



# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 329/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera OLIVA

CUSTODE:

Avv. Mario Del Bianco

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. FABIO MASINI esperto**

CF:MSNFBA67B10E715Q

con studio in LUCCA (LU) Via per Camaiore 12/E - San Marco

telefono: 0583426455

email: [studiotecnico.masini@gmail.com](mailto:studiotecnico.masini@gmail.com)

PEC: [fabio.masini@geopec.it](mailto:fabio.masini@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 329/2021

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MASSAROSA Via Sarzanese Valdera ex. n.3 1814, frazione Bozzano, quartiere Macellarino, della superficie commerciale di **74,74** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità destinata a civile abitazione sita in Comune di Massarosa, frazione Bozzano, Via Sarzanese Valdera n.1814 ex c.n.3 s.s.a. composta da: ingresso al piano terra comune e androne di corredo dotato di separazione precaria, vano scale di accesso al disimpegno ed unità posta al P.1 di più ampio edificio in parte a cortina ed in parte suddiviso per piani la cui costruzione nella sua originaria consistenza e di cui fa parte anche l'unità descritta nel presente lotto, come risulta dagli atti, è stata iniziata in data remota e sicuramente anteriore al 1 settembre 1967. l'U.I. disposta su unico livello, per appartamento è composta da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, wc esterno su piano veranda chiusa (al momento da smantellare).

Si accede direttamente dalla strada pubblica, la cui resede comune, per le sporadiche informazioni firmite dalla mappa in scala 1:2000 e data l'adiacenza della viabilità pubblica, è sostanzialmente costituita dal marciapiedi benchè la forma deriante dalla rappresentazione in mappa apparirebbe irregolare; data l'attuale conformazione della stessa si indica che non vi è posto auto in uso esclusivo disponibile. Per quanto occorrer possa, posto che necessiterebbe un'azione di regolazione ed identificazioni dei confini catastali in contraddittorio con gli stessi confinanti (quali l'Ente Pubblico titolare della viabilità medesima) esulante dalle attività previste, si indicano di seguito la particella che dal mero esame della mappa e non oltre, possiede forma diversa rispetto a quella sui luoghi, mappale 637 del Foglio 53 di Massarosa. L'aggiudicatario, potrà nel caso lo ritenga, interessarsi presso i pubblici Uffici affinchè possa essere da egli constatato quanto rappresentato, fin dove arrivi effettivamente la viabilità di uso pubblico e, se la resede sia essa regolata da qualche atto d'obbligo/Regolamento specifico, non prodotto dalle parti esegutate. Da verificare la Delibera GC 298/2018 relativa all'elenco di uso Pubblico delle strade nel comune di Massarosa e gli Uffici competenti in genere per eventuali ulteriori dettagli. Sulla base di quanto possibile evincere dalla cartografia comunale, per utilità dell'aggiudicatario si indica che trattasi di tratto di viabilità Regionale in zona centro abitato.

Esulano dalle competenze dello scrivente conoscere caratteristiche, percorsi tubazioni, od altre specifiche, di utenze presenti salvo quanto di conoscenza del Custode per il cessato rapporto locativo. L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in alluminio come visibile delle riprese fotografiche e di cui non è noto il loro funzionamento.

Non sono state mostrate e fornite dall'esecutato, posizione, certificazioni di conformità degli impianti e dettagli delle utenze in quanto presenti e loro contatori, quali energia elettrica, acquedotto e gas; la parte, non ha fornito alcuna informazione di dettaglio in merito al sistema di scarico dei reflui civili di cui non vi è alcuna notizia.

Gli infissi in dotazione all'unità immobiliare, non sono datati ed in PVC con doppi vetrocamera, presumibilmente del tipo superiori al 4/6/4, i sistemi di oscuramento presenti, sono costituiti da persiane in alluminio di fattura tradizionale; alcuni degli infissi interni e parte di quelli esterni necessitano di manutenzione.

Si fa cenno come poi descritto nel paragrafo sulla conformità urbanistica, che non sono emersi dagli

archivi titoli Autorizzativi interessanti l'unità immobiliare e sue pertinenze che possano legittimare integralmente la consistenza, la sua regolarità ai fini delle distanze in materia civilistica ed in materia dell'igiene degli abitati, laddove ravvisato dai pubblici Uffici tale necessità. In generale, la legittimità dell'u.i., non essendo emerso alcun titolo, secondo i disposti normativi del DPR n.380/01 ss.mm.ii. e norme di settore in vigore al momento dell'esame istruttorio (che l'aggiudicatario avrà cura di far predisporre), potrà essere ravvisata tenendo conto di quanto in atti del Catasto e in base ai titoli di provenienza reperiti; fatto ravvisabile in maniera non puntuale è che semplicemente l'edificio, nel suo insieme, appariva già nelle mappe ante vecchio catasto e che, dai voli aerei del 1965 e del 1954 man mano che si percorre a ritroso nel tempo la visione, si perdono dettagli e nitidezza di immagine e di grafica sulle mappe per le parti legate sopriattutto alla veranda che si ipotizza come costruita in epoca successiva al 1965.

Non è stato fornito un Attestato di Prestazione Energetica. Le parti non hanno fornito alcuna certificazione e/o dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna variabile a seconda dei punti, da m.2,77 m.2,85 (vani principali); /m.2,14 il wc; m.3,55 l'ingresso comune al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala comune a altre u.i., ha un'altezza interna di media m. 2.81. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 507 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 8, consistenza 5 mq, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: Via Sarzanese Valdera n.3, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie; frazionamento e fusione del 19/06/1984 pratica n.268612 in atti dal 21/12/2000 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.3692.1/1984); ricong. di usufrutto del 27/05/1993 registrazione e rett.

Coerenze: a nord-est area su parte resede mapp.637 prospiciente via Sarzanese Valdera, a est area su via vicinale delle Sirti, a sud-ovest su area mappale 510 s.s.a. o meglio di fatto

La situazione attuale deriva con alcuni passaggi più recenti legati alle partite urbane n°2359 e n° 3129 con i rispettivi accertamenti e classamenti e più risalenti derivanti dagli atti di aggiornamento e di assegnazione diritti per divisione, dai loro danti causa (

in particolare). Le attuali rappresentazioni catastali possono omettere alcune parti di mappali od in particolare la graffatura del mapp.802 invece risultante nella scheda n.756/67 e sul quale sorge sia il wc che l'attuale veranda, oggi catastalmente censita ma di non dimostrata in atti la sua legittimità urbanistica. L'elaborato planimetrico in atti prot. LU0176630 del 15/11/2004 non rappresenta quanto invece esistente sui luoghi, in particolare per quanto concerne il mappale 802, presumibilmente in quanto non graffato all'atto del classamento. SI suggerisce all'aggiudicatario di esaminare attentamente tutti gli allegati depositati con la presente, in quanto per ragioni di spazio non è possibile citare ogni passaggio e dato in essi contenuto.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                    |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                              | <b>74,74 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                     | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€ 68.564,00</b>         |

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **54.851,20**  
Data della valutazione: **30/10/2024**

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Alla data dei primi sopralluoghi l'immobile risulta occupato da inquilini sig.ri con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/06/2015, con scadenza il 30/05/2023, registrato il 22/09/2015 a Lucca ai nn. 3507/3t (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6.600. Nel seguito, come risulta da verbale del Custode Giudiziario depositato in Telematica, come da disdetta in atti, gli inquilini hanno liberato l'unità immobiliare che pertanto risulta libera come da sopralluogo svolto con il Custode medesimo e che la predetta informazione risulta semplicemente utile all'aggiudicatario per informazioni riferibili al mercato immobiliare settore locativo o per completa cronistoria sullo stato più recente di occupazione.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

#### *ESTRATTO SCHEDA RIEPIELOGATIVA*

Titolo Esecutivo Posseduto: Contratto Di Mutuo Ipotecario 9.11.2009 Notaio Fabio Monaco Rep. 44179/15070, N° 3882 Di Reg. Particolare.

**DEBITORI:** -

**CREDITORI INTERVENUTI CON TITOLO ESECUTIVO:** Nessuno Alla Data Odierna

**CREDITORI INTERVENUTI SENZA TITOLO ESECUTIVO:** Nessuno Alla Data Odierna

#### **IMMOBILE PIGNORATO**

Appartamento Per Civile Abitazione Posto Al Piano Primo Di Un Più Ampio Fabbricato Sito Nel Comune Di Massarosa Identificato Al Catasto Fabbricati Di Detto Comune Al Foglio **53** Mappale **507** Sub **11** Come Da Estratto Di Mappa In Atti.

#### **DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO**

**DATA ED ESTREMI DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:**  
Ai Nn. Di RP E 23179 Di RG Repertorio N. 4422 Del Contro

**DATA DEL DEPOSITO DELLA ISTANZA DI VENDITA :**

**DATA DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA :** -

11.2.2022 Depositata Nel Rispetto Del Termine Di 60 Giorni Decorrenti Dalla Data Del Deposito Della Istanza Di Vendita.

**PIGNORAMENTI PRECEDENTI O CONTESTUALI : NO**

**COMPROPRIETARI:** Situazione Di Comproprietà, ½ Ciascuno, Per I Due Debitori Esecutati.

**CREDITORI IPOTECARI:**1 (Procedente) Ipoteca Volontaria Iscritta Il 12.11.2009 Ai Nn. 19239/3882 A Favore Di \_\_\_\_\_

**CREDITORI CHE HANNO ATTUATO UN SEQUESTRO CONSERVATIVO:**  
NO

DOCUMENTI ALLEGATI ALL'ISTANZA DI VENDITA : Nessuno

**NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO: SI**

**DOCUMENTI RICHIESTI EX ART. 567 COMMA 2 C.P.C.** Certificato Notarile Sostitutivo Della Documentazione Ipotecaria

**ALTRI INTESTATARI CATASTALI NEL VENTENNIO**

Titolo Di Acquisto Della Proprietà In Capo Agli Esecutati: Successione (Legittima) Con Trascrizione Accettazione Eredità In Data

Data Del Titolo Di Acquisto: 30.8.2021

Precedenti Proprietari : \_\_\_\_\_ Acquisto In  
Comunione Dei Beni Con Atto Notaio Garzia Del 4 Luglio 2000 (Acquisito Dall'archivio Notarile).

Stato Civile Dell'esecutato Nel Momento Dell'acquisto Del Bene Pignorato: Bene Personale

Secondo La Cronistoria Catastale Risultante Dalle Visure Storiche Catastali, Il Bene In Questione Rappresentato Nel Foglio Di Mappa **53** Mappale **507** Sub **11**, Rappresentato Su Planimetria Del 19/06/1984 Scheda Prot. N. 3693, Deriva Da FRAZIONAMENTO E FUSIONE Del 19/06/1984 Scheda N.3692.1/1984 Di Cui È Stato Richiesta La Visione Mediante Appuntamento Con L'Agenzia Delle Entrate Di Lucca-Sevizio Territorio; L'attuale Consistenza Ha Soppeso Ed Originato I Seguenti Mappale Del Foglio 53 Di Massarosa: Particelle 507 Sub.1 – 507 Sub.3 – 507 Sub.7 – 802 Sub. 1 – 802 Sub.2 S.s.a.

In Particolare, Da Quanto Potuto Reperire Ad Oggi Presso Gli Uffici Preposti Da Estratto Degli Atti Di Matrimonio Con Annotazioni, Non Essendo In Atti Del Procedente Il Certificato Di Stato Civile Di Parte Esecutata, Si Riassumono I Dati Fino Ad Oggi Forniti Dagli Uffici Competenti:

Con Atto N° \_\_\_\_\_ - Parte \_\_\_\_\_ Serie \_\_\_\_\_ - Anno \_\_\_\_\_ Ha Contratto  
Con Il Coniuge Matrimonio In \_\_\_\_\_ (LU) Con Le Seguenti Annotazioni A

Margine: Con Dichiarazione Resa Nell'atto Di Matrimonio Controscritto, Gli Sposi Hanno Scelto Il Regime Della Dei Beni.

- , A Seguito Di Richiesta Fatta All'Ufficio Di Stato Civile Del Comune Di Viareggio, È Stato Prodotto Un Estratto Per Riassunto Dal Registro Degli Atti Di Nascita, Anziché Quanto Richiesto, Presumibilmente In Quanto Non Risultante Alcun Matrimonio Nel Comune Di Viareggio, Pertanto, Siamo In Attesa Di Ricevere Ulteriori Informazioni Dall'Ufficio Anagrafe, Laddove Risulti Che La Stessa Abbia Contratto Matrimonio In Altro Comune Oppure Che Non Abbia Alcun Matrimonio In Atti, Stante Precedente Richiesta Mezzo Pec E Mail Dello Scrivente.

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/11/2009 a firma di Notaio Fabio Monaco ai nn. 44179/15070 di repertorio, iscritta il 12/11/2009 a Lucca ai nn. 19239/3882, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €270.000.

Importo capitale: €135.000.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a Beni colpiti da procedura esecutiva

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di UNEP TRIBUNALE LUCCA ai nn. 4422 di repertorio, trascritta il 23/12/2021 a LUCCA ai nn. 23179/17000, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare .

La formalità è riferita solamente a Beni colpiti da esecuzione immobiliare, Foglio 53 di Massarosa, mappale 507, sub. 11.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**€ 0,00**

|                                                                       |                 |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Millesimi condominiali:                                               | <b>non noti</b> |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>€ 0,00</b>   |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | <b>€ 0,00</b>   |

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Ingresso e scale comuni a più u.i. urbane raffigurate in planimetria in atti  
Ulteriori avvertenze:

Si avverte l'aggiudicatario che non è presente un elaborato planimetrico in atti catastali, che non sono noti i millesimi nel caso siano presenti, che sull'andito comune di accesso e sul vano scale sono presenti altri vani porta nel complesso e per quanto visibile ne risulterebbero n.3 e che, infine, nel vano di ingresso è installata una suddivisione degli spazi in metallo e vetro con porta della quale non sono noti la legittimità, chi ne faccia uso ed eventuale regolarità nel caso occorra.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si avvisa l'aggiudicatario di prendere in esame tutti i documenti allegati alla perizia ed in atti e/o in essi richiamati, anche in relazione alle disposizioni contenute negli atti di provenienza, nei loro patti e condizioni, servitù o limitazioni in genere se esistenti. Si informa altresì, che per quanto risultante, sono in atti le seguenti formalità che si riepilogano, in particolare per le accettazioni tacite così come reperibili e trascritte:

-**accettazione tacita** di eredità trascritta il 30/08/2021 ai nn. 15685/11504.

-**accettazione tacita** di eredità trascritta il 30/08/2021 ai nn. 15686/11505.

Da relazione notarile, a \_\_\_\_\_ l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 04/07/2000 Notaio Giorgio Garzia Rep. n.132372/7427 trascritto il 07/07/2000 ai nn. 10301/6880 acquistone fatto da \_\_\_\_\_

-in parte per la quota di 1/3 per successione del padre \_\_\_\_\_, apertasi il 24/09/1965, Den. n.40 Vol. 249 registrata a Viareggio il 22/01/1966;

risulta trascritta **accettazione tacita** di eredità il 01/02/2022 ai nn.1350/1016, mediante atto Notaio Fabio Monaco del 09/11/2009 Rep. 44179 in morte di \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_

-In parte per la quota di 1/6 per atto di divisione del 29/06/1984 Notaio Arnaldo Sartini Rep. n.33161 trascritto a Lucca il 26/07/1984 ai nn. 9261/7349;

-in parte per la quota di 1/2 per atto di compravendita del 25/10/2000 Rep. n. 132959/7484 Notaio Garzia Giorgio trascritto il 27/10/2000 ai nn. 15834/10620 da acquistone fattone da \_\_\_\_\_

L'usufruttuaria parziale era \_\_\_\_\_ deceduta il 27/05/1993. Il ricongiungimento di usufrutto del 27/05/1993 registrato a rettifica Voltura n.45.1/1994 - Pratica n. 18342 in atti dal 29/01/2003.

Inoltre, a \_\_\_\_\_ i beni pervenivano per atto di divisione del 22/05/1965 Notaio Aldo Carrara Rep. 763/60 e trascritto a Lucca l'08/07/1965 ai nn. 3866/3179.

-Inoltre dagli aggiornamenti delle note: rettifica a trascrizione del 22/02/2022 - Registro particolare 2001 R.G.2695, Tribunale di Lucca Rep. 1336 del 9/06/2021 Atto per causa di morte-**accettazione tacita** di eredità Trascr. n.11505 del 2021;

///

### INFORMAZIONI SUI PASSAGGI AVVENUTI AI FINI DELLE VERIFICHE DOCUMENTATE

I beni come posseduti derivavano in parte non ben precisata in atto suddetto, da acquistone fatto da \_\_\_\_\_; che ques'ultimo, in data 05/03/1955 con atto Notaio Ferdinando Stefani Rep. n.10861 aveva provveduto ad affrancare, coi livellari \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ del genitore

, un livello in favore della Chiesa/Beneficio di Bozzano in forma totale. Da confronti avuti con la Curia Arcivescovile e IDSC di Lucca, da visione del Registro dei Renditori e dall'atto medesimo interessante i co-livellari: dalla successione del padre avevano acquistato i diritti sul bene con atto Notaio Renato Masini del 14/04/1947 Rep. n°15630 trascritto al n°1120/573 da

Per quanto ragionevolmente interpretabile e per quanto è stato possibile valutare limitatamente a quanto emerso e, sulla base dei riscontri con i Pubblici Uffici (ovverossia, presso la medesima Curia Arcivescovile e presso l'Archivio Notarile Distrettuale per Lucca e Pisa, l'Istituto Diocesano di Sostentamento del Clero, presso la Conservatoria dei RRII, dell'Archivio di Stato in più riprese ed il catasto) da cui emergono gli elementi documentati, si possono esprimere le considerazioni integrative che seguono.

In particolare, mancando una puntuale rappresentazione storico-planimetrica dei beni che accompagnasse gli identificativi ante nuovo catasto, non era inizialmente appurabile con estrema puntualità e quindi con completa chiarezza, se l'attuale identificativo catastale e più precisamente la sua consistenza, mutata nel corso dei molti decenni fino a derivare essa, anche dal sec. XIX, rispetto a quando venne istituito il livello con un atto del 1734, fosse stata interamente interessata da quella affrancazione del livello di cui sopra.

Questo perchè, le parti coinvolte, l'indirizzo, la descrizione derivante dal classamento più recente (Scheda n°22064644 registrata al n° 1364 del 27/12/1939 titolare e che riporta la dizione "livellare Chiesa Bozzano") rispetto all'originaria u.i. non raffigurata graficamente, rappresentava un vano sull'altro per tre piani; oggi, da quanto desumibile dalla ricostruzione catastale (Vedasi scheda in atti del 19/06/1984 prot. n° 3693 e doc. collegati), tale porzione di immobile potrebbe essere oggi rappresentata dall'ingresso e vano scale comune a più u.i. al piano terra, una delle camere al piano primo e vano scala comune al piano primo e altro vano con vano scale del piano secondo.

(\*) Non è comunque da escludersi che l'allora proprietà, che all'interno del suo *art. di stima* potessero essere presenti anche altri spazi/vani di maggiore ampiezza.

Dei c.d. tre vani uno sull'altro, tenuto conto l'avvicinarsi di caratteristiche di rappresentazione fra i vari catasti storici e dei molti passaggi, eventuali imprecisioni dell'epoca, l'avvenuto frazionamento riportato sulla mappa Leopoldina (in estratto arrotto di mappa), l'immobile che era ed è tutt'ora posto a margine del foglio di mappa, le divisioni intervenute fra danti causa nel corso dei moltissimi decenni rispetto all'origine ben più risalente nel tempo, non forniscono puntuali conferme (fino ad un certo punto delle ricerche) se vi fosse una più esatta consistenza o meno, esterna a quanto affrancato e al conto del dante causa e quindi se fosse di fatto rientrate nei vani oggi colpiti dalla procedura e affrancati.

Le massive attività profuse nelle ricerche enfiteutiche succedutesi nell'ambito delle operazioni peritali e che prudenzialmente si sono estese oltre il ventennio, a ritroso dai primi atti pubblici di trasferimento dei diritti immobiliari del 2000 e del 1984, sono solo parte di quanto svolto e reperito con l'atto Not. Masini del 1947, l'atto Not. Zappelli del 1924, oltre all'atto Not. Pellegrini del 1912, le stime collegate e relativi allegati, salvo altre letture effettuate per riscontro descrittivo nel tentativo di fugare i punti incerti.

Si precisa che non sono però reperibili maggiori dettagli o specificazioni grafiche (anche a seguito delle note di trascrizione reperite), tenuto conto della consistenza in parte mutata nei decenni, rispetto alle originarie descrizioni del catasto storico della metà del sec. XIX (negli articoli di stima legati dalle partite estratte presso l'Archivio di Stato, in quanto, come detto, mancanti le parti grafico-descrittive di maggior chiarezza) per poter riferire, ovvero fino all'esito finale, una più precisa consistenza ricercata a quel preciso gravame enfiteutico (il quale, per quanto ricostruibile con gli elementi in possesso e stante quanto indicato nel Registro dei Renditori della Curia, sia i nominativi succedutisi a , sia la per ebbero ad affrancare comunque quanto di loro competenza.

Dalla ricognizione e collegamenti delle particelle, delle quali, in taluni casi, è stato possibile ricostruire i molti passaggi (e salvo errori nei dati presenti sui registri di archivio), il gravame enfiteutico di cui non ne sono ulteriormente emersi, al conto dei soggetti, può comunque ritenersi

affrancato con certezza, quanto meno per quella porzione interessante un vano sull'altro (vano ingresso e vano camera/scale salvo la nota di cui sopra che potrebbe contenere spazi maggiori). Ciò considerato che non vi sono tracce che possano ricondurre ad un gravame livellare ulteriore, considerati i molti passaggi storici, i frazionamenti della metà del sec. XIX e le imprecisioni descrittive che non permettono maggiori dettagli.

Approfondendo nel seguito ulteriormente i controlli finali anche sull'Archivio storico del Catasto oltre che di conservatoria, emerge che i passaggi sui registri di partita di carico e scarico e le trascrizioni fra danti causa e aventi causa in certi atti descritti, riportano una consistenza descritta con precedenti identificativi, i cui estremi sono riportati in atto di affrancazione ma i cui estremi sono a carattere generale e con articolo di stima e mappale poi riversato di fatto nella partita di

n°5639. Da quest'ultima, viene fatto confluire quanto venduto da a nella voltura catastale storica solo in ultimo emersa presso l'Archivio di Stato, ovverossia la Voltura n°104 del 1951 allegata, con la seguente dizione, utile a completo chiarimento del trasferimento e della conseguente affrancazione totale verso tale soggetto affrancante (unitamente ai ) che per quanto indicato ne deriva (\*):

*"che oggetto della presente vendita è l'intero mappale 1652 della Sez. L e non porzione di questo come erroneamente è detto nell'atto. Sta di fatto che nel blocco del fabbricato che delimitano il suddetto mappale nulla è rimasto al venditore fu " Ciò a firma anche degli interessati, Lucca 19/12/1950.*

///

L'accettazione tacita ai fini delle denunce di successione ereditarie sono state trascritte come risulta da elenco.

Le copie degli atti richiesti, dei registri e in quanto desumibili dalle ricerche, sono allegate al deposito.

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Denuncia di successione (dal 25/10/2013), con atto stipulato il 25/10/2013 a firma di Dichiarazione successione, registrato il 25/10/2013 a Viareggio ai nn. 721/9990, trascritto il 29/10/2014 a Lucca ai nn. 13170/9866.

Il titolo è riferito solamente a bene immobile Foglio 53 Massarosa mappale 507 sub.11.

Da successione di , oltre a Denuncia successione integrativa del 19/03/2019 presentata all'Uff. Registro di Viareggio al n.54 vol.9990 e trascritta a Lucca il 21/03/2019 ai nn. 4675/3402

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/3, in forza di denuncia di successione (dal 25/10/2013), trascritto il 30/08/2021 a Lucca ai nn. 15685/11504.

Il titolo è riferito solamente a Per quanto di interesse su bene colpito dalla procedura.

In dipendenza di Denuncia di successione in morte di .721 Vol.9990

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Denuncia di successione (dal 25/10/2013), con atto stipulato il 25/10/2013 a firma di Dichiarazione successione, registrato il 25/10/2013 a Viareggio ai nn. 721/9990, trascritto il 29/10/2014 a Lucca ai nn. 13170/9866.

Il titolo è riferito solamente a bene immobile Foglio 53 Massarosa mappale 507 sub.11.

Da successione di oltre a Denuncia successione integrativa del 19/03/2019 presentata all'Uff. Registro di Viareggio al n.54 vol.9990 e trascritta a Lucca il 21/03/2019 ai nn. 4675/3402

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Denuncia di successione (dal 03/02/2021), con atto stipulato il 03/02/2021 a firma di dichiarazione successione, registrato il 03/02/2021 a Viareggio ai nn. 15/9990, trascritto il 04/02/2021 a Lucca ai nn. 1932/1388.

Il titolo è riferito solamente a bene immobile Foglio 53 Massarosa mappale 507 sub.11.

Da successione di

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Denuncia di successione (dal 03/02/2021), con atto stipulato il 03/02/2021 a firma di dichiarazione successione, registrato il 03/02/2021 a Viareggio ai nn. 15/9990, trascritto il 04/02/2021 a Lucca ai nn. 1932/1388.

Il titolo è riferito solamente a bene immobile Foglio 53 Massarosa mappale 507 sub.11.  
Da successione di

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 03/02/2021), trascritto il 30/08/2021 a Lucca ai nn. 15686/11505.

Il titolo è riferito solamente a Per quanto di interesse su bene colpito dalla procedura.  
In dipendenza di Denuncia di successione in morte di n.15 Vol.9990

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 su porzione consistenza, in forza di atto affrancazione (dal 05/03/1955), con atto stipulato il 05/03/1955 a firma di Notaio Stefani Ferdinando ai nn. 10861 di repertorio, registrato il 23/03/1955 a Lucca ai nn. 2878, trascritto il 06/04/1955 a Lucca ai nn. 1499/407.

Il titolo è riferito solamente a beni originari trattati nella loro più ampia consistenza dell'epoca senza puntuale dettaglio di descrizione riferibile ai vani attualmente costituenti il cespite colpito. .

Le parti sono fu risalente come dante causa alla porzione citata nell'atto Not. Carrara Rep.763 allegato per cessione diritti e divisione) /Beneficio parrocchiale di Bozzano

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 22/05/1965 fino al 24/09/1965), con atto stipulato il 22/05/1965 a firma di Notaio Aldo Carrara ai nn. 763 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a beni originanti l'unità immobiliare di cui trattasi, residui da u.i. F.53 di Massarosa mappali 507/2, 507/3, 507/4, 507/1 e altri descritti in atto di divisione .

Come da allegato "A" beni colorati in arancione

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 24/09/1965), trascritto il 01/02/2022 a Lucca ai nn. 1350/1016.

Il titolo è riferito solamente a Per quanto di interesse su bene colpito dalla procedura.  
In dipendenza di Denuncia di successione in morte di n.40 Vol.249

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 24/09/1965 fino al 04/07/2000), registrato il 22/01/1966 a Uff. Registro Viareggio ai nn. 40/249, trascritto il 18/08/1966 a Lucca ai nn. 4824/815.

Il titolo è riferito solamente a identificativi pertinenti partite catastali 133-2359, Foglio 53 di Massarosa mappali 507/2, 507/3, 507/4 ed in parte 507/1 - 636 come da divisione atto Not. Carrara Rep. 763

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di atto di divisione (dal 29/06/1984 fino al 25/10/2013), con atto stipulato il 29/06/1984 a firma di Not. Sartini ai nn. 33161 di repertorio, trascritto il 26/07/1984 a Lucca ai nn. 9261/7349.

Il titolo è riferito solamente a Beni rappresentati dal F.53 di Massarosa mappali 507/1, 507/7, 802/1, 507/3 e 802/2 oltre assegnazioni descritte in atto.

Il mappale 507/11 interessato dalla presente procedura è generato da parte dei mappali suddetti per variazioni, fusione/frazionamenti catastali

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/07/2000 fino al 25/10/2013), con atto stipulato il 04/07/2000 a firma di Notaio Giorgio Garzia ai nn. 132.372 di repertorio, trascritto il 07/07/2000 a Lucca ai nn. 6880/10301.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare posta al piano primo del fabbricato in Bozzano di Massarosa, identificato presso l'UTE di Lucca con plan. a variaz. n°3693 19/06/1984 già alle p.te

2359/2129 Fg.53 mapp. 507 e 802 .

Da atto notarile: l'immobile medesimo è libero da iscrizioni, trascrizioni, pesi ed oneri di ogni sorta che ne impediscano la piena disponibilità ed il libero godimento. Dichiarando le parti di ben conoscere lo stato delle iscrizioni e trascrizioni relative ai diritti oggetto del presente atto per averlo in precedenza accertato a mezzo di tecnico di propria fiducia.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 25/10/2013), registrato il 19/03/2019 a Viareggio ai nn. 54/9990.

Il titolo è riferito solamente a Per quanto attiene la presente procedura: Foglio 53 di Massarosa mappale 507/11.

La dichiarazione è modificativa e ricognitiva delle dichiarazioni Den. n. 721/9990, Den. n. 20090/9990 del 2014 e Den. n. 305/9990 anno 2016 ( se ne omette l'introduzione in quanto riportate comunque nell'elenco sintetico delle formalità allegate nel fascicolo unito alla perizia

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera Variante al R.U. del 2008 approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 104 del 25.11.2010 successiva Variante Generale Al Regolamento Urbanistico. Approvazione con delibera CC n. 39 del 02.05.2017, l'immobile ricade in zona Agricola Zona F3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme Tecniche di Attuazione e R.E. vigente in art. 27, salvo modifiche da nuovi strumenti urbanistici P.S. e P.O. in corso di formazione .

APPROVATO CON DELIBERA C.C. del 10.10.08 n° 103 (CON EMENDAMENTI ). Il titolo è riferito solamente alle zone in esse richiamate.

Regolamento dei Centri Abitati approvato con Delibera di CC n.40 del 09/04/2019

In considerazione delle norme vigenti sull'area interessata e da verificare eventuali sviluppi sulle norme sulle fragilità ambientali presenti sul R.U. vigente e del PS in corso di adozione/adottato del Comune di Massarosa e del DPGRA per i vincoli idraulici quale zona ricadente in pericolosità tipologia P.3 da valutarsi vincolo in sede di istruttoria con eventuale studio geologico, viste le attività necessarie per eliminare quanto eseguito in difformità o sprovvisto di titolo autorizzativo. Tenendo infatti presente, che, valutati i propri interessi da parte dell'aggiudicatario, solo a seguito dell'istruttoria espletata da parte dei competenti Uffici, potranno essere valutate determinate soluzioni e/o adeguamenti; si ritiene perciò plausibile individuare talune quantificazioni come indicate, unicamente a carattere prudenziale e parziale. Talune opere dovranno essere rimesse in pristino, ma che tuttavia, per porzione di esse, vista la posizione in loco e visto l'art.5 delle NTA vigenti, si indica all'aggiudicatario, valutandone i dettagli e normativa aggiornata con l'Ufficio potranno essere regolarizzate. In tale ipotesi, i costi sanzionatori/oneri e prestazionali, dei vani interni, non possono essere valutate, in quanto esulante da quanto previsto, in parte forfettariamente considerati nel valore di stima sebbene e sempre di massima quantificate nella sezione sulla regolarità urbanistica.

La specificità del caso, sottoposto a ripetute ricerche presso ogni Ente competente da cui potessero, nel caso emergere, elementi oggettivi circa la legittimità dello stato di fatto e della consistenza oggi non corrispondente a quanto rappresentato nelle vecchie planimetrie catastali, le quali, dopo una serie di confronti con l'Ufficio SUE di Massarosa, ha portato alle seguenti valutazioni nel merito e seppur di massima e fin tanto che non sarà dato seguito ad una istruttoria d'Ufficio, come di seguito esposte .

◇

### **CENNI PRINCIPALI RICERCHE SULLA REGOLARITA' URBANISTICA**

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di procedura, è posto all'interno dei centri abitati e quindi sottoposto alle Normative urbanistiche al tempo vigenti, tenuto conto che non sono state prodotte documentazioni dalle parti e che gli atti dimostrativi dello stato preesistente risalgono in prevalenza fra il 1965 e il 1984, non avendo oggettivi riscontri reperiti circa la creazione del frazionamento se ante 1967, 1977. Dato il vigente D.P.R. 380/01 aggiornato al luglio 2024 e la Legge

n.105/2024 per conversione del D.L. n.69/24 c.d. "Salva Casa", attesa la modifica alla L.R. n.65/2014; visti gli orientamenti dell'Ufficio SUE di Massarosa, data la circostanza in cui ci pone l'intervento della nuova norma che a fronte delle nuove disposizioni, ancora deve essere interpretata e allineata alle norme vigenti ed ai regolamenti da parte dei rispettivi Uffici. Ne consegue che in linea di massima potremmo solo descrivere parte di quanto nel seguito potrà essere sviluppato a fronte di una interpretazione univoca ed autentica, sia da parte degli Enti locali, che da parte del MIT che dalle Regioni. Precedentemente la legittimità doveva essere verificata mediante l'approccio con la documentazione catastale e l'aerofotogrammetria/fototeca di riscontro. Ad oggi, possono essere valutate le difformità seguendo degli articoli ulteriori come ad esempio l'articolo 36 bis nel D.P.R. n. 380/2001, il 9 bis con il problema che comunque talune difformità non vi potranno rientrare ed altre, saranno invece penalizzate dai costi, mentre altre ancora non avranno elementi di valutazione come ad esempio come detto, l'epoca di intervento per verificarne la legittimità.

Conseguentemente, verificati i voli aerei in atti della Regione Toscana, le documentazioni presso l'archivio edilizia, l'Archivio di Stato, le mappe di CastoRE e quelle d'impianto del Catasto, avuti i necessari confronti con l'Ufficio, si può indicare che vi sono elementi non configurabili come regolari come più avanti illustrato, ma che per una disanima completa ed una certa applicazione delle sanzioni e dei costi conseguenti, si renderanno necessarie come più avanti rimarcato, le relative istruttorie d'Ufficio e le determinazioni che gli stessi vorranno emettere, in base alle pratiche che l'aggiudicatario vorrà presentare nel futuro con eventuali documentazioni emerse nel seguito, elaborati di progetto specifici e riferimenti circostanziati opportunamente valutati.

Infatti, sono state svolte le ricerche sull'elenco delle pratiche edilizie, dei titoli di C.E., sulle Autorizzazioni, presso l'Ufficio Condonò e sui titoli minori a nome dei debitori e dei loro danti causa Sargentini, ispezionando i vari titoli edilizi senza reperire alcuno riferito all'unità immobiliare colpita dalla presente procedura. Reperendo gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore e ad oggi/adottati, sono stati svolti in alcune sessioni, ripetendoli per aggiornamento, i colloqui necessari con per indirizzo e chiarimento con l'Ufficio SUE del Comune di Massarosa, anche in ordine al Regolamento Sanzioni-Oneri vigente da applicarsi poi a seguito dell'istruttoria e della rappresentazione e quantificazione dell'insieme della consistenza originaria e suo C. di C.

*(A tal proposito, si ritiene necessario precisare fin da subito, a chiunque ne avesse interesse ed al procedente medesimo, che per la regolarizzazione e sanabilità delle difformità, restano fatti salvi quei pareri degli Enti sovraordinati, le norme e gli indirizzi dell'Ufficio e degli Enti competenti, che saranno in vigore all'atto dell'istruttoria delle pratiche necessarie e che la doppia conformità attuale, non prescinde attualmente, da modifiche o diverse interpretazioni sulla base delle NTA e che, nonostante le ripetute ricerche proseguite, non hanno fatto emergere elementi corrispondenti a quanto esattamente esistente sul posto, fatte salve quindi, migliori rappresentazioni grafiche od errori materiali che dovessero emergere).*

Ai fini della consistenza desumibile dagli atti di provenienza e dei riscontri catastali che si sono succeduti, laddove potuti reperire, ed in base a quanto è stato reso possibile rilevare ed osservare sui luoghi, posto che l'unità immobiliare colpita dall'esecuzione sono parte di più ampio immobile plurifamiliare di vecchia edificazione, non essendovi titoli edilizi a conforto dello stato osservato, da ciò che si può desumere dall'ultima planimetria catastale in atti dell'Agenzia delle Entrate-Territorio del 1984 prot. n°3693 del 19/06/1984 Mod.1 M di Accertamento della proprietà Urbana, si indica che la rappresentazione grafica si discosta parzialmente dall'allegato divisionale "A" ai rogiti del Notaio Aldo Carrara del 22 maggio 1965 Rep. n.763 e dalla planimetria catastale dell'ottobre del medesimo anno.

Le schede di classamento catastale reperite e allegate alla presente, restituiscono solo parte della consistenza oggi presente in quanto probabilmente in epoca antecedente al 1/09/1967, sono stati operati interventi tali che hanno condotto l'immobile all'attuale rappresentazione catastale.

Ciò che oggi si osserva nella documentazione ultima in atti, oltre che nelle riprese fotografiche allegata alla presente, è una consistenza variata, nello specifico, rispetto alla presenza di una terrazza collocata superiormente al vano inferiore, porzione comunque non rappresentata nell'elaborato planimetrico particella 507 in atti, prot. LU0176630 del 15/11/2004, in quanto esso parziale inerente altre porzioni dell'intero edificio.

La planimetria prot. n°9315/65 in atti sopra richiamata e il Mod.5 di classamento e quello di

Accertamento della proprietà Urbana, Scheda M n°1474008, suggerirebbero, mediante però delle mere annotazioni manuali in planimetria e non nel classamento, che al piano primo dell'unità immobiliare rappresentata, sviluppata su tre piani fuori terra, vi fosse stata aggiunta una porta di comunicazione al terrazzo accennato, il wc esistente anche nelle planimetrie è posto posto in oggetto rispetto alla facciata come altro del piano superiore. Quindi l'accesso allo stesso, avviene di fatto uscendo all'aperto, dovendo ovverossia rimuovere la veranda in metallo e vetro realizzata senza preventivo titolo edilizio e posta a distanza non regolamentare.

Oltre alle variazioni poi in seguito descritte, come visibili dall'esterno, le implicazioni che esse hanno rispetto alle distanze da confini a CC e dalle pareti finestrate DM 1444/68, sono annoverabili nelle valutazioni che l'aggiudicatario dovrà porre all'esame degli Uffici competenti, anche il frazionamento di parte dell'unità immobiliare originaria (ancorchè essa possa essere stata oggetto di interventi antecedentemente alla Lg. n° 10/1977), rientra nella valutazione da porre all'attenzione dell'istruttoria del SUE e da cui potranno o meno derivare costi non valutabili nella presente sede.

Mediante le su indicate numerose ricerche, svolte in più riprese nei molteplici Uffici e finalizzate a meglio dotare l'aggiudicatario di quanti più elementi possibili per i necessari confronti, non sono esse risultate interamente esaustive, anche in riferimento alla temporalità non certa delle modifiche; ovverossia non possiamo ricondurre le modifiche attuate ad una data ben precisa; elemento che si rende necessario per un inquadramento della norma da invocare nelle fasi di accertamento di compatibilità e di attestazione di conformità del bene, incaricando all'uopo, le figure professionali necessarie, posto che solo l'Ufficio competente può nel caso decretarne i conseguenti passaggi urbanistici e sanzioni, salvo che non emergano in seguito elementi in possesso della proprietà e non forniti od altro a cura dell'aggiudicatario.

In conclusione, ne deriva che quanto emerso dalla ricerche esperite nelle direzioni descritte, potrà essere di supporto per le necessarie valutazioni prima dell'aggiudicatario, poi dei competenti Uffici con loro proprio inquadramento e norma sanzionatoria; per cui, nella presente relazione le ipotesi di regolarizzazioni sono solo descritte come presuntive con le varie casistiche normative, senza quindi essere puntualità, in quanto esulante dai compiti dello scrivente oltre che per mancanza di ulteriori e oggettivi elementi a comprova dello stato legittimo.

Le difformità emerse nelle fasi di riscontro con i titoli autorizzativi potuti reperire e con i rilievi parziali eseguiti, sottoposti all'Ufficio negli incontri, sono attualmente riconducibili, fatte salve modifiche normative e l'istruttoria d'Ufficio che potrebbero variarne in maniera consistente gli esiti, alle seguenti fattispecie di procedure:

**1. RIMESSA IN PRISTINO DI VOLUMETRIE INCONGRUE DI TIPO IN METALLO E VETRO E A DISTANZA INADEGUATA DA CONFINI/PARETI FINESTRATE LOCALIZZATI SUL VERSANTE SUD CON RIMOZIONE COPERTURA** salva nota di precisazione;

**2.DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA/FRAZIONAMENTO PARZIALE E MODIFICA PROSPETTICA PER POSIZIONE FINESTRA WC RISPETTO A PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI, TAMPONAMENTO PORTA;**

**-MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA GENERALE ESTERNA ED INTERNA.**

Dall'esame dello stato di fatto accessibile, confrontato con quanto in atti, emergono le seguenti discordanze riconducibili alla norma di cui al D.P.R. n. 380/01 e legge regionale vigente, L.R. 65/2014, oltre alle N.T.C. del 2018, loro ss.mm.ii. come segue.

Rispetto alle uniche prove aereofotogrammetriche e catastali, cartografiche storiche reperite, seguendo l'enumerazione di cui sopra, in virtù della norma richiamata, si evidenzia quanto segue:

Il punto 1, è riconducibile alla realizzazione di volumetrie a vetri chiuse e strutture verticali e di copertura per dar sede ad una serie scomposta e disorganica di ambienti pluriuso con veranda e wc incluso di cui al punto 2, attuati probabilmente in più tempi, mediante l'impiego di materiali in genere di recupero e che, in considerazione di colloqui preliminari con i competenti Uffici, non si presentano come legittimi nè dal punto di vista urbanistico, nè civilistico, nè strutturale ancorchè da verificarsi eventualmente a cura dell'aggiudicatario; oltre che idonei ai fini del DPGR 41/R Legge 13/89 e ss.mm.ii. del DM 1444/68 sopra richiamato, ancorchè non nota la legittimità della realizzazione di un terrazzo praticabile con i suoi affacci verso l'altrui proprietà e posta sulla copertura del sottostante volume sebbene rappresentato da altra u.i. ed in quanto medesima originaria

proprietà con la diversa posizione delle porte di accesso in prospetto al terrazzo in luogo di quello in origine per il WC se fatte salve dall'Ufficio SUE, le annotazioni in planimetria del 1965 di alcuni mesi successiva alla planimetria allegata all'atto di divisione allegato;

Il punto 2, è riconducibile alla modifica alla porta/e di disimpegno rispetto a quanto in planimetria catastale. Oltre allo scorporo per frazionamento di parte della consistenza dall'unità rappresentata nella planimetria del 1965, rispetto a quella del 1984.

Si suggerisce pertanto, come indicato nell'apposito cpv, oltre a considerare un costo di massima per la rimessa in pristino, di voler interpellare gli Enti sovraordinati per valutare se di interesse ed in primo luogo e previo studio strutturale per la certificazione di idoneità statica con un eventuale rilievo topografico ai fini dei confini, quali siano le esatte distanze dai medesimi per le aperture e per quanto esistente. In secondo luogo, mediante una resituzione grafica e calcolo delle sup./volumi e relativi rapporti illuminotecnici, quale sia la migliore e più vantaggiosa soluzione approntabile in capo all'aggiudicatario, per la regolarizzazione a norma di legge e regolamenti delle difformità osservabili con gli elementi che è stato possibile raccogliere.

Per quanto attiene al costo della regolarizzazione, si ritiene possibile esporre in via prudenziale, solo in via presuntiva e di massima, gli importi sanzioni come oneri ed i costi sommari per le pratiche sulla base degli importi e delle richieste che l'Ufficio in fase di istruttoria richiederà in base alle norme e regolamenti in tale momento vigenti; restando di fatto nella presente, una mera quantificazione indicativa e non puntuale, per i vari riflessi normativi/regolamentari.

Infatti, se l'Ufficio in sede di esame di un eventuale istruttoria, ravvisasse l'applicazione di una sanzione eventualmente a fronte di eventuali adeguamenti, di una diversa rappresentazione o dotazione di riscontri storici ad oggi non ulteriormente reperiti od in virtù di specifiche valutazioni tecnico strutturali, è ravvisabile una comprensibile variazione delle sanzioni/oneri e costi attualmente non determinabili. In conclusione, i costi parziali di cui sopra che sono a carattere sommario, ed in parte, ne è stato tenuto forfettariamente conto nella formulazione del valore di stima, anche perchè, oltre tutto, l'Ufficio secondo loro indirizzi e Regolamento delle Sanzioni, prevede una valutazione per tipologia/scaglioni a discrezione dell'Ufficio, fatte salve modifiche normative/regolamentari.

Da valutare poi, che potrebbero essere richiesti eventuali pareri ulteriori, indagini sulle fragilità ambientali e prove eventualmente ritenute necessarie dall'eventuale strutturista.

Si avvisano gli interessati e l'aggiudicatario, che non è ravvisabile ad oggi, se a seguito delle istruttorie da parte dei competenti Uffici, possa emergere che non sia necessario redigere la Attestazione di Agibilità d'uso, comunque oggi non presente ai sensi della norma vigente art. 149 e s.m.i. L.R. 65/2014, da corredarsi nel caso, di ogni dichiarazione di conformità od eventuali adeguamenti e certificazioni di rito richieste e al momento non fornite dalle parti. Salvo non emerga dagli archivi una precedente Abitabilità od un titolo edilizio e da vedersi sulla base di quale titolo sia stata eventualmente redatta.

Note a carattere generale - conformità edilizia-urbanistica:

In relazione alle lievi differenze emerse dai rilievi, tenuto conto delle tolleranze oggi in vigore mediante l'applicazione dell'art. 198 - 209 L.R. 65/2014 s.m.i., l'aggiudicatario, sentito l'Ufficio Edilizia del Comune competente, se da quest'ultimo non diversamente ritenuto, potrà promuovere la regolarizzazione di quanto emerso, salvo valutare se si incorra nella sanzione prevista per la mancanza di aggiornamento degli atti catastali e/o dell'abitabilità del bene.

///

Pur restando ulteriormente residuale, l'aggiudicatario, verificati i riferimenti normativi più avanti illustrati, relativi alle c.d. ragioni di credito, potrebbe, se vi sono i presupposti, accedere ad un condono edilizio come nel seguito meglio identificato, ovvero riaprendo i termini di legge, richiedendo in tale ipotesi, una C.E.S. che andrebbe nel caso in specie, a legittimare anche lo stato esistente. Quanto sopra, fatti salvi e impregiudicati i pareri derivanti dall'istruttoria d'ufficio e/o deroghe di settore specifiche, oltre che eventuali modifiche normative, in vigore al momento che l'aggiudicatario e gli interessati, depositerà/deposeranno con specifica istanza, se ritenuto da essi opportuno, la richiesta di regolarizzazione di alcuni dei punti suddetti, mediante pratica che potrà essere ai sensi dell'art. 209 della L.R.65/2014 (con aggiornamento reso in data 17/02/2020) e segg. ad esso correlati, le recenti modifiche al DPR 380/01, per la L.n.105/2024, in funzione del PS e del PO in corso di formazione/approvazione o altri procedimenti richiamati e da individuarsi a cura

dell'Ufficio, ai fini delle difformità emerse, oltre che per una migliore rappresentazione grafica generale.

A seguito di detta istruttoria, le suddette opere così individuate, potranno essere configurate anche con diverse tipologie di difformità o se ritenuto necessario, come suggerito, potrà essere ordinata o effettuata la rimessa in pristino dei luoghi o l'adeguamento.

///

Facendo comunque salvo ed impregiudicato per la conferma di tutto quanto sopra esposto nei vari punti, il parere e l'istruttoria dell'Ufficio competente a riguardo, tenendo presente gli eventuali diversi indirizzi futuri, circolari applicative e quanto previsto in ordine alle considerazioni future per l'individuazione di diverse tipologie di irregolarità, rispetto a quelle ivi descritte. Inoltre tenendo presenti, eventuali modifiche normative, in vigore al momento che l'aggiudicatario e gli interessati, depositerà/deposeranno con specifica istanza, la richiesta di regolarizzazione o procedimento sanzionatorio in seguito trattati, ai fini delle difformità emerse e per una migliore rappresentazione grafica. Oltre che, fatti salvi gli eventuali pareri nascenti da vincoli sui beni, fragilità in genere, dettati dai regolamenti locali per tramite degli Enti di gestione e Autorità sovraordinate in genere, spetta la verifica di conformità dell'impianto fognario ancorché fosse a comune con altre u.i. e di cui non sono note le caratteristiche, nonché i disposti nascenti dall'intervento edilizio o da titoli edilizi, allegati/certificazioni eventualmente necessarie e verifiche previste, posto che si renderà necessario uno esame esteso come detto anche agli impianti in genere.

///

I beni osservati dallo scrivente, secondo quanto fatto cenno nei precedenti punti, potrebbero essere sanati, sanzionati, rimessi in pristino o sanati con adeguamento, a seconda delle decisioni nel merito e dell'applicazione della specifica tipologia di abuso da parte dell'Ufficio/i preposto/i, così come indicherà lo/gli stesso/i e a seconda delle diverse categorie dei principali procedimenti da individuarsi in sede esame pratica, che si possono così esemplificare:

-Resta un adempimento a carico dell'aggiudicatario, secondo gli aggiornamenti ed i disposti dell'Amministrazione Pubblica, presentare un Accertamento di Conformità in Sanatoria o parziale difformità dal Permesso di Costruire ai sensi e con l'applicazione dell' art.209-206/206 bis o richiamati in essi, Legge Regionale 10 novembre 2014 n°65 con aggiornamento reso in data 21/01/2022 e DPR 380/01 loro ss.mm.ii., a seconda delle fattispecie di opere richiamate od individuate dall'Ufficio; quest'ultimo, potrà ricevere la suddetta pratica a seconda delle tipologie di abuso per esse da questo definite, per difformità rilevate ed altri difformità minori come da repertorio fotografico o per semplice e migliore rappresentazione grafica in funzione delle opere sopra descritte, versando i relativi diritti di settore.

-Dovranno essere acquisiti laddove necessario, i pareri dagli Enti preposti se emersi in fase di istruttoria, il richiedente/i dovrà/dovranno prendere atto, che solo laddove ricorra il caso da valutarsi in sede di istruttoria (p.2) per tramite dell'Ufficio Tecnico comunale, o preliminarmente, dovrà essere trasmessa la pratica all'Ufficio del Genio Civile competente ( Ufficio Regionale di Tutela del Territorio). In tal caso, la procedura seguirà l'iter previsto dall'art. 182 della L.R. 65/2014, quale "deposito in sanatoria", il quale, compoterà l'iter di trasmissione presso la Procura della Repubblica competente con l'avvio della procedura da essa stabilita, prevedendo comunque un adeguamento della struttura medesima.

///

-Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate di cui sopra, se ricorrono i previsti presupposti, potrà essere presentata dall'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, Domanda di Sanatoria ai sensi dell'art. 40 comma 6 Legge 25.02.1985 n° 47 e successive modifiche e integrazioni, i cui termini sono stati riaperti dalla Legge n.724/94 e dalla Legge n. 326/2003 come evidenziato nella Circolare n. 2.699 del 7 dicembre 2005 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. Fatte salve eventuali variabili dovute all'entrata in vigore di nuove leggi che disciplinino diversamente la materia. Và precisato comunque, che le opere realizzate in difformità e/o in assenza di titolo edilizio regolarmente rilasciato, senza la dovuta sussistenza delle c.d. Ragioni di Credito individuate nei termini previsti, non potrebbero essere sanate mediante la procedura in esame.

Tenga presente l'aggiudicatario che nell'aggiornamento della L.R. n° 65/14, l'art. 206 c.4 al 17 febbraio 2021 - Tolleranze di costruzione dove si prevede: "ai fini dell'applicazione della disciplina di cui al presente articolo, non si ha parziale difformità dal titolo abilitativo in presenza di

violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali". Da verificare le misure introdotte dalla Legge n.105/2024 laddove applicabili.

///

Si ribadisce all'aggiudicatario ed ai terzi interessati, che le considerazioni sulla tipologia di abuso, potranno essere quantificate e precisate solo in sede d'istruttoria, facendo quindi salvo l'eventuale raggruppamento fra di esse, ovvero fra le tipologie di abuso e relativi diritti; per la quantificazione delle eventuali indennità risarcitorie con relative modalità di calcolo dettate dalle recenti revisioni normative, oneri urbanizzazione e/o costo di costruzione, che riterrà l'Ufficio eventualmente di applicare, una volta accertato e prodotto quanto necessario dall'aggiudicatario, oltre che l'individuazione delle pratiche da presentarsi a cura del medesimo.

Sarà cura dell'aggiudicatario far fronte ai costi relativi alle sanzioni/diritti che si renderanno necessari a quel momento, nella misura richiesta in funzione dell'istruttoria legata alla procedura di regolarizzazione e relativi pareri connessi, richiesti dall'Ufficio Edilizia del Comune e/o Enti competenti, posto che ogni importo indicato a tal fine nella presente debba ritenersi presuntivo e di massima, per le ragioni addotte.

Come esposto, ne consegue che il calcolo e le somme indicate, non possono essere confermate in questa sede e, ai fini di una presumibile quanto mai necessaria decurtazione di massima, viene prudentemente indicato un importo, che potrà variare anche significativamente nelle fasi istruttorie, insieme alle modalità derivanti dall'applicazione nell'iter di diversi regimi sanzionatori o di regolarizzazione delle difformità.

Stante quanto osservato, in generale, laddove sia ritenuta necessaria l'agibilità sopra richiamata, dovrà essere verificato se quanto richiesto sia rispondente ai requisiti secondo il D.M. 236/89 e D.P.G.R. 29/07/2009 n° 41/R e consimili e sulla base degli indirizzi di igiene dei luoghi di lavoro nel caso, o con deroga o con il relativo dimensionamento dei vani; sarà cura dell'aggiudicatario, nel caso ricorra la necessità, di provvedere a sua cura e spese, alla verifica ed alla eventuale presentazione di idonea documentazione comprovante l'adeguatezza alle norme di settore. Oltre a quanto da valutarsi in sede di istruttoria con l'art.36 DPR 380/01 s.m.i. con Legge n.120/2020 ed eventuali s.m.i. e l'allestimento delle conseguenti pratiche necessarie anche per gli adeguamenti da valutarsi.

Voglia l'aggiudicatario, compiute le necessarie verifiche, redigere, se necessaria a fronte dell'istruttoria, richiesta preventiva di deroga sanitaria, per quanto previsto dagli Indirizzi di igiene ed edilizia ASL, se riscontrata la mancanza dei rapporti illuminotecnici necessari per il vano/vani eventualmente sprovvisti. In alternativa od in combinato disposto con l'eventuale deroga, potranno essere mantenute con determinati adeguamenti da prevedere progettualmente laddove ne ricorra la fattispecie.

Come già ricordato, oltre alle molte Norme e Regolamenti di settore più specifici, andrà in conclusione verificato a cura dell'aggiudicatario, secondo gli spunti sopra proposti, se al momento della redazione della pratica, l'intricato e complesso quadro normativo come ricaduta sulla consistenza delle difformità descritte, sarà il medesimo, ivi compreso l'ultimo DL n.69/24 emanato in G.U. in data 29/05/2024 c.d. "Salva Casa" da convertirsi in Legge come sopra richiamata ed in base al quale sono state apportate modifiche al DPR 380/01, con probabili successive modifiche ulteriori al medesimo e alla L.R. 65/2014; sarà poi compito degli Uffici e dell'aggiudicatario poterne valutare i riflessi sulle medesime difformità rilevate e descritte, secondo quanto risulterà in futuro, oggi non di competenza dello scrivente, con le eventuali verifiche ed adeguamenti, che ne deriveranno.

Ciò anche secondo quanto risulterà, oggi non di competenza dello scrivente, dalle verifiche ed adeguamenti, in ordine alle strutture ed impianti.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Qualsiasi tipologia potenzialmente presente agli atti della P.A. N. 3975/2023, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere interne, opere per modifica prospettica, sanatoria e/o condono edilizio per realizzazione di veranda, suddivisione ambienti, etc..

Il titolo è riferito solamente a intero porzione di fabbricato terra tetto a schiera con altri descritto nelle

documentazioni di natura catastale.

Dalle ricerche esperite presso gli Enti competenti, non sono emersi titoli edilizi, condoni, pareri in genere legittimanti lo stato osservato.

Qualsiasi tipologia potenzialmente presente agli atti della P.A. N. **1481 18/01/2023**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere interne, opere per modifica prospettica, sanatoria e/o condono edilizio per realizzazione di veranda, suddivisione ambienti, etc..

Il titolo è riferito solamente a intero porzione di fabbricato terra tetto a schiera con altri descritto nelle documentazioni di natura catastale.

Dalle ricerche esperite presso gli Enti competenti, non sono emersi titoli edilizi che possano essere ricondotti al bene oggetto di procedura, condoni, pareri in genere legittimanti lo stato osservato.

Qualsiasi tipologia potenzialmente presente agli atti della P.A. N. **mail 24/11/2021**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere interne, opere per modifica prospettica, sanatoria e/o condono edilizio per realizzazione di veranda, suddivisione ambienti, etc..

Il titolo è riferito solamente a intero porzione di fabbricato terra tetto a schiera con altri descritto nelle documentazioni di natura catastale.

Dalle ricerche esperite presso gli Enti competenti, non sono emersi titoli edilizi che possano essere ricondotti al bene oggetto di procedura, condoni, pareri in genere legittimanti lo stato osservato.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Piano Operativo vigente, in forza di delibera Regolamento Urbanistico adottato con delibera CC n. 61 del 16/06/2010, successive varianti e Variante Generale Al Regolamento Urbanistico con delibera CC n. 39 del 02.05.2017 e n. 24 del 04/04/2024, l'immobile ricade in zona Loc. Macellarino ZONA F.3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.27 Regolamento Edilizio. Il titolo è riferito solamente al fabbricato che include l'unità immobiliare oggetto di procedura espropriativa forzata. Non sono stati reperiti titoli edilizi afferenti l'unità immobiliare colpita e le uniche tracce della consistenza sono rappresentate dalla documentazione in atti dell'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Lucca, gli atti di aggiornamento, la documentazione storica presso l'Archivio di Stato e le scame descrizioni sugli atti pubblici notarile di provenienza.

Piano Strutturale e P.O. adottato, in forza di delibera in corso di Formazione Delibera CC del 27/03/2024, l'immobile ricade in zona Comune di Massarosa. Il titolo è riferito solamente al Strumento ancora in corso di iter di approvazione/definizione

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **REGOLARITA' CATASTALE**

L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento/sentenza di fallimento, ma intendendo la regolarità secondo quanto dovrebbe legittimamente risultare sul piano urbanistico, non corrisponderebbe allo stato conforme a causa del terrazzo chiuso e per le porte di accesso. Si avvisa l'aggiudicatario di esaminare attentamente la perizia ed ogni suo allegato; in particolare, per il presente argomento, il cpv 8.4 sulla conformità catastale, il quale, così come riassuntivamente indicato, è riferito unicamente allo stato oggi presente, ma non a quello che dovrebbe essere lo stato legittimo dell'unità immobiliare.

La chiusura in metallo e vetro presente sul corpo del terro ( dove presente il bagno), pur essendo censiti nel Catasto Fabbricati dall'Agenzia delle Entrate - Territorio risultano rappresentati, nello specifico correttamente dal punto di vista fiscale/catastale, non è legittimato, per quanto noto, rispetto ad un titolo edilizio/condono e quindi da rimettere in pristino a cura dell'aggiudicatario, salvo diversa disanima a cura dell'Ufficio, che sarà resa nota all'aggiudicatario solo ad istruttoria di una pratica di

ACS o titolo equipollente da intraprendere con il SUE di Massarosa.

Per i medesimi, si può considerare pertanto al momento, la rimessa in pristino stati. Tali aspetti verranno poi reintrodotti in fasi successive come deciso/a discrezione del Delegato alla Vendita.

Altri dettagli, sono ricavabili dal repertorio fotografico, dalle riprese aeree e fotogrammetriche, visionabili all'atto che l'aggiudicatario effettuerà la visita e descritti nei principali punti in perizia.

**REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA note integrative**

Ai fini della consistenza desumibile dagli atti di compravendita e dai propri allegati, degli atti catastali che si sono succeduti, visti inoltre con gli Uffici competenti i voli aerei in possesso degli Enti regionali e della base storica cartografica allegati alla presente, sulla base di quanto è stato reso possibile rilevare sui luoghi, considerata anche l'impossibilità di reperire alcun titolo edilizio pertinente gli edifici in genere presenti e costituenti il bene colpito dalla procedura ricercati presso gli Enti competenti, si può indicare che l'unità oggetto del presente lotto catastalmente censita come sopra, facenti parte di più ampio compendio di antica formazione siano per gradi, di risalente costruzione come da ricostruzione ricavata dai dati catastali allegati che per quanto possibile ne rappresentano i passaggi. Dalle ricerche effettuate, non è emersa una data precisa di realizzazione dell'attuale consistenza; a tal fine, si suggerisce all'aggiudicatario o di chiunque ne abbia interesse, di valutare il contenuto dei documenti riportati in allegato alla presente per i doverosi confronti con gli Enti competenti.

Con una conformazione seppur di consistenza generale diversa, il corpo A compare già nella ben più antiche mappe del Catasto Borbonico visionate presso l'Archivio di Stato e considerando il consistente lasso di tempo intercorso fra le vecchie mappe ed i voli del 1965, sicuramente, esaminando gli stessi con l'Ufficio Edilizia di Massarosa e per quanto visibile, il compendio in genere nel suo insieme (ma non ne è noto il dettaglio interno nè la terrazza), era già preesistente al 1/09/1967 appurando poi, per indicazioni ricavate presso i competenti Uffici, che la stessa area era censita nella perimetrazione dei centri abitati.

In ordine alla presenza di una ripartizione leggera/precaria nel vano comune di ingresso al piano terra non rappresentata in planimetria, si può presumere che trattasi di semplice suddivisione con pareti mobili attuata negli spazi comuni di cui non sono noti se vi siano accordi fra aventi diritto.

Tali evidenze, unitamente alle altre descritte nella sezione Situazione Urbanistica, sono segnalate all'aggiudicatario per le proprie valutazioni tecnico-legali-urbanistiche del caso e descritte nella presente, nell'allegato repertorio fotografico e ben visibile sui luoghi oggetto di esecuzione.

Mediante le reiterate ricerche presso gli Enti competenti di titoli edilizi afferenti i beni e loro accessori, estesi anche presso gli Enti sovraordinati, presso il Catasto e l'Archivio di Stato, sono poi stati esaminati con l'Ufficio Edilizia del Comune di Massarosa, gli strumenti urbanistici in vigore e ad oggi adottati salvo successive varianti, il regolamento Edilizio, le cartografie a delimitazione delle aree rientranti nei Centri Abitati; osservando inoltre quanto reperito, nelle varie ispezioni supplementari rese necessarie, presso la fototeca della Regione Toscana e ripetendo in alcune sessioni l'esame di ciò che volta volta emergeva, si è potuto concludere, quanto già anticipato di seguito riepilogato.

A tal proposito, si intende informare fin da subito il procedente e l'aggiudicatario medesimo e chi ne abbia interesse, che in primo luogo ed in generale, ogni elemento inerente la conformità urbanistica (fatte salve modifiche alle NTA e delle Norme generali su citate), stante l'indirizzo dell'Ufficio SUE di Massarosa, soggiace al parere sulle unità eventualmente collegate se coinvolte in sede di istruttoria per le visioni/attributione interne visibili nelle planimetrie. Che in secondo luogo, per talune parti marginali di accessori o pertinenze da rimettere in pristino e per la loro eventuale e residua possibilità di accesso ad una sanatoria parziale, ovvero per alcune minori difformità non valutabili in termini di volume o superficie, restano fatti salvi i pareri degli Enti sovraordinati, le norme e gli indirizzi dell'Ufficio e degli Enti competenti che saranno in vigore al momento dell'istruttoria delle pratiche necessarie, non prescindendo attualmente, da modifiche o diverse interpretazioni sulla base delle NTA del R.U. poi del P.O. in corso di formazione o di sue varianti e norme di settore che potranno variare anche nel corso della procedura.

Resta comunque una valutazione da considerare a cura dell'aggiudicatario nelle più opportune sedi dei competenti Uffici e da valutarsi in corso di istruttoria mediante quale titolo idoneo sia

eventualmente possibile regolarizzare parti di esse, fatte salve prescrizioni d'Ufficio a seguito dell'Istruttoria (visibili nelle riprese fotografiche). La zona è in ambito P3 dell'attuale PGRA da osservare in caso di autorizzazioni laddove necessarie e previa valutazione con eventuale relazione geologica se ritenuta necessaria;

Esternamente in riferimento alla terrazza non configurabile come legittima per mancanza di titoli e prove documentali ritenute valide dall'Ufficio, si riscontrano i seguenti elementi:

- terrazza chiusa di circa mq 10 senza il wc con un riscontro sulle misure attuali (che sono circa L. 4.24 ml x P. 3.20 ml x hg. 1.92 - hc 2.76 oltre scalino)

- copertura terrazza con un riscontro sulle misure attuali (che sono circa L. 4.36 ml x P. 3.32 ml x hg. 1.92 - hc 2.76 oltre scalino)

- diversa posizione porte localizza nel vano cucina lato terrazza L. 0,80 ml x h. 2,13 attuale sx - in atti planimetria posta su lato dx sempre lato terrazza.

Per completezza: bagno esterno con un riscontro sulle misure attuali (che sono circa L. 2.36 ml x P. 1.44 ml x h. 2.14 )

Solo a titolo descrittivo si indica quanto presente nell'ingresso a comune:

- pareti precarie in metallo/vetro localizzate nell'ingresso comune L. 4.07 ml x P. 2.39 ml h. 2.25 mt.

Altri dettagli riscontrabili nel repertorio fotografico sono meglio visionabili sui luoghi; rispetto all'originaria particella 636 ora particella 802, senza un'azione di riconfinazione e rilevazione specifica in contraddittorio con i confinanti, non è possibile conoscere l'esatta e legittima posizione delle aperture salvo altro diritto/servitù che non emerga da qualche atto se non ben circoscritta. In tal caso, sarà onere ed interesse dell'aggiudicatario eseguire le più opportune verifiche per constatare in contraddittorio con il confinante la sua posizione e dividente del confine e quindi nel seguito, apprezzare lo stato dell'opera come oggi visibile dalle foto allegate, ovverossia la sua legittimità sempre che ne emerga la propria competenza per eventuale ricaduta d'effetti; posto che comunque, a chi sia in capo, a seguito di quanto dovesse emergere dai pareri per aree soggette alle norme regolamentari di zona e per la tutela dei corsi d'acqua e della viabilità comunale o vicinale di uso pubblico per cui, nel caso, dovrà essere richiesta la preventiva istruttoria ai competenti Uffici.

Dall'esame dello stato di fatto accessibile, confrontato con quanto in atti, sui corpi prefabbricati \*\_ verificati come non legittimi, emergono le discordanze riconducibili alla norma di cui al D.P.R. n. 380/01 ss.mm.ii. e legge regionale vigente, L.R.65/2014 V102, oltre alle N.T.C. del 2008 ss.mm.ii., Regolamento Regionale 1/R/2022 ss.mm.i., DPGR 39R/2018, laddove ricorra dal DM 1444/68, ogni norma vigente al momento della presentazione e fatta salva l'Istruttoria d'Ufficio che potrebbe variare anche significativamente l'esito di quanto descritto anche in funzione sia di nuove norme e Regolamenti in quel momento in vigore che per indirizzi d'Ufficio o per quanto intervenuto in seguito ad un istruttoria.

Rispetto ai documenti in atti del Catasto e viste le riprese aeree allegate e potute reperire, seguendo l'enumerazione di cui sopra, in virtù delle norme richiamate, si evidenzia per completezza quanto segue:

i vani interni laddove ritenuti come modificati dall'Ufficio, dovranno, per destinazione d'uso, soggiacere ai rapporti illuminotecnici ed alle altezze previste dalla normativa igienico sanitaria vigente nel caso oggi rispondenti. L'aggiudicatario potrà valutare la migliore soluzione attuabile se ripristinare la stessa riportando i vani allo stato ante o presentare, se rispondenti, presumendone la rispettiva convenienza economica, mediante un adeguamento ai sensi della norma vigente mediante il deposito di elaborato di rilievo, fatte salve eventuali introduzioni di modifiche per la Legge n.105/2024 e vista la discrezionalità dell'Istruttoria d'Ufficio.

Stante lo stato osservato dell'immobile, le modifiche apportate esternamente, che sono oggetto di rimozione, oltre alla modifica della consistenza attuata in anno non noto dell'unità, sulla base di Istruttoria d'Ufficio, oltre che naturalmente una indispensabile migliore rappresentazione grafica dei beni, potrà essere presentata per modifiche interessate una A.C.S./P.C. od altro titolo equipollente ai sensi della L.R.65/2014 e DPR 380/01 salvo intervenute modifiche normative (fatto salvo il ripristino dello stato ante della veranda) a fronte della Legge n°105/2024 o altre modifiche, ottenendo ovvero preventivamente eventuali pareri sulle fragilità ambientali nel rispetto del carico urbanistico

insediativo e della destinazione d'uso in essere all'entrata in vigore dello strumento, consentendo le limitate opere ivi descritte e comunque previo l'interessamento degli Uffici preposti al vincolo da parte dell'aggiudicatario. Gli estratti normativi sono citati nei cpv interessati e per l'aggiudicatario dovrà considerare la presente come mera traccia, in quanto, come ricordato, restano fatti salvi ed impregiudicati i pareri dei competenti Uffici e l'esito di loro istruttorie una volta che l'aggiudicatario provvederà alla presentazione, così da determinare l'importo di eventuali o maggiori sanzioni e procedure di adeguamento nel caso necessitanti.

Le altezze interne rappresentate nelle planimetrie catastali in atti in 2.80 mt, sono di poco discoste da quelle rilevate che variano da 2.79 mt a 2.85 mt) con analisi da affrontare in sede di istruttoria. Restano quindi fatte salve tutte condizioni e dettagli da verificarsi a cura prima dell'aggiudicatario ed in seguito dell'Ufficio in sede di istruttoria, essendo in possesso di tutti gli elementi grafici, fotografici e documentali prodotti dall'aggiudicatario ai fini dei relativi adempimenti. Dovranno essere altresì svolte, valutazioni in ordine alle verifiche a carattere strutturale ad esempio per le porte anche in considerazione delle NTC vigenti, Regolamento DPGR 1/R/2022 e ss.mm.ii. nei periori interessati, potrebbero richiedere una certificazione di idoneità statica sempre da valutarsi, laddove sia individuata dall'Ufficio la casistica ad essi inerente, oltre a migliori rappresentazioni grafiche già indicate e da trattare.

Da valutarsi inoltre con l'Ufficio competente, quali siano i pareri poi effettivamente necessari sempre in sede di istruttoria, come possa essere inquadrato diversamente o confermato come indicato sotto il profilo sanzionatorio l'elenco delle difformità riscontrate, non essendo emerso un condono edilizio L.47/85 e seguenti od altri pareri. Fatte salve poi norme future che istituiscano eventuali Condoni Edilizi e diversa sanabilità di talune opere; ad ogni modo la sagoma esterna degli elementi rilevati è circa la seguente:

**RIEPILOGO INGOMBRI DI MASSIMA RILEVABILI ESTERNI LORDI**

- LOTTO UNICO - **CORPO A** Superficie lorda circa mq 70,10;
- INGRESSO COMUNE mq 9.05 + mq 8.55 cantina comune (delimitata con pareti in alluminio);
- TERRAZZA/VERANDA ACCESSORIO, TAMPONATA CON FINESTRATURE mq 10.64 e conseguente area pavimentata (salvo tettoia da valutarsi preesistenza);
- VOLUME ACCESSORIO USO DOCCIA E SERVIZI ESTERNO ALLA SAGOMA DELL'EDIFICIO (4) Superficie lorda circa mq 4,60;
- SERVIZIO IGIENICO ATTUALE mq 3.40

Si avvisa l'aggiudicatario che tali opere come rimessa in pristino stati, sono state individuate in linea di massima con i competenti Uffici, ma che esse sono state rilevate ed evidenziate le principali caratteristiche, per fornire una traccia a chi avesse interesse all'aggiudicazione. Ne consegue, che i riferimenti sommariamente indicati per alcuni dei costi legati ai ripristino dei luoghi, sono stati indicati solo a titolo prudenziale e, come rammentato, non possono essere esattamente circoscritti senza precise attività di Istruttoria degli Uffici competenti.

Prevedendo se necessarie, visite dei Nuclei Edilizia, emissione di Ordinanze di demolizione, commissione a impresa e tecnico di riferimento per gli sviluppi e prezzi di mercato anche di una discarica, salvo se ammesso e non escludendo di realizzare gli stessi smontaggi in economia a cura dei medesimi aggiudicatari. Per tali ragioni si sottolinea agli aggiudicatari, che non essendo di competenza della presente, eseguire e dirigere progetti di demolizione, commissionare appalti, redigere Piani di Sicurezza, depositare presso gli Enti competenti domande, o altro necessario, che i valori indicati per sanzioni o per rimessa in pristino dei luoghi, possono essere appunto solo di massima ed in parte già forfettariamente ricompresi nel valore di stima con ampio margine di tolleranza e non altro.

Per le ragioni in precedenza indicate, la misura interna dei vani, non può essere riscontrata in contraddittorio con un titolo edilizio, salvo macroscopiche evidenze, in quanto la base di raffronto è una planimetria catastale, oltre tutto poco leggibile; pertanto, viene meno la verifica della tolleranza prevista dalla L.R. 65/2014 ss.mm.ii. e di quanto disciplinato dal DPR 380/01 aggiornamento luglio 2024 e visto quanto indicato da Norme regolamentari.

La diversa consistenza attuata negli anni, è visibile confrontando le planimetrie precedenti e quella

ultima in atti rispetto ai luoghi e sulle riprese fotografiche, posto che il periodo di trasformazione della distribuzione interna potrebbe essere risalente al 01/09/1967, ciò però senza conferme fornite. Sarà poi l'Ufficio SUE competente in base agli elementi che verranno prodotti a determinare l'esatto ammontare delle sanzioni, costi e oneri che ne deriveranno, in luogo eventualmente di quelli solo orientativi indicati nella presente.

Ulteriori riferimenti normativi:

Articoli 209 e 136 L.R. 65/2014 v102 loro s.m.i., fermo quanto stabilito dall'art. 198 s.m.i. per le porzioni interne od esterne ove eventualmente applicabile e la non applicabilità dell'art. 197. Da quanto emerso dai colloqui, in aggiornamento al reperimento di pratiche in precedenza richieste, riconduce ad un attuale indirizzo, di ammettere l'applicazione dei suddetti articoli della L.R. 65/2014. Sulla base delle rappresentazioni al tempo indicate nelle planimetrie catastali e stante lo stato dei luoghi, è evidente che si ingenera nei limitati casi sopra descritti, un aumento superiore alla percentuale del 2%\* di cui alla norma vigente (art. 198 e 206 c.4 L.R. n.65/2014) o per la presenza di controspalti in alcuni ambienti ma rientranti nelle altezze min. secondo i requisiti minimi previsti dalle norme igienico sanitarie e previste dalle rispettive NTA suddette, rispetto alla maggiore altezza prevista nella planimetria catastale ultima in atti.

(\*) Sono fatte salve, laddove applicabili e da verificare a cura dell'aggiudicatario con i competenti Uffici, le emanate norme di sanatoria di cui al DL n.69/2024 c.d. "Salva Casa" di recente conversione nella Lg. n°105/24 e modifiche in luglio del DPR 380/01, nella presente citato, al quale presumibilmente seguiranno ulteriori chiarimenti del MIT e modifiche alla legge regionale n.65/14, salvo altre a regolamenti, norme di settore al momento non di definitiva chiarezza e definizione ed univocità e fatta salve le interpretazioni d'Ufficio a seguito dei chiarimenti in corso di evoluzione.

- Si indica come nozione e come massima, che l'Ufficio SUE per indirizzi attuali per casi analoghi e sempre fatta salva ed impregiudicata le necessaria istruttoria, irroga se ritenuto, a fronte dell'esame di ogni aspetto attinente all'eventuale

differenza sul bene, una sanzione minima di € 1.000,00 per ciascuna casistica (opere interne e modifiche prospettiche ad esempio), oltre ai costi professionali per i casi ne deriveranno, ai diritti di istruttoria in tale momento in vigore.

Vanno inoltre considerati a cura dell'aggiudicatario (forfettariamente già compresi nella valutazione dei beni/indicati), in quanto allo stato non valutabili senza le istruttorie necessarie e dato che trattasi di smontaggio a terra di prefabbricati nella prevalenza dei casi, i costi professionali per alcune pratiche edilizie e quanto altro necessitante.

///

Date le opere osservate, l'istruttoria d'Ufficio potrà determinare un adeguamento da corredarsi di ogni dichiarazione di conformità non consegnata dalle parti, Autorizzazione amministrativa allo scarico per i reflui domestici e di tutte le certificazioni di rito richieste.

In relazione alla presenza delle difformità sull'apertura e chiusura di porte, l'Ufficio potrà determinare un minimo di sanzione di € 1.000,00 per ogni tipologia riunita discrezionalmente dall'Ufficio e per epoca di abuso

(Solo per mera completezza descrittiva, sin indica che una sanatoria, nel caso di applicabilità dell'art.209 per talune opere ad esempio le modifiche come esterne ai prospetti e accessori se così inquadrabili e salvo altre porzioni ed alle sue condizioni ivi esposte, si può solo ipotizzare l'assoggettamento alla sanzione prevista dal medesimo articolo, come disposto dall'Ufficio competente ed indicativamente riconducibile alla somma da determinarsi). Come elemento residuale e per talune parti, potrebbero essere richiesti adeguamenti a seguito delle verifiche di rito previste dall'art. 182 o altri collegati le cui sanzioni e procedure, sono previste dal Tit. VII della L.R. 65/2014 e Tit. IV del D.P.R. 380/01 s.m.i. se applicabili da competente comune. Pur non essendo in questa fase non determinabile con valutazione da effettuarsi da parte dell'Ufficio circa il caso specifico essendo incompleti i lavori previsti dall'ultimo titolo autorizzativo, potrebbe

dover inoltre versare ai sensi dell'art. 203, la sanzione prevista per la mancanza di aggiornamento catastale del bene.

Nell'aggiornamento della L.R. n° 65/14 v102, l'art. 206 c.4 è abrogato e si riconduce di fatto all'art.198 – Tolleranze di costruzione dove si prevede: "ai fini dell'applicazione della disciplina di

cui al presente articolo, non si ha parziale difformità dal titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali". Intervenendo poi la Legge n°105/24 a conv. del n.69/2024 resta poi da valutare quali interpretazioni verranno in seguito applicate alle conversioni in legge e alle modifiche apportate al T.U.

//

Pur restando sempre più residuale ma doveroso citarlo, l'aggiudicatario, verificati i riferimenti normativi più avanti illustrati, relativi alle c.d. ragioni di credito, potrebbe accedere ad un condono edilizio, ovvero riaprendo i termini di legge laddove vi siano i presupposti, richiedendo in tale ipotesi, una C.E.S. che andrebbe nel caso in specie, a legittimare anche lo stato oggi rilevato. Quanto sopra, fatti salvi e impregiudicati i pareri derivanti dall'istruttoria d'ufficio, enti sovra ordinati e/o deroghe di settore specifiche, oltre che eventuali modifiche normative, in vigore al momento che l'aggiudicatario e gli interessati, depositerà/deposeranno con specifica istanza, se ritenuto da essi opportuno, la richiesta di regolarizzazione di alcuni dei punti suddetti, mediante pratica che potrà essere ai sensi dell'art. 209 della L.R.65/2014 ss.mm.ii. ad esso correlati, o altri procedimenti richiamati e da individuarsi a cura dell'Ufficio, ai fini delle difformità emerse, oltre che per una migliore rappresentazione grafica generale. A seguito di detta istruttoria, le suddette opere così individuate, potranno essere configurate anche con diverse tipologia di difformità o se ritenuto necessario, come anticipato, potrà essere ordinata la rimessa in pristino dei luoghi o l'adeguamento.

///

I beni osservati dallo scrivente, secondo quanto fatto cenno nei precedenti punti, potrebbero essere sanati, sanzionati, rimessi in pristino o sanati con adeguamento, a seconda delle decisioni nel merito e dell'applicazione della specifica tipologia di abuso da parte dell'Ufficio/i preposto/i, così come indicherà lo/gli stesso/i e a seconda delle diverse categorie dei principali procedimenti da individuarsi in sede esame pratica, che si possono così succintamente riepilogare con adempimenti a carico dell'aggiudicatario:

-Secondo gli aggiornamenti ed i disposti dell'Amministrazione Pubblica, Accertamento di Conformità in Sanatoria o parziale difformità dal Permesso di Costruire ai sensi e con l'applicazione dell'art.209-206 BIS nel caso o dell'art. 206 o richiamati in essi loro ss.mm.ii., Legge Regionale 10 novembre 2014 n°65 vigente e DPR 380/01 loro ss.mm.ii. e ACP per le difformità a carattere paesaggistico laddove presente, a seconda delle fattispecie di opere richiamate od individuate dall'Ufficio, quest'ultimo, potrà ricevere la suddetta pratica a seconda delle tipologie di abuso per esse da questo definite, per difformità esterne ed altri difformità minori come da repertorio fotografico o per semplice e migliore rappresentazione grafica in funzione delle opere sopra descritte, versando i relativi diritti di settore.

In generale, sia nel caso di attivazione di procedura di regolazione con Accertamento di Conformità in Sanatoria, ai sensi dell'art.209, oltre ad eventualmente acquisire altre autorizzazioni/pareri dagli Enti preposti se emersi in fase di istruttoria, il richiedente/i dovrà/dovranno prendere atto, che per tramite dell'Ufficio Tecnico comunale, o preliminarmente, se previsto, dovrà essere trasmessa come sopra anticipato, la pratica all'Ufficio del Genio Civile competente (Ufficio Regionale di Tutela del Territorio), da valutarsi in esame istruttoria con relativa idoneità. Nel caso ordinario, la procedura seguirà l'iter previsto dall'art. 182 della L.R. 65/2014, quale "deposito in sanatoria", il quale, compoterà l'iter di trasmissione presso la *Procura della Repubblica* competente con l'avvio della procedura da essa stabilita.

Prendendo altresì atto, come detto, che le talune opere, per volumetrie modificate/realizzate non potranno essere sanabili, sia per le distanze in taluni casi da CC, che per la loro insistenza su parti comuni o per distanza dalle pareti finestate, che per le rispettive proprietà strutturali non adeguate presumibilmente ad una certificazione di idoneità statica da valutarsi a cura di strutturista, salvo non emergano atti/accordi tali ai fini delle distanze non reperiti, dimostrazione documentale, che siano preesistenti all'emanazione delle norme di settore specifiche e che al tempo, residualmente e salvo verifica degli Uffici competenti, fossero liberamente eseguibili.

//

-Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate di cui sopra, se ricorrono i giusti presupposti,

potrà essere presentata dall'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile. Domanda di Sanatoria ai sensi dell'art. 40 comma 6 Legge 25.02.1985 n° 47 e successive modifiche e integrazioni, i cui termini sono stati riaperti dalla Legge n.724/94 e dalla Legge n. 326/2003 come evidenziato nella Circolare n. 2.699 del 7 dicembre 2005 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. Fatte salve eventuali variabili dovute all'entrata in vigore di nuove leggi che disciplinano diversamente la materia. Va precisato comunque, che le opere realizzate in difformità e/o in assenza di titolo edilizio regolarmente rilasciato, senza la dovuta sussistenza delle c.d. Ragioni di Credito individuate nei termini previsti, non potrebbero essere sanate mediante la procedura in esame.

///

**CONCLUSIONI:**

Si ribadisce all'aggiudicatario ed ai terzi interessati, che le considerazioni sulla tipologia di abuso, potranno essere quantificate e precisate solo in sede d'istruttoria, facendo quindi salvo l'eventuale raggruppamento fra di esse, ovvero fra le tipologie di abuso e relativi diritti; per la quantificazione delle eventuali indennità risarcitorie con relative modalità di calcolo dettate dalle recenti revisioni normative in corso, oneri urbanizzazione e/o costo di costruzione, che riterrà l'Ufficio eventualmente di applicare, una volta accertato e prodotto quanto necessario dall'aggiudicatario, oltre che l'individuazione delle pratiche da presentarsi a cura del medesimo. Sarà cura dell'aggiudicatario far fronte ai costi relativi alle sanzioni/diritti e demolizioni che si renderanno necessarie a quel momento, nella misura richiesta in funzione dell'istruttoria legata alla procedura di regolarizzazione e relativi pareri connessi, posto che ogni eventuale importo indicato a tal fine nella presente debba ritenersi presuntivo e di massima, per le ragioni addotte.

Ne consegue, che le misure e le eventuali somme indicate, visti i numerosi pareri ed Enti, le modifiche normative, il carattere perlopiù descrittivo reso possibile, non possono essere indicate in questa sede se non sul piano meramente descrittivo e se non sommariamente, con i minimi derivanti dall'applicazione nell'iter di diversi regimi sanzionatori o di regolarizzazione delle difformità. Ai fini dell'istruttoria stessa, come già ricordato, rimarrà da valutarsi la necessità dell'esame delle pratiche da parte degli altri Uffici eventualmente competenti e comunque sovraordinati. Stante le difformità rilevate, l'eventuale necessità di adeguamenti descritti in appresso per alcune delle opere previste, nel caso riguardino eventualmente la dimostrazione di adattabilità secondo il D.M. 236/89 e D.P.G.R. 29/07/2009 n° 41/R ed eventuali ss.mm.ii., con il relativo dimensionamento dei vani, per le persone con impedita o ridotta capacità motoria, sarà cura dell'aggiudicatario, nel caso ricorra la necessità, di provvedere a sua cura e spese, alla verifica ed alla eventuale presentazione di idonea documentazione comprovante l'adattabilità delle parti interessate dall'analisi suddetta e rappresentate poi sul progetto di adeguamento stesso che dovrà essere redatto o per quanto emergerà in sede di istruttoria con gli Uffici competenti. Oltre a quanto da valutarsi sempre in sede di istruttoria con l'art.36, 36 bis DPR 380/01 agg. luglio 2024 o s.m.i. con Legge n.105/2024 e della L.R. n°65/14 ed eventuali s.m.i. e l'allestimento delle conseguenti pratiche necessarie anche per gli adeguamenti e delle sanzioni sulla base delle criticità emerse e da rappresentare a cura dell'aggiudicatario e da valutarsi in sede di istruttoria.

Voglia l'aggiudicatario, compiute le necessarie verifiche, salvo sia riconosciuta la distribuzione come previgente, redigere se necessaria, richiesta preventiva di deroga sanitaria ai fini del DM 1975, se riscontrata la mancanza dei rapporti illuminotecnici necessari per il vano/vani eventualmente sprovvisti. In alternativa od in combinato disposto con l'eventuale deroga, potranno essere mantenute con determinati adeguamenti da prevedere progettualmente laddove ne ricorra la fattispecie. Eventuali opere ricadenti nel DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 9 luglio 2009, n. 36/R e s.m.i. o per quelle interessate dalle casistiche nel seguito verificate, dal DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 12 febbraio 2019, n. 8/R salvo Circolari applicative e modifiche di indirizzo degli Uffici ad oggi non nota, oltre a Regolamento 1/R/2022, dovranno essere verificate in fase di rilievo e/o verifica/collaudato di quelle esistenti.

Come già ricordato, oltre alle molte Norme e Regolamenti di settore più specifici, andrà in conclusione verificato a cura dell'aggiudicatario, secondo gli spunti sopra proposti, se al momento della redazione della pratica, l'intricato e complesso quadro normativo come ricaduta sulla consistenza delle difformità descritte, sarà il medesimo, ivi compreso l'ultimo DL n.69/24 emanato in G.U. in data 29/05/2024 c.d. "Salva Casa" convertito in Legge n° 105/24 e modifiche al

T.U. e sul quale sono in corso/verranno applicati gli orientamenti in corso di inquadramento a cura dei competenti organi/Uffici, sarà poi compito dei medesimi Uffici e dell'aggiudicatario poterne valutare i riflessi sulle medesime difformità rilevate e descritte, secondo quanto risulterà in futuro, oggi non di competenza dello scrivente, con le eventuali verifiche ed adeguamenti, che ne deriveranno.

Ciò anche secondo quanto risulterà, oggi non di competenza dello scrivente, dalle verifiche ed adeguamenti, in ordine alle strutture ed impianti.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza veranda in metallo e vetro (normativa di riferimento: DPR 380/01 e norme regolamentari di PO -distanze di cui alle preliminari verifiche con gli Uffici)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Stimato importo di massima per rimessa in pristino en smaltimento: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: rimessa in pristino

Questa situazione è riferita solamente a copertura e chiusura terrazzo

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: Norma di settore )

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale ed eventuale TM in deroga

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di accampionamento per variazione catastale, redazione di planimetria posteriormente alla regolarizzazione, compresi diritti cat.- unità considerate n°1: €1.450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente a adeguamenti successivi in ordine alla normativa catastale.

Rif. sub.11 del mappale 507 del Foglio 53 di Massarosa

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: ALTA

(normativa di riferimento: DPR 380/01 ss.mm.ii oltre alle numerose norme e regolamenti in parte richiamati nell'apposita sezione )

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- si ipotizzano costi professionali minimi,oneri di urbanizzazione stimati prudenzialmente-di massima e fatti salvi oneri professionali e costi diversi non computabili se non in fase di istruttoria da commisurate alle tipologie/sviluppi in istruttoria : €8.700,00
- sanzione minima opera prospettiche : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non noti

Questa situazione è riferita solamente a porzione di unita immobiliare colpita dalla procedura.

Si veda cpv conformità urbanistica-note

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MASSAROSA VIA SARZANESE VALDERA EX. N.3 1814, FRAZIONE  
BOZZANO, QUARTIERE MACELLARINO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MASSAROSA Via Sarzanese Valdera ex. n.3 1814, frazione Bozzano, quartiere Macellarino, della superficie commerciale di **74,74** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità destinata a civile abitazione sita in Comune di Massarosa, frazione Bozzano, Via Sarzanese Valdera n.1814 ex c.n.3 s.s.a. composta da: ingresso al piano terra comune e androne di corredo dotato di separazione precaria, vano scale di accesso al disimpegno ed unità posta al P.1 di più ampio edificio in parte a cortina ed in parte suddiviso per piani la cui costruzione nella sua originaria consistenza e di cui fa parte anche l'unità descritta nel presente lotto, come risulta dagli atti, è stata iniziata in data remota e sicuramente anteriore al 1 settembre 1967. l'U.I. disposta su unico livello, per appartamento è composta da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, wc esterno su piano veranda chiusa (al momento da smantellare).

Si accede direttamente dalla strada pubblica, la cui resede comune, per le sporadiche informazioni firmite dalla mappa in scala 1:2000 e data l'adiacenza della viabilità pubblica, è sostanzialmente costituita dal marciapiedi benchè la forma deriante dalla rappresentazione in mappa apparirebbe irregolare; data l'attuale conformazione della stessa si indica che non vi è posto auto in uso esclusivo disponibile. Per quanto occorrer possa, posto che necessiterebbe un'azione di regolazione ed identificazioni dei confini catastali in contraddittorio con gli stessi confinanti (quali l'Ente Pubblico titolare della viabilità medesima) esulante dalle attività previste, si indicano di seguito la particella che dal mero esame della mappa e non oltre, possiede forma diversa rispetto a quella sui luoghi, mappale 637 del Foglio 53 di Massarosa. L'aggiudicatario, potrà nel caso lo ritenga, interessarsi presso i pubblici Uffici affinchè possa essere da egli constatato quanto rappresentato, fin dove arrivi effettivamente la viabilità di uso pubblico e, se la resede sia essa regolata da qualche atto d'obbligo/Regolamento specifico, non prodotto dalle parti esegutate. Da verificare la Delibera GC 298/2018 relativa all'elenco di uso Pubblico delle strade nel comune di Massarosa e gli Uffici competenti in genere per eventuali ulteriori dettagli. Sulla base di quanto possibile evincere dalla cartografia comunale, per utilità dell'aggiudicatario si indica che trattasi di tratto di viabilità Regionale in zona centro abitato.

Esulano dalle competenze dello scrivente conoscere caratteristiche, percorsi tubazioni, od altre specifiche, di utenze presenti salvo quanto di conoscenza del Custode per il cessato rapporto locativo. L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in alluminio come visibile delle riprese fotografiche e di cui non è noto il loro funzionamento.

Non sono state mostrate e fornite dall'esecutato, posizione, certificazioni di conformità degli impianti e dettagli delle utenze in quanto presenti e loro contatori, quali energia elettrica, acquedotto e gas; la parte, non ha fornito alcuna informazione di dettaglio in merito al sistema di scarico dei reflui civili di cui non vi è alcuna notizia.

Gli infissi in dotazione all'unità immobiliare, non sono datati ed in PVC con doppi vetrocamera, presumibilmente del tipo superiori al 4/6/4, i sistemi di oscuramento presenti, sono costituiti da persiane in alluminio di fattura tradizionale; alcuni degli infissi interni e parte di quelli esterni necessitano di manutenzione.

Si fa cenno come poi descritto nel paragrafo sulla conformità urbanistica, che non sono emersi dagli

archivi titoli Autorizzativi interessanti l'unità immobiliare e sue pertinenze che possano legittimare integralmente la consistenza, la sua regolarità ai fini delle distanze in materia civilistica ed in materia dell'igiene degli abitati, laddove ravvisato dai pubblici Uffici tale necessità. In generale, la legittimità dell'u.i., non essendo emerso alcun titolo, secondo i disposti normativi del DPR n.380/01 ss.mm.ii. e norme di settore in vigore al momento dell'esame istruttorio (che l'aggiudicatario avrà cura di far predisporre), potrà essere ravvisata tenendo conto di quanto in atti del Catasto e in base ai titoli di provenienza reperiti; fatto ravvisabile in maniera non puntuale è che semplicemente l'edificio, nel suo insieme, appariva già nelle mappe ante vecchio catasto e che, dai voli aerei del 1965 e del 1954 man mano che si percorre a ritroso nel tempo la visione, si perdono dettagli e nitidezza di immagine e di grafica sulle mappe per le parti legate sopriattutto alla veranda che si ipotizza come costruita in epoca successiva al 1965.

Non è stato fornito un Attestato di Prestazione Energetica. Le parti non hanno fornito alcuna certificazione e/o dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna variabile a seconda dei punti, da m.2,77 m.2,85 (vani principali); /m.2,14 il wc; m.3,55 l'ingresso comune al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala comune a altre u.i., ha un'altezza interna di media m. 2.81. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 507 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 8, consistenza 5 mq, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: Via Sarzanese Valdera n.3, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie; frazionamento e fusione del 19/06/1984 pratica n.268612 in atti dal 21/12/2000 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.3692.1/1984); ricong. di usufrutto del 27/05/1993 registrazione e rett.

Coerenze: a nord-est area su parte resede mapp.637 prospiciente via Sarzanese Valdera, a est area su via vicinale delle Sirti, a sud-ovest su area mappale 510 s.s.a. o meglio di fatto

La situazione attuale deriva con alcuni passaggi più recenti legati alle partite urbane n°2359 e n° 3129 con i rispettivi accertamenti e classamenti e più risalenti derivanti dagli atti di aggiornamento e di assegnazione diritti per divisione, dai loro danti causa

in particolare). Le attuali rappresentazioni catastali possono omettere alcune parti di mappali od in particolare la graffatura del mapp.802 invece risultante nella scheda n.756/67 e sul quale sorge sia il wc che l'attuale veranda, oggi catastalmente censita ma di non dimostrata in atti la sua legittimità urbanistica. L'elaborato planimetrico in atti prot. LU0176630 del 15/11/2004 non rappresenta quanto invece esistente sui luoghi, in particolare per quanto concerne il mappale 802, presumibilmente in quanto non graffato all'atto del classamento. SI suggerisce all'aggiudicatario di esaminare attentamente tutti gli allegati depositati con la presente, in quanto per ragioni di spazio non è possibile citare ogni passaggio e dato in essi contenuto.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lucca, centri del litorale Versiliese e dell'entroterra della Versilia storica ). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Lucca, colline limitrofe, litorale versiliese, centri storici e viste paesaggistiche della Versilia storica e delle Apuane.

#### SERVIZI

|                                     |                         |                     |
|-------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| farmacie                            | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore              | piscina                 |                     |
| scuola media inferiore              | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia               | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da calcio                     | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio                           | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| verde attrezzato                    | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| COLLEGAMENTI                        | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autostrada distante tre chilometri  | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| porto distante otto/nove chilometri | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autobus distante nei paraggi        | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
|                                     | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                                 |                         |                     |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| livello di piano:               | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione:                    | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità:                     | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità:                   | mediocre                | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici:               | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi:                        | mediocre                | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE DELLE FINITURE NEI PRINCIPALI LOCALI

Si accede all'abitazione colpita da procedura espropriativa forzata, costituita da un appartamento posto al piano primo con diritti sull'andito di accesso del piano terra da cui diparte scala in pietra, parte di più ampio fabbricato disposto su tre piani fuori terra, attraverso un marciapiede posto a margine della viabilità regionale Sarzanese Valdera, (si precisa che la descrizione fornita è il risultato di quanto semplicemente osservato sui luoghi e dalla documentazione planimetrica in atti - v. documenti allegati/informazioni che è stato possibile reperire presso i pubblici Uffici e con il supporto del repertorio fotografico redatto).

L'unità immobiliare è ricompresa nell'originario fabbricato di vecchia costruzione, la cui consistenza, secondo l'atto di divisione reperito e prodotto in atti, oltre che per quanto esperito durante le ricerche negli archivi pubblici, viene data senza una diversa attribuzione della consistenza rispetto a come oggi osservata; l'epoca di esistenza dell'intero fabbricato, rispetto alle ricerche svolte e alla documentazione osservata può ricondursi come esistente da epoca sicuramente antecedente al periodo 1939. Come detto, si sviluppa su di un unico livello oltre spazio terrazza e wc raggiungibile mediante scalino, con altezze variabili in funzione del punto di misura, le quali, sia per la presenza di arredi fuori piombo e fuori squadra, che per l'indisponibilità all'accesso a determinanti capisaldi, potranno avere delle oscillazioni a seconda dei piani e della sagoma, con superfici già omogeneizzate (per la stima si terrà conto dei valori al metro quadro parametrati alla destinazione d'uso): al piano primo, l'altezza del vano è circa m.2,77 a m. 2,85 a seconda dei punti, il piano si sviluppa su di una superficie utile di circa mq 55,08, oltre mq 10,17 per la terrazza attualmente chiusa non legittima e mq 2,95 per il wc parzialmente non legittimo, con un vano scale comune di mq 5,98 ed un ingresso comune di mq 14,60 indicate per utilità dell'aggiudicatario; lorda di circa mq. 70,10, oltre terrazza di mq 2,66, wc di mq 3,40, vano scala e ed ingresso comuni 17,70 da omogeneizzare e ripostiglio comune delimitato da parete attrezzata sempre comune di mq 8,55.

Non sono stati integrati dalla parte o reperiti, documentazioni tali che, possano chiarire con estrema esattezza, se vi siano in merito all'area/anditi di accesso comuni rappresentata in planimetria ed in mappa nella descrizione sommaria in comproprietà con altri subalterni aventi titolo, non sono stati prodotti dalle parti, documenti che ne regolamentino l'uso e manutenzione anche in via precaria o provvisoria od altro.

Si invita l'aggiudicatario a prendere atto di quanto sopra e dare lettura all'atto di provenienza e quanto altro è stato possibile reperire nel corso delle ispezioni presso i vari Enti competenti. L'aggiudicatario, dovrà prendere in considerazione anche se via sia la presenza degli impianti tecnologici a comune in special modo quelli presenti sulle parti comuni, di cui non se conosce lo stato di conservazione come quello dell'unità in esame ai fini normativi non esaminabile mediante sopralluogo interno o ben visibile dall'esterno e comunque esulante dalla competenze dello scrivente ed essendo parte in comune anche con le porzioni immobiliari limitrofe non oggetto della presente procedura.

///

In considerazione della non linearità, forma e fuori piombo delle murature presenti, è necessario lo stretto evidenziare all'aggiudicatario, che le rilevazioni effettuate e quindi i conseguenti risultati del parametro di stima, potranno riportare misure non coincidenti con gli atti in ultimo reperiti, causa ciò, anche la presenza di arredi od ostacoli e punti di misura non completamente raggiungibili; influiscono in tali risultati, anche i diversi sistemi di misurazione utilizzati in epoche precedenti, che possono generare differenze nei risultati derivanti dal rilievo metrico.

La resede pertinenziale, è unicamente rappresentata da una strettissima resede di forma irregolare a bordo strada presumibilmente costituite unicamente lo stretto marciapiedi ed è posta sul fronte nord est, è sviluppata prevalentemente in piano, con accesso dalla strada pubblica.

#### DESCRIZIONE DELLE FINITURE NEI PRINCIPALI LOCALI

Ø Ingresso-soggiorno: questo vano è dotato di pavimentazione in marmette tradizionali di colore chiaro montate in squadra, pareti e soffitti in canniccio intonacate al civile, imbiancate con colori chiari con una traccia di perdita nel vano centrale si presume preesistente, alla base delle pareti, è posto una zoccolino battiscopa, solai in legno e porte laccate.

Ø Ingresso, cucina: pavimentazione in marmette tradizionali di colore chiaro montate in squadra, pareti e soffitti in canniccio intonacate al civile, imbiancate con colori chiari con una traccia di perdita nel vano centrale si presume preesistente, alla base delle pareti, è posto una zoccolino battiscopa, solai in legno e porte laccate;

Ø Camere, questi vani sono dotati delle medesime finiture degli altri vani;

Ø WC: pareti e soffitto intonacate al civile solo in altezza, imbiancate con tonalità chiare e rivestimento in ceramica, è dotato di doccia e sanitari.

Ø Terrazza, scale: pavimentazione in clinker, coperura in metallo e chiusura sempre in metallo con parti di ringhiera che denotano che in epoca passata fosse unicamente una terrazza.

#### STATO DI MANUTENZIONE GENERALE

Ad integrazione della descrizione richiesta del bene di cui sopra, riferendo quindi quanto osservato durante le operazioni peritali, si può indicare lo stato di manutenzione generale, dei principali elementi, come di seguito:

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni prevalentemente con vetro camera semplice, in pvc, in parte da manutenzione, con sistemi di

oscuramento costituiti persiane in alluminio. Le soglie sono in materiale lapideo chiaro di Carrara semplice in parte lesionate. Le porte dei vani interni dell'abitazione sono finitura legno con disegno tradizionale e laccate in colore chiaro.

Oltre a quanto sopra e per quanto visibile, relativamente agli impianti civili, non sono state fornite dal proprietario, la certificazione dell'impianto elettrico e la dichiarazione di rispondenza, allorquando oggi funzionante, dell'impianto gas ai sensi delle allora vigenti normative; lo stato dei medesimi, al momento degli accessi svolti quando l'unità era ancora locata, non ne veniva lamentato l'impossibilità di utilizzo se non la datazione degli stessi non certo recente.

Sarà poi cura dell'aggiudicatario verificare l'eventuale necessità di aggiornamento e verifiche sull'adeguatezza e funzionamento.

Per i materiali di costruzione impiegati, infissi, oltre agli impianti in genere, con riguardo al contenimento energetico e alla normativa acustica e della sicurezza negli edifici, sarà necessaria apposita verifica da parte dell'aggiudicatario in quanto non previsto nelle attività dello scrivente e comunque, fra i documenti forniti dalla parte esecutata, non sono presenti Certificazioni o Attestazioni di Prestazione Energetica e Abitabilità non emersi neanche a fronte dell'esame delle pratiche edilizie.

L'immobile di cui trattasi, come indicato in atto di provenienza, deriva da un fabbricato preesistente

al 1967, le cui opere che hanno condotto il bene nello stato in cui trovasi oggi non è precisamente nota salvo gli atti catastali allegati, apparentemente si presenta di vecchia costruzione come visibile nel repertorio fotografico.

Per utilità dell'aggiudicatario si aggiunge quanto segue: l'esecutato non ha precisato se l'abitazione sia allacciata a tutte le reti pubbliche per le varie utenze, se allacciato alla pubblica fognatura e non essendo ben visibile, si suppone che l'impianto possa essere allacciato alla conduttura pubblica. Una parte del fabbricato terra tetto, era di proprietà dei danti causa degli esecutati (si invita comunque l'aggiudicatario a confermare l'esistenza di quanto sopra, presso i competenti enti gestori GAIA SpA - Comune). Potuta/non potuta verificare presso la soc. di gestione dell'acquedotto e fognatura, la presenza di collettore fognario pubblico ed allaccio all'acquedotto pubblico.

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione                                                                                   | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| vani di civile abitazione posti su unico livello al piano 1 di più ampio fabbricato a schiera | 70,10        | x | 100 %  | = | 70,10        |
| terrazza                                                                                      | 10,64        | x | 25 %   | = | 2,66         |
| wc dell'abitazione                                                                            | 3,40         | x | 50 %   | = | 1,70         |
| ingresso comune                                                                               | 9,00         | x | 0 %    | = | 0,00         |
| locale di deposito rientrante nell'andito presunta ad oggi 8.55 comune                        | 2,85         | x | 10 %   | = | 0,28         |
| <b>Totale:</b>                                                                                | <b>95,99</b> |   |        |   | <b>74,74</b> |

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/05/2024

Fonte di informazione: valutazioni per annunci

Descrizione: unità immobiliare in più ampio immobile di vecchia costruzione, composta da soggiorno-ingresso,cucina, due camere, ripostiglio, bagno

Indirizzo: Bozzano

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.395,35 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/06/2022

Fonte di informazione: immobili in vendita con asta prezzo già abbattuto del 20%

Descrizione: civile abitazione di mq 118 con parte finiture incomplete da terra a tetto con due piani oltre interrato

Indirizzo: Frazione Bozzano Via Rontani

Superfici principali e secondarie: 118

Superfici accessorie:

Prezzo: 96.375,00 pari a 816,74 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/01/2023

Fonte di informazione: annuncio

Descrizione: u.i. terra tetto su tre livelli con giardino 250 mq in ottime condizioni

Indirizzo: Massarosa

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie: 17

Prezzo: 185.000,00 pari a 1.107,78 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 05/10/2022

Fonte di informazione: agenzia immobiliare operante sulla piazza

Descrizione: civile abitazione su due livelli con scala di ingresso al PT, soggiorno con angolo cottura e vano scale al piano 1, disimpegno vano scale, camera, stanza armadi e bagno al piano 2

Indirizzo: Via Sarzanese Sud, Massarosa

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie:

Prezzo: 87.496,00 pari a 983,10 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 17/06/2024

Fonte di informazione: Borsino immobiliare zona Massarosa

Descrizione: U.I. parzialmente da ristrutturare di 70 mq coperti sito al piano 1, con terrazza e cantina senza posto auto

Indirizzo: Via Sarzanese Valdera, Massarosa loc. Sterpeti

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 96.728,00 pari a 1.209,10 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

trattative su beni simili nelle frazioni limitrofe (14/06/2024)

Domanda: buona

Offerta: limitata

Tempo di rivendita o di assorbimento: incerto

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.580,00

Note: con caratteristiche ordinarie

precedenti stime per convenienza acquisto/vendita (10/04/2024)

Domanda: nella località buona

Offerta: variabile in relazione alla zona di Massarosa

Tempo di rivendita o di assorbimento: incerto

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: I prezzi tengono conto di uno stato di manutenzione medio basso, senza particolari pregi e senza posto auto esclusivo solitamente su vecchi immobili non presente e conforme sul piano catastale e urbanistico

OMI riferimento semestre 2 -2022 fonte statistica (20/07/2023)

Domanda: non nota

Offerta: limitata

Tempo di rivendita o di assorbimento: incerto

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.750,00

OMI zona D4 microzona 5 primo semestre 2024 (30/10/2024)

Domanda: non nota

Offerta: limitata per fonti sul territorio

Tempo di rivendita o di assorbimento: incerto

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.650,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### **VALUTAZIONE DEL BENE**

##### Lotto 1 cespite unico:

u.i. disposta su un unico livello al piano primo con comunanza su parti comuni da CC e su vano scale con ingresso/spazio uso cantina, con un ingresso all'appartamento dal pianerottolo del vano scale e non dotata allo stato osservato, di parcheggio auto esclusivo, di bagno attualmente esterno e di stato manutentivo non ideale; per quanto attiene ai patti e condizioni, si rimanda agli atti di provenienza citati nell'apposita sezione ed allegati. Dalle considerazioni fatte, visto la quantificazione dei parametri e la qualificazione delle utilità strettamente connesse con l'unità immobiliare, il valore emerso dalle indagini di mercato, tenendo inoltre conto anche dello stato di manutenzione presente e dei valori presenti sul mercato, è il seguente. Laddove fossero reperiti valori non ritenuti idealmente allineati alle condizioni del bene in esame o non potendoli considerare ai fini di una comparazione, gli stessi, non verranno considerati:

- **Lotto 1 cespite unico** - valore stimato ricavando il prezzo al metro quadrato di sup. commerciale lorda SEL mq 70.10 (come da descrizione di dettaglio dedicata nella precedente sezione). Oltre superfici laddove previsto omogeneizzate, per terrazza di mq 2,66, il WC in quanto esterno mq 1,70, la cantina comune mq 0,85 oltre all spazio di ingresso comune appunto non rappresentante un'entità omogeneizzata.

Per beni ricompresi in quella microzona, dato il limitato numero di scambi commerciali nella predetta avvenuti e reperiti, prese quindi ad esempio anche le microzone limitrofe nell'ambito del comune di appartenenza, tenendo conto del livello di piano, della limitazione di utilità e dello stato manutentivo, si può riferire di assumere come valore frutto di ricerche e delle esigue comparazioni come segue:

ovvero circa € 1.100,00/mq per l'unità abitativa, circa € 550,00/mq per piccolo wc, circa € 275/mq per il piccolo terrazzo e circa € 110,00/mq per la cantina non esclusiva.

La superficie derivante dal quadro dei valori di omogeneizzazione della consistenza effettiva è di mq 75,31. Si fa presente all'aggiudicatario e agli interessati, che i valori di stima dei cespiti sopra riportati è già comprensivo delle rispettive quote di comproprietà sulle parti comuni come da CC vigente, della mancanza di posti auto e tenuto conto della condizione di conservazione che è stato reso possibile osservare. Per tali ragioni, i valori di riferimento OMI dell'AdE seppur essi non dettagliatamente coincidenti, possono essere segnalati ai fini della presente, in misura minima della quotazione per fabbricati di tipo economico, anche in considerazione allo stato attuale sia dell'esistenza di un WC esterno (salvo poterlo realizzare internamente), sia dell'assenza di posti auto esclusivi, benché abbia uno spazio per cantina comune al PT.

Si precisa altresì all'aggiudicatario ed al precedente, che la sup. commerciale utilizzata per consuetudine, è stata calcolata tenendo conto del metodo di calcolo richiesto dalla L.R. 64/R/2013 sulla base di stima per lo spessore delle murature non raggiungibili e quindi la SEL indicata nei criterio di misurazione differisce leggermente dal reale criterio di impiego dei parametri utilizzati e derivanti dal DPR n.138/98.

///

(Si fa presente all'aggiudicatario e agli interessati, che gli adempimenti, oneri ed eventuali opere a carico dello stesso/i, ai fini della regolarizzazione, sono stati quantificati solo in via presuntiva, fornendo nell'apposito cpv 6, unicamente gli importi determinabili di massima dalle leggi/regolamenti vigenti, nei casi di specie che dovranno essere individuati a cura dell'ufficio a seguito dell'istruttoria della pratica di regolarizzazione e quindi solo prudenzialmente indicati nei valori espressi).

///

Per comodità si riepilogano comunque i principali dati anche in funzione dei valori ricavati dagli abbattimenti derivanti dalle superfici convenzionali e/o dai valori unitari all'uopo individuati per le u.i. catastalmente rappresentate nei cpv che precedono:

Cespiti unico compreso parti comuni ed intesi accessori:

- VANI di abitazione: c.a.mq 70,10 x € 1.100,00 = € 77.110,00
- WC esterno: c.a. mq 3,40 x € 550,00 = € 1.870,00
- Terrazzo: c.a. mq 10,64 x € 275,00 = € 2.926,00
- Accessorio spazio ripostiglio comune in quota parte: c.a. mq 2,85 x € 110,00 = € 313,50

Valore di stima compresi costi previsti per alcune degli aspetti potuti annotare e nello stato di fatto in cui trovasi = € 82.219,50\* (euro ottantadue miladuecentodiciannove virgola centesimi 50) poi adeguati e arrotondati come in appresso nel valore del corpo e per i decimali non contabilizzati dalla piattaforma data la somma delle SEL.

Valore comprensivo dei costi a carico dell'aggiudicatario legati agli oneri necessari, agli obblighi ad egli spettanti per quanto derivante dalla presente relazione, tenuto conto del conseguente e successivo abbattimento per la peculiarità della vendita forzata e di quanto eventualmente, se disposto a suo carico, anche per quanto di cui al futuro Decreto di Trasferimento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 74,74 x 1.100,00 = **82.214,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|-------------|---------|
|             | 0,00    |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 82.214,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **82.214,00**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il tipo di stima eseguita è quella comparativa monoparametrica personalizzata, con valore per unità di superficie lorda SEL secondo criterio di riferimento OMI.

Per integrazione, verifica ed aggiornamento, sono stati interpellati gli operatori commerciali sul territorio per quanto possibile possibile limitrofi alla zona interessata per le vendite di beni simili, che sono state effettuate prevalentemente ad unità di superficie e talvolta a corpo e compresi i diritti su eventuali parti comuni e anditi aventi singole caratteristiche, valutando distintamente eventuali corpi accessori, pertinenze ad esse collegate o dotazioni di parti comuni.

Per il valore individuato, viene tenuto ovviamente conto delle caratteristiche, tenendo quindi presente, anche se via sia l'esclusività delle stesse e la cosa comune come disciplinata dal C.C. vigente.

Tenendo inoltre in debito, conto se esistenti, delle eventuali dotazioni e accessori direttamente collegati ai corpi principali, la dotazione se esistente di più di un servizio igienico ed il grado di finitura dei vani, l'esposizione ed ogni altra caratteristica estimativa, descritta nei rispettivi capoversi. Altri aspetti evidenziati, aventi carattere urbanistico che trovasi descritti nella presente, pur non essendo quantificabili se non in sede di istruttoria d'Ufficio, posto che vi sono opere/porzioni prefabbricate eseguite/installate senza i necessari titoli edilizi e pareri che potrebbero dover essere adeguate o, necessariamente rimesse in pristino, sono già stati prudenzialmente e parzialmente considerati nella formulazione dei valori ai fini della valutazione economica dei cespiti.

Per una più corretta valutazione del bene, è stato inoltre tenuto conto, delle caratteristiche del bene tramite i dati desumibili dagli atti, come l'età della costruzione, i materiali di costruzione se visibili, lo stato e qualità dei manufatti, in certi casi carenti, oltre che delle caratteristiche interessanti la zona in cui è ubicato il bene, la loro appetibilità sulla base delle ricerche esperite presso operatori commerciali del settore immobiliare e professionisti operanti nella zona; tenendo presente il contesto, l'eventuale panoramicità, la vicinanza o meno alle infrastrutture ed al centro, le dotazioni in genere, la presenza di servizi pubblici, etc.

Una volta individuata la tipologia e zona di mercato a cui far corrispondere le unità immobiliari oggetto di stima, si è proceduto ad un' individuazione del prezzo medio di vendita più corretto per tali beni, mediante una precedente comparazione con il valore di vendita di beni simili se esistenti ubicati in zone sufficientemente analoghe e limitrofe, effettuandone preventivamente, la relativa media dei valori e visti i dati proposti dall'osservatorio valori immobiliari

(O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate Servizio Territorio e del Borsino Immobiliare che in parte rispecchiano in tale zona, i valori minimi espressi dato lo stato osservato del bene, effettuati quindi gli eventuali correttivi e le deduzioni per l'individuazione con criteri prudenziali dei valori commerciali.

E' parere dello scrivente, che in questo specifico caso, l'osservatorio valori immobiliari, rispecchi in tale zona come detto, l'apprezzamento della tendenza dei valori attuali in maniera in generale non distante dalla realtà; in taluni casi, l'attuale destinazione d'uso, può anche far emergere una maggiore appetibilità di mercato. Sulla base delle interviste rivolte alle agenzie operanti sulla zona, che a seconda del periodo economico, seppur in minor misura rispetto agli elementi positivi, la tipologia di edifici abitativi direttamente sulla strada, mancando quindi una certa pertinenzialità esterna, possa risentire della criticità del mercato immobiliare in cui si opera, seppur riflettendo una meno marcata sofferenza rispetto agli anni trascorsi. Si precisa inoltre, che comunque la descrizione richiamata dall'Osservatorio spesso non rispecchia la tipologia dei beni e loro pertinenze e può essere solo in parte corrispondente a quella in esame, posto che non vi è indicazione con precisione di quotazioni di unità come quella in esame e data l'assenza di posti auto esclusivi.

Ciò nonostante, anche se prendiamo per pura analogia le destinazioni abitative, anche se con un divario inferiore di contrattazione, mediamente si ritengono maggiormente attendibili, le indagini di mercato svolte mediamente presso gli operatori commerciali del settore (che però non forniscono ampi dati di recenti compravendite avvenute e dato il mercato sufficientemente dinamico della zona in caso di vendita di immobili abitativi aventi simili caratteristiche), i dati acquisiti

mediante elementi precedentemente a conoscenza dello scrivente ed i parametri informativi del settore valutazioni, con valori omogeneizzati a unità di superficie lorda sono piuttosto tutto sommato alienati.

Tenendo anche in debito conto seppur parzialmente e già previsto nella formulazione dei valori, che il lotto, deve essere anche in parte rimesso in pristino per la presenza di quanto descritto, oltre che per lo stato osservato in quanto trattasi di un fabbricato di vecchia costruzione sebbene mantenuto parzialmente.

A proposito del valore, come accennato anche per l'OMI, si ritiene prudente in via generale considerare che proprio per il particolare periodo economico in essere, che pur con diverse sfaccettature e valenza si va a riflettere in tutte le città ma con lieve flessione nella zona presa in esame; il valore in appreso indicato con i limiti posti, potrà subire nell'arco di un breve o lungo periodo non prevedibile, delle flessioni anche non trascurabili e non prevedibili, e che quindi, salvo taluni sporadici casi di interesse diretto per i più disparati motivi, per quello specifico bene (es. il vicino è interessato ad unire la propria unità, etc.) che potrebbero mantenerlo tale, o eccezionalmente aumentarlo, dovranno essere considerate dall'aggiudicatario, dal precedente o da chi vi abbia interesse, variazioni nelle rispettive aspettative.

Ai fini della presente procedura esecutiva viene ricavato il valore della piena proprietà del bene esaminato così come descritto nella sezione del corpo A da cui poi detrarre gli oneri di massima per la sua regolarizzazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Massarosa, agenzie operanti nella zona di Massarosa, nelle frazioni limitrofe e nell'area versiliese, osservatori del mercato immobiliare zona di Massarosa e nelle frazioni limitrofe, ed inoltre: professionisti operanti in Versilia e nell'entroterra

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero      | valore diritto     |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A  | appartamento | 74,74       | 0,00            | 82.214,00          | 82.214,00          |
|    |              |             |                 | <b>82.214,00 €</b> | <b>82.214,00 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'unità oggetto di esecuzione immobiliare non risulta possedere le caratteristiche necessarie per una comoda divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 13.650,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 68.564,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Riduzione del valore del <b>20%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | <b>€ 13.712,80</b> |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:                                                                                                                                                                                                                            | <b>€ 0,00</b>      |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:                                                                                                                                                                                                         | <b>€ 0,00</b>      |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                                                                                                                                                         | <b>€ 54.851,20</b> |

data 30/10/2024

il tecnico incaricato  
Geom. FABIO MASINI esperto