

Geom. Fabio G.Masini - Esperto Tribunale di Lucca

Sede studio tecnico: Via per Camaiore 12/E 55100, S.Marco (LU)

Mail: studiotecnico.masini@gmail.com

Pec: fabio.masini@geopec.it

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Masini Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare **153/2024** del R.G.E.

promossa da

ALTEA SPV srl

Codice fiscale: 12398590963

Partita IVA: 12398590963

Via Valtellina,15/17

20100 - Milano (MI)

contro

C***A**

Codice fiscale: *****

Via del Vignone,125/A

55054 - Massarosa (LU)

Nata a Siena il *****

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione..... | 3 |
| Lotto Unico | 4 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 4 |
| Titolarità..... | 4 |
| Confini | 4 |
| Consistenza | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 5 |
| Dati Catastali..... | 5 |
| Precisazioni | 6 |
| Stato conservativo | 7 |
| Parti Comuni..... | 8 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 8 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 8 |
| Stato di occupazione..... | 9 |
| Provenienze Ventennali | 9 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 9 |
| Normativa urbanistica..... | 9 |
| Regolarità edilizia..... | 17 |
| Vincoli od oneri condominiali | 17 |
| Stima / Formazione lotti..... | 17 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 21 |
| Riepilogo bando d'asta | 24 |
| Lotto Unico | 24 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 153/2024 del R.G.E..... | 24 |
| Lotto Unico | 24 |

INCARICO

All'udienza del 13/11/2024, il sottoscritto Geom. Masini Fabio, con studio in Via per Camaiore, 12/E - 55100 - Lucca (LU), email *studiotecnico.masini@gmail.com*, PEC *fabio.masini@geopec.it*, Tel. 0583 426455, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Massarosa (LU) - Via del Vignone,125/A, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 43.877911 10.339582)

DESCRIZIONE

Trattasi di terratetto libero su tre lati, facente parte della porzione nordovest di più ampio immobile ad esso in aderenza dal lato est e più precisamente:

-Fabbricato per civile abitazione elevato da terra a tetto per tre piani compreso il terrestre, composto al piano terra da cucina e piccolo ripostiglio unito da corpo scale al piano primo dove sono situati una camera, un disimpegno ed un bagno, al piano secondo un disimpegno un ripostiglio ed un vano utilizzato come camera. Per l'accesso all'abitazione si transita sotto veranda non legittima insistente su area/passo comune a favore di enti urbani, rappresentato dalla particella 115 del foglio 35 di Massarosa, quale andito comune di accesso e disimpegno a favore anche di terzi, di fatto impegnata sul versante nord est, quale sede di viabilità di accesso alla località.

Si accede attraverso una via vicinale che diparte dalla viabilità pubblica, la cui resede comune, per le sporadiche informazioni fornite dalla mappa in scala 1:2000 funge essa stessa, come sopra indicato, da spazio destinato alla circolazione; data l'attuale conformazione della stessa si indica che non vi è posto auto in uso esclusivo disponibile come tale censito e vi si accede per tramite di tratto di strada con accesso limitato all'abitato circostante ed ai terreni confinanti.

L'aggiudicatario, potrà nel caso lo ritenga, interessarsi presso i pubblici Uffici affinché possa essere da egli constatato quanto rappresentato, fin dove arrivi effettivamente la viabilità come censita e se di uso pubblico come censita dalla cartografia comunale ed inoltre, se la resede sia essa regolata da qualche atto d'obbligo/Regolamento specifico, non prodotto dalle parti esegutate. Da verificare la Delibera G.C. n° 298/2018 relativa all'elenco di uso Pubblico delle strade nel comune di Massarosa e gli Uffici competenti in genere per eventuali ulteriori dettagli.

Esulano dalle competenze dello scrivente conoscere caratteristiche, percorsi tubazioni, od altre specifiche, di utenze presenti a comune od esclusive, salvo quanto eventualmente di conoscenza dell'esecutata non prodotto o del Custode laddove noto. 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 salvo intravedere sulla resede comune elementi che potrebbero fungere da coperture di sistema di trattamento dei reflui domestici.

Sono presenti in facciata, gli alloggi dei contatori gas di cui non sono note caratteristiche e attribuzioni specifiche se solo pertinenti all'u.i. colpita od a terzi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Massarosa (LU) - Via del Vignone,125/A, piano T-1-2 foglio **35** particella **116** (catasto fabbricati), categoria **A/4**, classe **6**, consistenza **4** vani, Superficie cat. **98** mq, rendita 99,16 Euro

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Estratto attuale catasto SI

Estratto storico catasto NO

Certificati iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato (a nome dell'esecutato)

✓ Certificato notarile sostitutivo della documentazione ipo-catastale

TITOLARITÀ

C***A** nata a ***** il *****, C.F.: ***** residente a Massarosa, Via Vignone n. 125/A proprietaria per 1/1

Estremi di utilità e controllo di Stato Civile: ***** nata a ***** il ***** e ***** nato a ***** il ***** hanno contratto matrimonio in data ***** in Viareggio mediante atto di matrimonio anno 2017 Parte * Serie * n° ** del Comune di Massarosa con le seguenti annotazioni: con l'annotazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

CONFINI

Coerenze: a nord-est area su parte resede comune mapp.115 altresì utilizzata come viabilità comune a terzi, a nord-ovest su parte resede comune mapp.115 altresì utilizzata come viabilità comune a terzi, a sud-ovest su parte resede comune mapp.115 occupata da veranda e recinzione, oltre che da impianti, composta da massicciata cementizia, a sud-est da beni rappresentati dal mappale 117 del foglio 35. Le attuali rappresentazioni catastali possono omettere alcune parti di mappali od imprecisioni geometriche connaturate dallo stato dei luoghi sul quale sorge l'attuale veranda, oggi catastalmente non censita e non dimostrabile dagli atti, la sua legittimità urbanistica e paesaggistica.

CONSISTENZA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna variabile a seconda dei punti, da m.2,50 m.2,30 (vani principali). Si accede all'abitazione colpita da procedura espropriativa forzata, costituita da un terra-tetto in angolo disposto su tre livelli attraverso una viabilità dipartente dalla via comunale e così articolata: al piano terra è presente un ampio vano per zona cucina e giorno, una scala a quadrangolare di ridotte dimensioni ed un ripostiglio, al piano primo un disimpegno, una camera ed un bagno oltre alla predetta scala, al piano secondo, una camera; resede comune di accesso insistente su tre lati del fabbricato e posta a servizio di enti urbani, dell'u.i. adiacente (si precisa che la descrizione fornita è il risultato

di quanto semplicemente osservato e dalla documentazione planimetrica in atti parzialmente corrispondente allo stato dei luoghi- v. documenti allegati/informazioni che è stato possibile reperire presso i pubblici Uffici e con il supporto del repertorio fotografico redatto), fatto salvo quanto nascente dai titoli di provenienza dell'u.i.u.

L'unità immobiliare è ricompresa nell'originario fabbricato di vecchia costruzione, la cui consistenza, secondo gli atti reperiti e prodotti, oltre che per quanto esperito durante le ricerche negli archivi pubblici, viene data nelle odierne visure quale civile abitazione, ma con consistenza leggermente inferiore (foglio di partita 1901), rispetto all' impianto meccanografico al 1987. Tuttavia, senza una precisa datazione e con detta diversa attribuzione della consistenza (vani 4 Variazione del 11/09/1996 pratica n.114607), rispetto a come oggi osservata, non è possibile individuare con detti elementi se parte della diversa dislocazione dei vani oggi presente, sia avvenuta ante 1942 dato l'accertamento e classamento del Catasto datato 08/08/1940 del Mod.5 scheda n.232 l'unità risultava sempre abitazione (visti gli stati superati presenti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio che comunque, nel Mod. 1 scheda n.22064932 censiva il piano secondo come soffitta e non camera) o nel periodo ricompreso fra l'11/09/1996 ed il 25/11/1996 data dell'atto di provenienza Notaio G.Raspini Rep. 58.318 data la sua descrizione e salvo altri periodi non noti. Può solo essere osservato che nel titolo edilizio C.E. n.274/77 che con riferimento alle discordanze sulla posizione e numero delle aperture/finestre visibili nelle foto allegate, le stesse erano presenti in numero diverso rispetto a come oggi osservate (vedasi foto C.E. fronte nord e sud rispetto a planimetria catastale ultima in atti del 1996).

L'epoca di esistenza dell'intero fabbricato, con abitazione rispetto alle ricerche svolte e alla documentazione osservata, può ricondursi come esistente ad epoca antecedente al periodo 1942 come documentato dagli atti catastali su indicati.

Come detto, si sviluppa su di tre livelli, con altezze variabili in funzione del punto di misura, le quali, sia per la presenza di arredi, che di fuori piombo e fuori squadra, che per l'indisponibilità all'accesso a determinati capisaldi, potranno avere delle oscillazioni a seconda dei piani e della sagoma, della conformazione interna e della presenza a seconda dei piani del piccolo vano scale (per la stima si terrà conto delle superfici già omogeneizzate dei valori al metro quadro SEL parametrati alla destinazione d'uso): per utilità dell'aggiudicatario si indica che al piano terra, l' altezza del vano è circa mt. 2,46 a seconda dei punti, il piano si sviluppa su di una superficie utile di circa mq 24,35, oltre alla veranda non legittima avente la sup. di mq 17,50 circa con area pavimentata di mq 25 circa; al piano primo avente un'altezza di circa mt 2,42 si sviluppa su di una superficie utile di circa mq 23,10; al piano secondo avente un'altezza media di circa fra mt 2,32 e mt. 2.35 (misurata all'intradosso del pacchetto isolante applicato sul solaio) sviluppa su di una superficie utile di circa mq 21,80. Nel complesso si ha una superficie SEL di circa mq. 101,50 omogeneizzata se considerata con tre piani a camera ma da regolarizzare, fatta salva l'istruttoria d'Ufficio anche in funzione della regolarizzazione delle altre opere eventualmente ritenute inidonee, mediante la L.R. n.5/2010 in funzione delle altezze medie/minime verificabili completamente una volta asportato l'isolante oggi presente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Identificazione catastale:

foglio **35** particella **116** (catasto fabbricati), categoria **A/4**, classe **6**, consistenza 4 vani, Superficie cat. 98 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: Via Vignone, piano: T-1-2, intestato al debitore, derivante da variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie;

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/04/2013 Pratica n.LU0084717 in atti dal 18/04/2013 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 53345.1/2013);

VARIAZIONE del 11/09/1996 Pratica n. 114607 in atti dal 02/05/2001 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.4993.1/1996). Categoria e classe invariate. Intestato a: ***** danti causa del successivo *****;

foglio **35** particella **116** (catasto fabbricati), categoria **A/4**, classe **5**, consistenza 2,5 vani, rendita L.102.500, indirizzo catastale: Via Vignone n.2, piano: T-1-2, intestato a: S*****a dante causa del successivo P.....e, VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

foglio **35** particella **116** (catasto fabbricati), categoria **A/4**, classe **5**, consistenza 2,5 vani, rendita L.82, indirizzo catastale: Località Vignone n.2, piano: T-1-2, intestato a: ***** dante causa del successivo P***** *****e, VARIAZIONE del 01/01/1992

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale

Le attuali rappresentazioni catastali possono omettere alcune parti di mappali od imprecisioni geometriche connaturate dallo stato dei luoghi, come ad esempio l'attuale area comune sul quale sorge l'attuale veranda, che oggi appare catastalmente non censita e non è dimostrabile neanche la sua legittimità urbanistica e per eventuali vincoli sulle fragilità ambientali. Non è presente in atti l'elaborato planimetrico.

La planimetria catastale in atti non rappresenta lo stato dei luoghi.

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.

CONFORMITÀ CATASTALE mappale 116 del Foglio 35 di Massarosa:

(normativa di riferimento: Norma di settore)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale per le difformità interne rispetto alla planimetria in atti, salvo la rimessa in pristino stati e salvo parziale eventuale adeguamento per quanto non sia regolarizzabile come esistente. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

PRECISAZIONI

Non sono stati integrati dalla parte o reperiti, documentazioni tali che, possano chiarire con estrema esattezza, se vi siano in merito all'area oneri/servitù registrate o non apparenti, diritti terzi se comunque eventualmente in essere. Non sono altresì noti in quanto non emersi nel ventennio, dagli atti catastali e non descritti nella provenienza nel ventennio data dal titolo di proprietà recuperato, Censi, Livelli, usi civici.

Da quanto rappresentato in planimetria ed in mappa nella descrizione sommaria in comproprietà con altri mappali, 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, gli atti catastali, la consistenza presente sui luoghi, le difformità presenti e quanto altro è stato possibile reperire ed annotare 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 od in aderenza con la muratura perimetrale, la presenza di uno scannafosso sul lato nord insistente sulla resede per passo e non descritto, di cui non se conosce l'uso, l'origine e lo stato di conservazione. L'unità in esame, è provvista unicamente di un titolo edilizio piuttosto datato (non rappresentante l'interno) e allegato alla presente, oltre della limitata documentazione catastale in atti, è comunque stata esaminata mediante sopralluogo interno o ben visibile dall'esterno e non sono noti comunque rispetto alle porzioni immobiliari limitrofe se vi siano regolamentazioni di sorta circa l'uso delle parti comuni e per eventuali impianti, loro diramazioni se esistenti, salvo quanto visibile nelle riprese fotografiche dei luoghi.

///

In considerazione della non linearità, forma e fuori piombo delle murature presenti, è necessario evidenziare all'aggiudicatario, che le rilevazioni effettuate e quindi i conseguenti risultati del parametro di stima, potranno riportare misure non coincidenti con gli atti e consistenza eventualmente presenti in archivio, 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.

Si ribadisce all'aggiudicatario ed ai terzi interessati, che le considerazioni sulla tipologia di abuso, potranno essere quantificate e precisate solo in sede ed a seguito d'istruttoria d'Ufficio e che resta fatta salva su ogni valutazione e/o considerazione nella presente espressa, facendo inoltre salvo l'eventuale raggruppamento fra di esse, ovvero fra le tipologie di abuso e relativi diritti; per la quantificazione delle eventuali indennità risarcitorie, sanzioni od oblazioni 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, adeguamenti 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 anche qualora indicato per tale scopo nella presente come abbattimento forfettario, debba comunque ritenersi unicamente presuntivo e di massima, per le ragioni addotte.

STATO CONSERVATIVO

DESCRIZIONE DELLE FINITURE NEI PRINCIPALI LOCALI

Ø Ingresso-soggiorno-cucina: questo vano è dotato di pavimentazione in gres finitura rustica di colore chiaro montate in squadra, pareti intonacate al civile e soffitti con orditura in latero cemento, imbiancatura con colori chiari, alla base delle pareti, è posto una zoccolino battiscopa e porte laccate chiare, scala con rampe in legno di dimensioni ridotte su struttura metallica centrale.

Ø Camera p.1, disimpegno: pavimentazione in parquet formato tradizionale di colore medio montate a spina di pesce, pareti intonacate al civile e soffitti intonacati, imbiancatura con colori chiari, alla base delle pareti, è posto una zoccolino battiscopa e porte laccate chiare;

Ø Camera*, armadi e disimpegno p.2: pavimentazione in parquet come precedenti, pareti intonacate al civile e soffitti con orditura presumibilmente in legno e placcatura dei soffitti con pannelli per coibentazione, imbiancatura con colori chiari, alla base delle pareti, è posto una zoccolino battiscopa e porte laccate chiare;

Ø WC p1: pareti e soffitto intonacate al civile solo in altezza, imbiancate con tonalità chiare e rivestimento in ceramica, è dotato di doccia e sanitari.

Ø Spazio esterno sud su resede comune: pavimentazione in massetto cementizio, veranda in metallo e copertura in lamiera grecata, cancello e montanti in metallo di delimitazione.

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 esterni sono realizzati in pvc con finitura essenza lignea, con vetro camera con ante in parte con apertura doppia, dotate di zanzariere, in parte da mantenere, con sistemi di oscuramento costituiti persiane in alluminio. Le soglie sono in materiale lapideo levigato di fattura semplice ed in parte le esterne in elementi di cotto. Le porte dei vani interni dell'abitazione sono finitura legno lisce.

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, del sistema di trattamento degli scarichi reflui; lo stato dei medesimi, al momento degli accessi svolti quando l'unità è tutt'ora ancora utilizzata dall'esecutata, non ne veniva lamentato alla custodia l'impossibilità di utilizzo i quali, apparentemente per quanto parzialmente osservato, risultano essere realizzati in epoca recente, dotati di collettore, quadro elettrico con magnetotermici con impianto sfilabile e centralina di antifurto.

Sarà poi cura dell'aggiudicatario verificare l'eventuale necessità di aggiornamento e verifiche sull'adeguatezza e funzionamento, loro adeguamento, necessità di autorizzazioni amministrative, denunce presso gli Enti preposti od altro necessario.

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 reperiti ed in quanto non forniti dalla parte eseguita, non sono presenti in atti le Certificazioni o Attestazioni di Prestazione Energetica e reperite l'Abitabilità 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 successive opere eseguite dai danti causa e dall'attuale proprietà non note, hanno condotto il bene nello stato in cui trovasi oggi, ciò, sulla base degli atti catastali allegati; apparentemente si presenta ristrutturato e, come visibile nel repertorio fotografico, con una distribuzione interna diversa da quella rappresentata nella planimetria catastale in atti.

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 ad un sistema di scarico posto nella resede ad uso di passo che circonda l'u.i. (infatti insistono su di una palizzata posta sulla resede sud due cancelli in legno su entrambi i lati). Si invita comunque l'aggiudicatario a confermare l'esistenza di quanto sopra, presso i competenti enti gestori GAIA SpA – Comune, anche in relazione alla presenza di collettore fognario pubblico ed allaccio all'acquedotto pubblico.

(*) La destinazione materialmente osservata per uno dei vani al piano 2 durante i sopralluoghi, potrà essere definita solo a seguito dell'Istruttoria d'Ufficio versando i relativi oneri e sanzioni dallo stesso imputati.

PARTI COMUNI

La resede pertinenziale censita dal mappale 115 del Foglio 35 di Massarosa, è unicamente rappresentata da una particella di forma irregolare dislocata sui tre lati del fabbricato costituente insieme viabilità carrabile e pedonale degli accessi alla medesima ed alle proprietà limitrofe o per essa di fatto; attraverso quest'ultima ci si collega a via vicinale che a sua volta è collegata alla pubblica viabilità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Salvo quanto descritto nei pubblici atti ispezionati nel ventennio, esaminati gli atti catastali d'impianto e le note di trascrizione del ventennio, non emergono in essi riferimenti di costituzione od altro.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Previa visione della documentazione fotografica si riepilogano sinteticamente le prevalenti caratteristiche presenti:

Fondazioni: non visibili, date le caratteristiche ed epoca costruttive presumibilmente semplicemente realizzate con muratura in pietra locale direttamente nel terreno; non sono noti interventi migliorativi con impiego di nuovi cordoli di fondazione armati.

Esposizione: Nord ovest

Altezza interna utile variabile a seconda dei piani da m. 2,32 a m.2,46

Str. verticali: muratura di pietrame intonacata

Solai: orditura in laterizio, ecc.

Copertura: falde in legno, ecc.

Manto di copertura: manto in cotto non coibentato, ecc.

Pareti esterne ed interne: rivestimento in strato di intonaco civile, interni in forati di laterizio, ristrutturato, ecc.)

Pavimentazione interna: in elementi di gres e ceramica per rivestimenti

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate o simili

Scale: in legno, su struttura in metallo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: tipologia apparentemente sfilabile a 220 V, con termosifoni, impianto sanitario, non noto l'approvvigionamento idrico e per le utenze

Terreno esclusivo: assente

Posto auto: posto scoperto su area resede comune non definito e non disciplinato l'uso in quanto non noto, da

verbale e/o scrittura controfirmata dagli aventi diritto
Ripostiglio presente al piano terra all'interno del vano principale

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento degli accessi con il Custode Giudiziario, risultava occupato dall'esecutata e dai propri familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

-Atto Notaio Francesca De Santis del 4 agosto 2006 Rep. n. 5339 Racc. n.3631 Registrato a Lucca in data 09/08/2006 al n. 5204 ed ivi Trascritto a Lucca al n.17678/10494 del 10/08/2006.

-Atto Notaio Gaetano Raspini del 9 luglio 2002 Rep. n. 113543 Racc. n.9385 Registrato a Lucca in data 23/07/2002 al n. 2547 ed ivi Trascritto a Lucca al n.8306 del 2002.

Altre provenienze:

-Atto Notaio Gaetano Raspini del 25/11/1996 Rep. n.58318 compravendita Trascritta a Lucca il 07/12/1996 al n.10249.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

ipoteca volontaria attiva, a mezzo di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Francesca De Santis del 04.08.2006 rep. 5340, racc. 3632- stipulato come da certificazione notarile sostitutiva per Concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCA PER LA CASA S.P.A. Sede Milano c.f. 13263030150-Iscrizione ipoteca volontaria n.17679/4109 del 10/08/2006 contro C*****a nata a ***** il *****, c.f. ***** e F*****o nato a ***** il ***** c.f. ***** quale debitore non datore di ipoteca - capitale € 165.000 totale ipoteca € 330.000 durata anni 30 e gravante su bene immobile descrittovi con Foglio 35 di Massarosa Mappale 116

Trascrizioni

trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca-Pubblicità in data 11.09.2024 reg. gen. n. 15175, reg. part. n. 11538, a favore di ALTEA SPV SRL, contro C*****a, nascente da Verbale di pignoramento immobiliare del 24/07/2024 Rep. n.3424 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca.

La formalità è riferita solamente a Beni colpiti da esecuzione immobiliare, Foglio 35 di Massarosa, mappale 116

NORMATIVA URBANISTICA

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 titoli edilizi recenti pertinenti gli edifici in genere presenti e costituenti il bene colpito dalla procedura ricercati presso gli Enti competenti, salvo la C.E. n. 274/1977, si può indicare che l'unità oggetto del presente lotto, catastalmente censita come sopra, facente parte di più ampio compendio di antica formazione, sia, per gradi, di risalente costruzione come da ricostruzione ricavata dai dati catastali allegati e documentazione allegata alla succitata Concessione Edilizia, che per quanto possibile ne rappresentano verosimilmente i passaggi.

Dalle ricerche effettuate, non è emersa una data precisa di realizzazione dell'attuale distribuzione e diversa dislocazione dei vani o di talune aperture sul prospetto; 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 all'atto di istruire la pratica di sanatoria.

Con una conformazione seppur di consistenza generale diversa, il corpo compare già nella ben più antiche mappe del Catasto urbano visionate e considerando il consistente lasso di tempo intercorso fra le vecchie mappe ed i voli e 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), era già preesistente al 1/09/1967 appurando poi a cura dell'aggiudicatario presso i competenti Uffici, se la stessa area non fosse censita nella perimetrazione dei centri abitati.

In ordine alla presenza di una diversa ripartizione nel vano principale al piano terra non rappresentata in planimetria, come negli altri piano, si può presumere che trattasi di opere succedutesi nel tempo e messi in atto nel tempo esaminando le poche documentazioni reperite (realizzate negli scorsi decenni a giudicare dalla tipologia di finiture), operando quindi una diversa distribuzione interna con pareti e una diversa impostazione e connotazione della rampa della scala di accesso ai piani superiori, mediante la realizzazione di una scala composta da tre rampe e pianerottoli di scarsa larghezza e non idonea ai sensi del DM 236/89 e succ.m.i.

Oltre alle modifiche operate, in virtù delle riprese fotografiche recuperate dai siti pubblici e allegate, nel più recente periodo sugli spazi comuni esterni e su parte delle aperture in prospetto; per le prime 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 e presso il Catasto, sono poi stati esaminati con l'Ufficio Edilizia del Comune di Massarosa, gli strumenti urbanistici in vigore salvo successive varianti, il regolamento Edilizio il DPGR 39/R, e le norme variate della L.R.65/2014 con la L.R. 51/25 e le relative cartografie; 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 nel par. Consistenza.

A tal proposito, si intende informare fin da subito il precedente 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 in sede di istruttoria quanto presente in atti, salvo ulteriori elementi che potrebbero emergere a cura dell'aggiudicatario per le visioni/attribuzione interne visibili. 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 in virtù anche di eventuali vincoli se presenti, le norme e gli indirizzi dell'Ufficio e degli Enti competenti che saranno in vigore al momento dell'istruttoria delle pratiche necessarie. Esse non prescindono 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 e nelle fasi di vendita, in riferimento alla Variante Generale del P.O. che ha interessato l'UTOE di Massarosa Tav. QP 9 - zona urbanistica da esaminare "I2" Articolo 56 Aree edificate prive di impianto e marginali agli insediamenti (I2) fatta salva eventuali modifiche e/o successive Varianti/Variante di manutenzione III.

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 sia il titolo idoneo e se sia eventualmente possibile regolarizzare parti o tutte esse, fatte salve prescrizioni d'Ufficio a seguito dell'Istruttoria (visibili nelle riprese fotografiche) e adeguamenti eventuali.

Da quanto desumibile dal sito istituzionale dell'Autorità del Piano di Bacino Settentrionale, la zona è in ambito P3a dell'attuale PGRA come da allegato e da osservare in caso di proprie valutazioni ed autorizzazioni laddove necessarie e previa valutazione con eventuale relazione geologica se ritenuta necessaria.

Altri dettagli riscontrabili nel repertorio fotografico sono meglio visionabili sui luoghi; rispetto all'originaria particella 115 si può indicare che senza un'azione di riconfinazione e rilevazione celerimetrica specifica in contraddittorio con i confinanti, non è possibile conoscere l'esatta e legittima posizione delle materializzazioni

oggi presenti sui luoghi sulla resede comune versante sud salvo altro diritto/servitù che non emerga da qualche atto se non ben circoscritta. In ogni caso, se ritenuto di interesse, sarà onere dell'aggiudicatario eseguire le più opportune verifiche per constatare in contraddittorio con i confinanti 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 o fattibilità di regolarizzazioni al momento e con le norme in vigore ad aggiudicazione avvenuta. Posto che comunque, a seguito di quanto dovesse emergere dai pareri per aree soggette alle norme regolamentari di zona e della viabilità vicinale di uso pubblico o privato per cui, nel caso di interesse per opere ivi ricadenti, dovrà essere richiesta la preventiva istruttoria ai competenti Uffici.

Dall'esame dello stato di fatto accessibile, confrontato con quanto in atti, sulla veranda esterna verificata come non legittima, 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 e succ. modifiche di cui alla L.R. 51/25, oltre alle N.T.C. del 2008 ss.mm.ii., Regolamento Regionale 1/R/2022 ss.mm.ii., 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, la C.E. 274/77 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, salvo le legittimazioni possibili in virtù dello stato precedente in base a quanto comparabile dall'aggiudicatario mediante l'esibizione dei documenti comprovanti la preesistente destinazione dei tre piani, delle altezze (salvo i saggi nel soffitto del piano secondo), la datazione di modifiche e l'adeguamento del corpo scale difforme dalle planimetrie in atti e non coincidente con gli sviluppi/larghezze necessarie, salvo parziali deroghe di settore da istruire a cura dell'aggiudicatario nel caso oggi rispondenti.

L'aggiudicatario potrà valutare la migliore soluzione attuabile se ripristinare la stessa riportando i vani allo stato ante per quanto attiene le modifiche accertate 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 della L.R. 51/25 e del DPR n. 380/01 come modificato appunto dalla norma c.d. DL Salva Casa e vista infine la discrezionalità dell'Istruttoria d'Ufficio e cosa emergerà da una soluzione di rilevazione e progettazione specifica ad onere e cura dell'aggiudicatario.

In virtù dello stato osservato dell'immobile, le modifiche apportate esternamente, che presumibilmente saranno 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 ss.mm.ii. salvo intervenute modifiche normative (fatto salvo il ripristino dello stato ante della veranda) a fronte della Legge n°105/2024 e testo collegato 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 se previsto, le limitate opere necessarie e comunque previo l'interessamento degli Uffici preposti al vincolo da parte dell'aggiudicatario.

Gli estratti normativi/cartografici sono allegati e 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 lo stesso provvederà alla presentazione della pratica completa, 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 2.50 mt – 2.45 mt – 2.30 mt, a seconda dei piani, sono di poco discoste da quelle rilevate che variano da 2.46 mt a 2.42 a 2.35/2.32 mt) con analisi da affrontare in sede di istruttoria soprattutto in relazione alla diversa distribuzione interna e diversa dislocazione degli ambienti aventi caratteristiche dimensionali diverse di cui all' *Art. 77 R.E. - Caratteristiche dell'alloggio e dimensionamento dei singoli locali*, ancorché non sia nota l'epoca della loro realizzazione a partire dal 1996 (data planimetria catastale) o ricorrendo per l'ultimo piano alla L.R. n.5/2010 posto che vi è attualmente un vano camera da considerarsi per una persona come l'altro al piano primo.

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 che verranno nel caso prodotti dall'aggiudicatario ai fini dei relativi adempimenti.

Dovranno essere altresì svolte, valutazioni in ordine alle eventuali verifiche a carattere strutturale salvo sia appurato che le opere sono state poste in essere antecedentemente al 2005 potendo presentare una certificazione di idoneità statica da valutarsi laddove sia individuata dall'Ufficio la casistica ad essi inerente, oltre a migliori rappresentazioni grafiche già indicate e da trattare. Andrà quindi anche verificato, quanto detto in relazione alla scala anche in considerazione delle NTC vigenti, Regolamento DPGR 1/R/2022 e ss.mm.ii. nei periodi temporali interessati.

Da valutarsi inoltre con l'Ufficio competente, quali siano i pareri poi effettivamente necessari sempre in sede di istruttoria, le eventuali deroghe ASL e al DM 326/89 se attuabili, 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 101,50;

Riepilogo PARTI NON LEGITTIME e presenti sui luoghi descritte nei cpv:

- TETTOIA ACCESSORIA, non legittima (circa mq 17,50) e conseguente area pavimentata e recintata con palizzata - da rimuovere;
- MODIFICHE DISTRIBUZIONE INTERNA con variazione alla configurazione del corpo scala, dimensionamento e dislocamento dei vani;
- VALUTAZIONI su PIANO SECONDO attualmente utilizzato in parte come camera;

Si avvisa l'aggiudicatario, che le opere di 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 e prudenzialmente indicati per il ripristino dei luoghi e per le regolarizzazioni, se indicati lo sono solo a titolo appunto prudenziale/informativo e, come rammentato, non possono essere esattamente circoscritti senza precise attività di Istruttoria degli Uffici competenti e di caratteristiche derivanti da attività di natura progettuale non contemplate nel presente incarico.

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 procedura, eseguire e dirigere progetti di demolizione, commissionare appalti, redigere Piani di Sicurezza, depositare presso gli Enti competenti domande, o altro di progetto necessario, che i valori se eventualmente indicati, per sanzioni o per rimessa in pristino dei luoghi, possono essere appunto solo di massima, una mera traccia e comunque in parte già forfettariamente ricompresi nel valore di stima tenuto conto della riduzione da applicarsi per le peculiarità della vendita forzata e 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 come modificata dall'art.23 della LR 51/25 ss.mm.ii. e di quanto disciplinato dal DPR 380/01 aggiornamento luglio 2024 e successivi e visto quanto indicato da Norme regolamentari.

La diversa consistenza attuata negli anni, è visibile confrontando laddove esistenti, le planimetrie precedenti e quella ultima in atti rispetto ai luoghi e sulle riprese fotografiche, posto che il periodo di trasformazione della distribuzione è incerta o variabile per gradi, in particolare, almeno per il secondo piano (dato che non vi sono in atto descrizioni che facciano percepire una diversa dislocazione degli ambienti che restano sempre camera-bagno), poiché fino alla data del 4/08/2006 dell'atto di compravendita mediante il quale l'attuale proprietaria acquista il bene, non vi sono titoli edilizi che la giustificano, ciò però senza ulteriori conferme documentali fornite sull'esatta datazione delle modifiche o per parte di esse.

Sarà poi l'Ufficio SUE competente in base agli elementi che verranno prodotti, a determinare in via istruttoria, l'individuazione della casistica oggi non delineabile, l'esatto ammontare delle sanzioni, eventuali adeguamenti e deroghe, costi e oneri che ne deriveranno.

Riferimenti normativi:

Articoli 209 e 136 L.R. 65/2014 v102 loro s.m.i. come modificato dall'art.7 e collegati della L.R.51/25, fermo quanto stabilito dall'art. 198 s.m.i. come modificato dall'art.23 e collegati della L.R.51/25 e art. 182 s.m.i. come modificato dall'art.19 e collegati della L.R. n.51/25 per le porzioni interne od esterne ove eventualmente applicabile o altri ancora laddove pertinenti.

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, potrebbe essere applicabile parzialmente la tolleranza di costruzione di cui alla norma vigente (ex. artt. 198 e 206 c.4 o altri da valutarsi di cui alla L.R. n.65/2014-D.P.R. n. 380/01), sia per l'assenza di elaborati grafici in atti, ma solo di altezze nelle planimetrie catastali o per la presenza di parti di controsoffitti in alcuni ambienti. Con le necessarie verifiche da attuarsi a cura dell'aggiudicatario, secondo i requisiti minimi previsti dalle norme igienico sanitarie e previste dal R.E. vigente, D.M. '75 e norme correlate suddette, dovranno essere verificare se le preesistenti finestre, che conducono ad oggi (così come sulla planimetria catastale in atti per quanto visibile) ad un rapporto illuminotecnico deficitario, anche in relazione alla minor ampiezza ed altezza del vano, sia al contempo condizione sufficiente e migliorativa ed anche peggiorativa per certi aspetti, ma che possa o meno avvalersi di parere favorevole/condizionato in una eventuale deroga ASL e di istruttoria comunale con esito positivo. Facendo salvo l'impiego della suddetta L.R. n.5/2010 per il recupero dei sottotetti che disciplina parametri più vicini a quanto presente sui luoghi e salvo l'istruttoria d'Ufficio e l'applicazione di sanzioni ed oneri.

(*) Sono inoltre fatte salve valutazioni, laddove applicabili e da verificare a cura dell'aggiudicatario con i competenti Uffici, circa i dettagli scaturenti dai luoghi, in rapporto alle 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 sono seguiti ulteriori chiarimenti del MIT e modifiche recepite dalla LR 51/25 a modifica della 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 la necessaria istruttoria, irroga comunque nel migliore dei casi, a fronte dell'esame di ogni aspetto attinente le difformità sul bene, una sanzione minima di € 1.032,00 per ciascuna casistica raggruppata o meno discrezionalmente dall'Ufficio e per epoca di abuso e/o tipologia (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 la tipologie di opere difformi, l'istruttoria d'Ufficio potrà determinare a titolo esemplificativo e non esaustivo, un adeguamento da corredarsi di ogni dichiarazione di conformità non consegnata dalle parti, o Autorizzazioni amministrative nelle specie e genere di competenza, delle certificazioni di rito richieste.

(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 oblazione minima prevista dal medesimo articolo in € 1.032,00, o come disposto dall'Ufficio competente ed indicativamente riconducibile alla somma da determinarsi - od ancora, se trattasi di opere svolte eseguite senza titolo od in difformità dallo stesso ma conformi all'epoca della loro realizzazione, per cui diventa fondamentale essere a conoscenza di dettagli che non è detto che possano emergere dai documenti, specie quelle opere poste all'interno, per cui l'epoca dell'abuso è una variabile conseguente anche sulla sanzione pecuniaria (che potrà aumentare a discrezione dell'Ufficio anche considerevolmente).

In considerazione dell'inquadramento da parte dell'Ufficio, varierà l'articolato di riferimento e dunque la sanzione applicabile con minimi e massimi come previsto quale esempio, dall'art.209 bis o art. 200, i quali introducono sanzioni pecuniarie ben maggiori, per cui si suggerisce all'aggiudicatario di esaminare preventivamente le norme per le proprie valutazioni.

Come elemento ulteriore e per talune parti, potrebbero essere richiesti adeguamenti a seguito delle verifiche di rito previste dall'art. 182 bis, art. 182 ter o altri collegati le cui sanzioni, procedure, sono previste dal Tit. VII della L.R. 65/2014 e Tit. IV del D.P.R. 380/01 s.m.i. oltre all'eventuale dichiarazione di inagibilità, se applicabili da competente comune. Pur non essendo in questa fase non determinabile con valutazione da effettuarsi da parte dell'Ufficio, essendo opere eseguite senza il preventivo titolo edilizio di cui all'art.199, circa il caso specifico essendo ipotizzabile una esecuzione di una serie di opere interne, in via residuale, oltre alle sanzioni, 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.

In caso che a seguito dell'istruttoria d'Ufficio le opere per determinati aspetti, risultino conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della loro realizzazione, l'Ufficio potrà considerare l'art. 209 bis della L.R. 65/14 aggiornata con la L.R. 51/25 (con tutta la casistica di valutazione), sia in ambito eventualmente paesaggistico, che per sanzioni correlate all'aumento del valore venale dell'immobile che spetta all'Ufficio Tecnico Comunale calcolare, con un minimo ad esempio, in ipotesi di SCIA in sanatoria non inferiore a € 1.238,00 e variabile fino a € 10.328,00, oltre al pagamento dei contributi/oneri se dovuti. Od in ipotesi, da €1.032,00 a € 5.164,00 nell'ipotesi che si possa considerare conforme alla disciplina urbanistica sia al momento della realizzazione dell'abuso, che al momento della presentazione della SCIA in sanatoria a cura dell'aggiudicatario. Per la determinazione del valore venale dell'immobile, il comune può avvalersi, ove necessario, della collaborazione dei competenti uffici statali. Oltre al pagamento dei contributi di cui al capo I se dovuti.

Sole se ricorre il caso, in caso di zona soggetta a vincolo, verrà eseguita una perizie di stima ai fini della sanzione demolitoria ex art. 167, comma 1 del Codice, in caso di rigetto e se in zona vincolata ed altre specifiche condizioni in dipendenza da cosa potrà emergere dall'Istruttoria e a fronte della specifica conoscenza della data di abuso.

///

In generale, sia nel caso di attivazione di procedura di regolarizzazione con Accertamento di Conformità in Sanatoria, ai sensi dell'art.209 od altri collegati, 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 o accertato per le opere che verranno descritte dal tecnico nominato dall'aggiudicatario in fase di istruttoria, 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, comporterà l'iter di trasmissione presso la Procura della Repubblica competente con l'avvio della procedura da essa stabilita anche nel più recente aggiornamento con l'art.182 ter.

(Prendendo altresì atto, come detto, che in generale, 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 finestrate, 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).

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 delle misure progettuali”. Intervenendo poi come noto (prima la Legge n°105/'24 a conv, del n.69/2024, del DPR n. 380/01 con modifiche di cui all'art. 34 bis V. 02/2025) la L.R. 65/14 come modificata oggi con la L.R. n.51 del 28/08/25 che ha recepito le modifiche

apportate dalla predetta norma, resta poi da valutarsi l'orientamento degli Uffici competenti e le modifiche apportate in futuro dal T.U.

Quanto sopra, si ricorda all'aggiudicatario, 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 riferita ad uno degli articoli correlati a seconda di cosa potrà essere documentato come previsto dalla L.R.65/2014 e del DPR 380/01 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 per quanto attiene alcune delle opere o l'adeguamento. Non è stata reperita alcuna dichiarazione di abitabilità d'uso.

///

Pur restando sempre più residuale, distanziandosi ovvero dall'anno di emanazione dei condoni edilizi ma doveroso comunque 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.

-Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, 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 disciplinino 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:

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, secondo le principali fonti normative che si possono così succintamente riepilogare (oltre alle molte altre ad esse collegate), oltre agli adempimenti a carico dell'aggiudicatario:

secondo gli aggiornamenti ed i disposti dell'Amministrazione Pubblica, Accertamento di Conformità in Sanatoria, SCIA in Sanatoria, Adempimenti formali con rimessa in pristino stati, Procedimenti sanzionatori-Fiscalizzazione o parziale difformità dal Permesso di Costruire ai sensi e con l'applicazione delle seguenti norme salvo loro ss.mm.ii.:

-Legge Regionale 10 novembre 2014 n°65 con modifiche apportate con L.R. 51 del 28/08/2025;

-TUE D.P.R. n. 380/01 aggiornato al 02/2025;

-N.T.C. 2018;

-D.P.G.R. 36/R/2009

-D.P.G.R. 8/R/2019;

-D.P.G.R. 1/R2022;

-Strumento urbanistico comunale VIGENTE e loro varianti, salvo adozioni e norme di salvaguardia:

-QP 9. UTOE 9 MASSAROSA stato vigente da II variante di manutenzione approvata con delibera CC del 23.11.2021 n° 106 ss.mm.ii. e seguente III variante di manutenzione;

-Formazione P.S. e P.O. con Del. CC n°18 del 25/03/2024;

-R.E. comunale approvato con Delibera di CC del 28.02.2022 n° 13 e ss.mm.ii./normative nazionali;

-D.P.G.R. 39/R2018;

-D.P.G.R. 41/R/2009;

-L.R. n.5/2010;

-D.M. 1975.

Oltre alla moltitudine di norme di settore che l'interessato dovrà contemplare, nella documentazione, nei propri propositi e nella presentazione di ogni pratica edilizia finalizzata alla regolarizzazione ed alla richiesta di pareri.

Si ribadisce all'aggiudicatario ed ai terzi interessati, che la tipologia di abuso/i, potrà/potranno essere qualificati, quantificati e precisati in base alle norme vigenti al momento dell'Istruttoria, facendo quindi salvo da parte dell'Ufficio, l'eventuale raggruppamento fra di esse, ovvero fra le tipologie di abuso e relativi diritti oltre ad eventuali adeguamenti, deroghe e rimessa in pristino; 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 in conclusione 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 perlustrativo 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. Febr. 2025 o s.m.i. con Legge n.105/2024 e della L.R. n°65/'14 aggiornata con L.R. 51/25 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 e vocazione come previgente, redigere se necessaria, richiesta preventiva di deroga sanitaria ai fini del DM Sanità 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 e 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 urbanistico come ricaduta sulla consistenza delle difformità descritte, sarà il medesimo, ivi comprese le ultime novità introdotte dalle modifiche alla normativa regionale di settore e quella nazionale del Testo Unico dell'Edilizia 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 allo stato dei luoghi, anche in ordine alle strutture ed impianti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le norme descritte nel precedente paragrafo Regularità Urbanistica, oltre agli indirizzi degli Uffici competenti, andranno a regolare quanto emerso a seguito dei sopralluoghi, ovverossia per tutte le pratiche e adempimenti che si renderanno necessari a cura ed onere dell'aggiudicatario come da descrizione fattane.

Anno di costruzione prima del 01/09/1967 come da descrizione par. precedente

Come più compiutamente descritto nel paragrafo che precede, sono state rilevate le seguenti difformità:

-Presenza tettoia in metallo e lamiera grecata (normativa di riferimento: DPR 380/01 e norme regolamentari di P.O., L.R. 65/2014-distanze di cui alle preliminari verifiche con gli Uffici);

-Presenza di modifiche distributive e dislocazione dei vani interni rispetto alla planimetria catastale in atti e diversa conformazione della rampa di scala interna, rispetto a quanto sommariamente rappresentato e visibile nella planimetria catastale in atti (normativa di riferimento: DPR 380/01 e norme regolamentari di PO, L.R. 65/2014-normativa catastale vigente, di cui alle preliminari verifiche con gli Uffici).

Esternamente, in riferimento alla veranda essa non è configurabile come legittima per mancanza di titoli e/o autorizzazioni, non essendovi prove documentali ritenute valide dall'Ufficio, si riscontrano i seguenti elementi:

- camere attualmente di superficie < a mq 14 ma > a mq 9;

- veranda di circa mq 10 (Circa L. 4.24 ml x P. 3,66/3,42 ml x hg.1.92 - hc 2.76 oltre variazione di quota imposta causa pendenza e scalini) posta sul versante sud lato ingresso all'abitazione;

- diversa posizione di vano ripostiglio al piano terra, circa L. 1,34 ml x P. 0,95 ml. rispetto alla planimetria catastale in atti attualmente posto a dx della porta di ingresso;

- diversa posizione sviluppo ed ingombro vano scale forma quadrangolare per accesso ai piani superiori e composto variabilmente da tra ridotte rampe e due pianerottoli, a seconda dei piani circa L. 1,48 ml x P. 1,44 ml. rispetto alla planimetria catastale in atti dove è rappresentato come unica rampa avente forma rettangolare.

- diversa distribuzione spazi interni dei piani superiori P1 e P2 rispetto alla planimetria catastale in atti che rappresentava un vano camera e bagno al piano primo (ma in diversa posizione) ed un vano camera unico al piano secondo, dove ad oggi compaiono una camera, un vano armadi e disimpegno.

Vincoli artistici, storici, alberghieri

N.D.

Agibilità

N.D.

Autorizzazioni edilizie

Una reperita

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali o comunque insistenti e/o pertinenti le arre comuni.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola mista residenziale/agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lucca, centri del litorale Versiliese e dell'entroterra della Versilia storica). Il traffico nella zona è molto limitato, 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.

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 107 (come da descrizione di dettaglio dedicata nella precedente sezione). Oltre allo spazio di uso comune 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 €. 1.200,00/mq per l'unità abitativa.

La superficie derivante dal quadro dei valori di omogeneizzazione della consistenza effettiva è di mq 107. 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, sia dell'assenza di posti auto esclusivi.

Si precisa altresì all'aggiudicatario ed al procedente, 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 lievemente 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:

Cespite unico compresi diritti su parti comuni ed intesi accessori (parti condominiali non omogeneizzabili nel valore):

- VANI di abitazione: c.a.mq 101,50 x € 1.200,00 = € 121.800,00

Valore di stima compresi solo alcuni dei costi previsti per alcune degli aspetti potuti annotare e non quantificabili allo stato odierno in parte prudenzialmente decurtati e nello stato di fatto in cui trovasi e considerando l'assenza di un posto auto = €. 121.800,00* (euro centoventunomilaottocento virgola centesimi

00) poi eventualmente 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.

Riepilogo:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 121.800,00 compresi i diritti su parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del CC

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $101,50 \times € 1.200,00 = € 121.800,00$

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

decurtazione prudenzialmente calcolata in ragione di sanzione minima per € 1.032,00 e allestimento di variazione catastale per adeguamento planimetrico € 1.850,00 oltre ad una decurtazione prudenziale per adeguamenti (già in parte ricompresi nel valore di mercato) e per regolarizzazione del vano camera P2 corrispondente ad € 7.000,00, oltre alla riduzione del 20% per assenza di garanzie per vizi, oltre a sanzioni, oblazioni, rimessa in pristino, adeguamenti od oneri di cui l'aggiudicatario è informato ma che potranno essere determinati solo dagli Enti competenti in ordine alle istruttorie per pareri, deroghe, pratiche di sanatoria e quant'altro descritto nei cpv suddetti.

Importo somma € $1.032+€1.850+€7.000= € 9.882,00$

CONSIDERAZIONI SUL TIPO DI VALUTAZIONE DEL LOTTO:

Il tipo di stima eseguita è quella comparativa mono-parametrica personalizzata, con valore per unità di superficie lorda SEL secondo criterio di riferimento OMI e D.P.R. n.138/98

Per integrazione, verifica ed aggiornamento, sono stati interpellati gli operatori commerciali sul territorio per quanto 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 dallo 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 e a tecnici operanti nel settore, che a seconda del periodo economico, seppur in minor misura rispetto agli elementi positivi, la tipologia di edifici abitativi direttamente senza parti esterne esclusive, pur essendo l'unità ristrutturata ma con presenza di parziali difformità la cui sanatoria non è interamente quantificabile senza l'istruttoria d'Ufficio e mancando quindi una certa pertinenzialità esterna, può risentire per tali 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 o resede pertinenziale esclusiva.

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 allineati.

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 ristrutturato negli ultimi decenni.

A proposito del valore, come accennato anche per l'OMI, si ritiene prudente in via generale considerare che proprio per il periodo economico in essere, che pur con diverse sfaccettature e valenza si va a riflettere in tutte le città e nel caso con lievi aumenti nella zona presa in esame; il valore in appresso indicato con i limiti posti, potrà però subire nell'arco di un breve o lungo periodo non prevedibile, anche delle flessioni 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 anche in relazione alle regolarizzazioni urbanistiche in genere da porre in atto.

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

- **Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Massarosa (LU) - Via del Vignone,125/A**, piano T-1-2 Trattasi di terratetto libero su tre lati, senza posto auto in proprietà esclusiva valore di stima del bene: € 121.800,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale SEL | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|------------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Terratetto Massarosa (LU) - Via del Vignone,125/A, piano T-1-2 | 101,50 mq | 1.200,00 €/mq | € 121.800,00 | 100,00% | € 121.800,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 121.800,00 |

Note: a detrarre € 9.882,00 per sanzione minima e aggiornamenti catastali della planimetria in atti oltre ad una decurtazione prudenziale per i costi degli adeguamenti (già in parte ricompresi nel valore di mercato) e per regolarizzazione del vano camera P2

Deprezamenti:

| Tipologia deprezzamento | Entità | Importo |
|--|--------|-------------|
| Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese su parti comuni e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, come previsto su 111.918,00 | 20,00% | € 22.383,60 |
| Valore finale di stima: | | € 89.534,40 |

Note: il bene oggetto della presente procedura espropriativa forzata è stato comparato, con beni simili e del medesimo segmento di mercato, con le aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie sulla base di quanto appurabile con gli elementi noti.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile risulta non conforme e regolarizzabile con i necessari adempimenti pur facendo integralmente salva l'istruttoria dei competenti Uffici, che potrebbe determinarne sorti migliorative o peggiorative rispetto a quanto potuto esprimere in via generale nella presente.

-Costi di regolarizzazione urbanistica: per mera indicazione di massima ed in ipotesi, si riepilogano i costi minimi in € 1.032,00 (oltre: come non quantificabili, oneri di urbanizzazione, oneri professionali e costi diversi non computabili se non in fase di istruttoria da commisurate alle tipologie/sviluppi in istruttoria, sanzione e/o rimessa in pristino tettoia e pavimentazione, opere correlate).

Tempi necessari per la regolarizzazione: non noti

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

Si veda cpv conformità urbanistica-note

-Ai fini catastali, le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale redazione di planimetria posteriormente alla regolarizzazione, compresi diritti cat.- unità considerate n°1 con costi minimi in € 1.850,00 (oltre eventuale TM laddove sia regolarizzabile quanto esterno non quantificabile).

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile anche previa rimessa in pristino.

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

L'immobile risulta non conforme e regolarizzabile.

-Ai fini della regolarizzazione delle difformità interne con una decurtazione prudenziale per costi per gli adeguamenti (già in parte ricompresi nel valore di mercato) e per regolarizzazione del vano camera P2, con una stima di massima di € 7.000,00.

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

Rif. mappale 116 del Foglio 35 di Massarosa

LIMITI ED ASSUNZIONI

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle attività esperite, sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano come in appresso in quanto non disciplinati nell'incarico e comunque esulanti dalle proprie competenze oltre che per essere necessario un tecnico specializzato ed abilitato:

quanto non evidenziato, è stato assunto come riferibile alla usuale condizione media degli immobili della stessa destinazione e tipologia e dell'area di mercato oggetto di ricerca, tenendo conto delle condizioni e di una

ordinaria conduzione del bene, con eventuali difetti e/o vizi, laddove di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.

Le misurazioni che sono state effettuate, non tengono conto di eventuali lotti, verifiche di distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti esulando dalle competenze dello scrivente effettuare rilevazioni topografiche e di contraddittorio con i confinanti.

Non possono essere svolte indagini mirate, atte ad individuare fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazioni dei suoli.

Non sono altresì state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto, indagini, saggi geologici e geotecnici di sorta sul terreno comune od esclusivo di sedime eventualmente di corredo o loro parti pavimentate o nella costruzione dell'unità immobiliare.

Non è stato verificato od ispezionato, l'impianto di smaltimento e trattamento dei reflui anche in ordine al rispetto delle norme sulle acque di scarico da esso provenienti ne dagli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'art. 1 del DM 22/01/2008 n.37) atte a determinare la loro conformità o meno alla vigente normativa.

Non sono state effettuate indagini specifiche, per il rispetto dell'impatto dei parametri acustici dell'unità immobiliare colpita dalla procedura, della quale non è nota la sua conformità ai requisiti di Legge.

Non possono essere state effettuate verifiche circa il contenimento energetico e di consumi degli edifici, secondo i disposti del D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006, L.R.T. 39/2005 ss.mm.ii. e correlate, oltre che della produzione dei fumi da combustione e degli apparecchi ivi presenti per l'unità colpita dalla esecuzione immobiliare, per la quale, stando la mancanza di integrazione dalla parte esecutata, non vi può essere data neanche limitata lettura e se ignora la conformità.

Non sono previste verifiche, saggi, indagini puntuali e quindi non di competenza, pertanto non può essere fatta alcuna considerazione, se non puramente di massima e ai fini amministrativi, senza dettagli o prescrizioni relativamente all'idoneità delle costruzioni in zona sismica.

Non è prevista la verifica della legittimità dei titoli edilizi in atti interessanti i beni immobili, risultando gli accessi e le verifiche eseguite, unicamente mirate a determinare per quanto reso possibile dagli atti, la conformità dello stato dei luoghi, rispetto a quanto rilasciato dagli Enti preposti e/o asseverato da eventuali professionisti tecnici.

Per l'u.i.u. colpita dalla procedura non è stato fornito alcun APE, nel caso occorra sarà cura dell'aggiudicatario farlo allestire e protocollarlo presso l'Organo preposto.

Note:

La presenza perizia è redatta sulla base delle documentazioni potute acquisire presso gli Enti preposti o salvo altra fonte se specificato od integrata come previsto dal quesito, in particolare nel ventennio per quanto attiene la pubblicità immobiliare; né l'esperto, né altri soggetti incaricati ai fini della presente procedura, possono assumersi responsabilità su eventuali errori contenuti nella documentazione in atti e/o recuperata, per incompletezza o per non essere essa aggiornata.

Il rapporto di valutazione, è frutto di attività estimative e non ispettive; alcuna responsabilità potrà essere addebitata all'estimatore per il conseguente esito della vendita forzata in conseguenza delle discriminanti contenute nella perizia, nonché per valutazioni di massima o prudenziali e per decisioni prese nell'ambito della procedura benché derivanti dall'elaborato peritale.

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

Lucca, li 18/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Masini Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All.1 Repertorio fotografico interni ed esterni;
- ✓ All.2 Agenzia Entrate-Territorio-Pubblicità, Archivi
- ✓ All.3 Enti-ricerca titoli edilizi di archivio
- ✓ All.4 Estratti cartografici-voli-Google Earth

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Massarosa (LU) - Via del Vignone,125/A, piano T-1-2
Trattasi di terratetto libero su tre lati
Destinazione urbanistica: civile abitazione

-Fabbricato per civile abitazione elevato da terra a tetto per tre piani compreso il terrestre, composto al piano terra da cucina e piccolo ripostiglio unito da corpo scale al piano primo dove sono situati una camera, un disimpegno ed un bagno, al piano secondo un disimpegno un ripostiglio ed un vano utilizzato come camera. Per l'accesso all'abitazione si transita sotto veranda non legittima insistente su area/passo comune a favore di enti urbani, rappresentato dalla particella 115 del foglio 35 di Massarosa, quale andito comune di accesso e disimpegno a favore anche di terzi, di fatto impegnata sul versante nord est, quale sede di viabilità di accesso alla località. L'immobile ha diritto su tutte le parti comuni ed i servizi che uso e consuetudine rispecchino quanto previsto dall'art.1117 del Codice Civile. Il terratetto è catastalmente ubicato a Massarosa (LU) - Via del Vignone,125/A, piano T-1-2 foglio 35 particella 116 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 4 vani, Superficie cat. 98 mq, rendita 99,16 Euro.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà di 1000/1000.Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 153/2024 del R.G.E.

LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Terratetto in angolo | | | |
|----------------------------------|---|--------------|-----|
| Ubicazione: | Massarosa (LU) - Via del Vignone,125/A, piano T-1-2 | | |
| Diritto reale: | proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Terratetto | | |
| Stato conservativo: | buono | | |
| Descrizione: | Trattasi di terratetto libero su tre lati | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |

ESTRATTO PUNTI SALIENTI SCHEDE RIEPIELOGATIVE DEPOSITATE

IMMOBILE N. 1

CREDITORE PROCEDENTE: ALTEA SPV S.R.L. rappresentata e difesa dall' Avv. Francesca Cacopardo del foro di Novara – PEC: francesca.cacopardo@pct.pecopen.it

Titolo esecutivo posseduto: contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Francesca De Santis del 04.08.2006 rep. 5340, e gravante su bene immobile descrittovi con Foglio 35 di Massarosa Mappale 116.

DEBITORI: C*****A nata a ***** il *****, C.F.: ***** residente a Massarosa, Via Vignone n. 125/A

CREDITORI INTERVENUTI CON TITOLO ESECUTIVO:

Nessuno

CREDITORI INTERVENUTI SENZA TITOLO ESECUTIVO:

Nessuno

IMMOBILE PIGNORATO

Il diritto della piena proprietà dell'esecutata su abitazione sita nel Comune di Massarosa, Via del Vignone n. 125/A.

L'abitazione è censita all'Agenzia delle Entrate -Territorio di Lucca nel Catasto Urbano del Comune di Massarosa al foglio **35**, particella **116**, categoria **A/4**, classe **6**, consistenza vani **4**, rendita € **99,16**.

DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO: 24.07.2024 rep 3424

DATA ED ESTREMI DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO: trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca in data 11.09.2024 reg. gen. n. 15175, reg. part. n. 11538.

DATA DEPOSITO DELL'ISTANZA DI VENDITA: 08.10.2024 nei termini (tenuto conto della sospensione feriale dei termini per il mese di agosto)

DATA DEPOSITO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE O DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA: 08.10.2024 precisando che quest'ultima, risale ad un atto derivativo antecedente il ventennio con riferimento alla trascrizione del pignoramento.

PIGNORAMENTI PRECEDENTI O CONTESTUALI:

✓ NO

DOCUMENTI ALLEGATI ALL'ISTANZA DI VENDITA:

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

✓ SI

DOCUMENTI RICHIESTI EX ART. 567 COMMA 2 C.P.C.

Estratto attuale catasto SI

Estratto storico catasto NO

Certificati iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato (a nome dell'esecutato)

✓ Certificato notarile sostitutivo della documentazione ipo-catastale

ALTRI INSTESTATARI CATASTALI NEL VENTENNIO:

Titolo di acquisto della proprietà in capo all'esecutato:

-Atto Notaio Francesca De Santis del 4 agosto 2006 Rep. n. 5339 Racc. n.3631 Trascritto a Lucca al n.17678/10494 del 10/08/2006.

Stato civile degli esecutati nel momento dell'acquisto del bene pignorato:

Stato libero

Coniuge in regime di comunione legale dei beni:

(bene acquistato prima del matrimonio).

Estremi di utilità e controllo di Stato Civile: C*****a nata a *****il ***** e ***** nato a ***** il ***** hanno contratto matrimonio in data 17/07/2017 in Viareggio mediante atto di matrimonio anno 2017 Parte * Serie * n° ** del Comune di Massarosa con le seguenti annotazioni:

con l'annotazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.