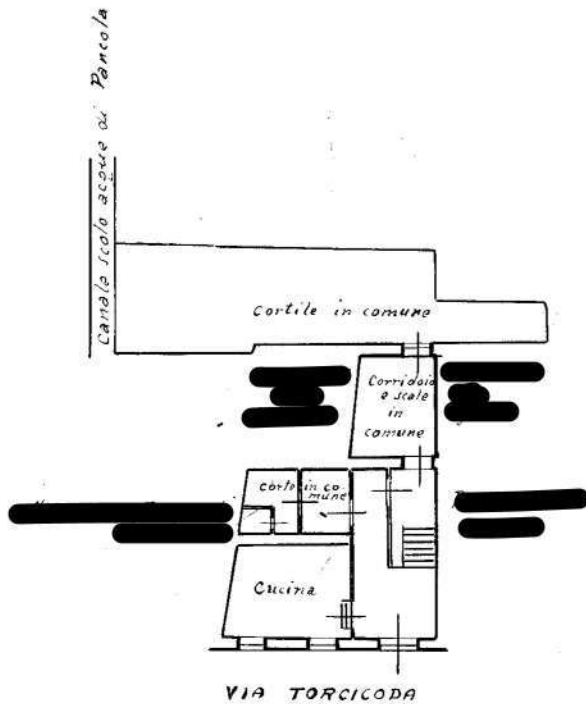
935

AVVERTENZA: Il presente tallonchio deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentarsi ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.



I° Piano  
n. 3.14

33  
n. 138



Piano Terreno  
n. 2.55

ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 200

Compilata dal proprietario

*(Titolo, nome e cognome del tecnico)*

Iscritto all'Albo de  
della Provincia di

Firma:

Proprietario

Data 4 Febbraio 1940

Planimetria non attuale



RGE 115/2023

PRIMA PERIZIA INTEGRATIVA del 04/07/2024

Allegato G

PLANIMETRIA CATASTALE D'IMPIANTO  
PROPRIETA' XXXX



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIAI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N° 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 22004461

Comune SERAVEZZA

Via Torcicoda N° 34

Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

236

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

R. D. L. 13 aprile 1939-XVII n. 652

COMUNE

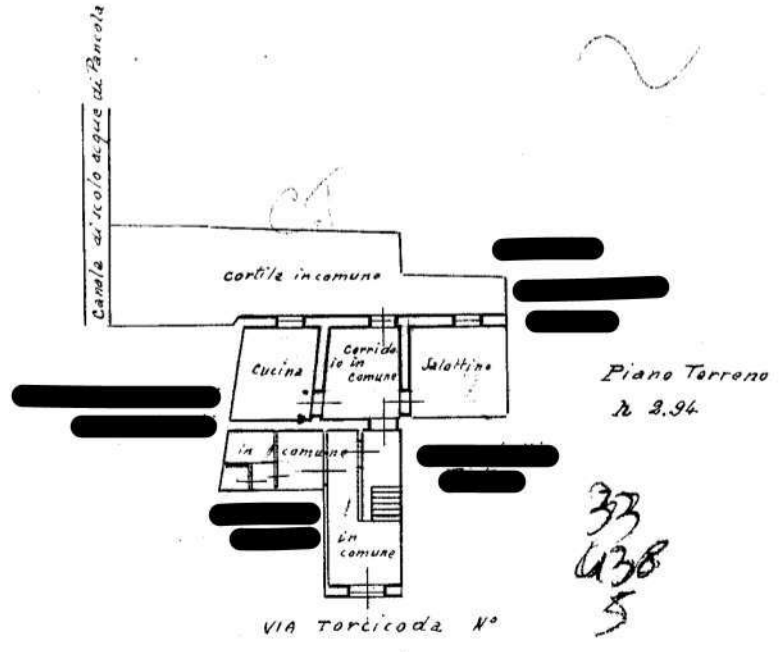
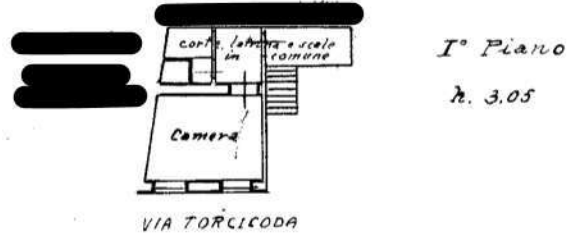
di

Talloncino di risccontro DELLA

SCHEDA NUMERO

**22004461**

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato in cura del dichiarante sulla planimetria (rispondente alla unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentarsi ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.



33  
438  
5

ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 200

Compilata dal proprietario

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de  
della Provincia di

Data 6 Febbraio 1940 Firma

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2024 - Comune di SERAVEZZA(1622) - < Foglio 33 - Particella 438 - Subalterno 5 > - Uiu soppressa  
Firmato Da: MARESCHI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17f8f66e313628e0976b8f464876ba0c

RGE 115/2023

PRIMA PERIZIA INTEGRATIVA del 04/07/2024

Allegato H

ESTRATTO MAPPA CATASTALE





N=75800

E=-88700

Firmato Da: MARESCHI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17f8f66e313628e0976b8f464876ba0c

15-Mag-2024 12:10:33  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metProtocollo pratica TI77982/2024

Comune: (LU) SERAVEZZA  
Foglio: 33

1 Particella: 438