

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lencioni Simonetta, nell'Esecuzione Immobiliare 34/2022 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 34/2022 del R.G.E.....	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 118.622,40	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27



INCARICO

In data 20/07/2022, il sottoscritto Arch. Lencioni Simonetta, con studio in Via Fabio Filzi, 37 - 55100 - Lucca (LU), email lencionisimonetta@gmail.com;s.lencini@virgilio.it, PEC lencioni.simonetta@pec.architettilucca.it, Tel. 335 6094640, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Massarosa (LU) - Via G. Matteotti n.662/A

DESCRIZIONE

Diritti di 1/2 di piena proprietà sopra complesso immobiliare in posizione collinare costituito da un fabbricato suddiviso in due unità ad uso abitazione indipendenti, una posta al piano terra ed una posta al piano primo, oltre vari appezzamenti di terreno circostanti il fabbricato su cui insistono diversi manufatti accessori. Il complesso riceve accesso mediante diritto di passo carrabile con qualsiasi mezzo meccanico e pedonale, attraverso i contigui fondi di proprietà di terzi. Il passo parte dalla via pubblica di G. Matteotti e attraversa catastalmente i mappali 195,448 e 301. Il diritto di passo è stato costituito con atto privato in data 30.11.1968 registrato a Viareggio il 10.12.1968 al n° 15434 volume 180 e risulta riportato nel titolo di provenienza nell'esecutato.

Lo stato dei luoghi rilevato si discosta sostanzialmente con quanto rappresentato nei titoli edilizi rilasciati dal comune ed i manufatti accessori risultano realizzati in assenza di titolo edilizio.

Sul fabbricato principale adibito a due unità immobiliari per abitazione, la proprietà aveva presentato domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 in data 27.03.1986, che alla data odierna non è stata ancora rilasciata in quanto la proprietà non ha provveduto a trasmettere documentazione integrativa che a suo tempo era stata richiesta dagli enti competenti.

Il condono avrebbe dovuto legittimare la maggior consistenza del fabbricato per civile abitazione autorizzato con L.E.n°87/74, nonché legittimare due unità immobiliari. Infatti l'originaria Licenza Edilizia di costruzione del fabbricato, concedeva la realizzazione di una sola unità immobiliare posta al piano primo di dimensioni minori dal rilevato, ed il piano terra doveva essere adibito a piano di fondazione, costituito da pilastri e cordoli di fondazione, completamente aperto, con il solo scopo di sopraelevare, rispetto al piano di campagna, l'appartamento posto al piano primo.

Lo stato dei luoghi accertato è il seguente:

fabbricato principale suddiviso in due unità immobiliari ad uso abitazione, indipendenti una posta al piano terra ed una al piano primo corredato da circostante terreno ad uso resede adibita a verde, camminamenti e spazi di manovra, oltre appezzamenti di terreno di forma irregolare non pianeggianti contigui e circostanti la resede del fabbricato principale, su alcuni dei quali sono stati realizzati senza titolo diversi manufatti accessori e opere pertinenziali come pavimentazioni e muri di recinzione/contenimento.

I terreni su cui sono stati costruiti i manufatti accessori, sono di natura in parte semi pianeggiante ed in parte in declivio con piane a balze. Per superare il dislivello di quota tra una piana e l'altra sono presenti camminamenti, muri di contenimento, rampe di scale e gradoni.

Il piano primo del fabbricato principale che riceve accesso a mezzo di rampa di scala esterna, è composto internamente da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, n.3 camere (una matrimoniale e n.2 singole) n. 2 bagni, tre terrazzi sui quali si affacciano il soggiorno, la cucina e la camera matrimoniale. Attraverso un terrazzo/camminamento per una porzione coperto, che riceve accesso esclusivamente dal vano ingresso dell'abitazione e posto tra la parete perimetrale lato est del fabbricato ed il muro contenente il poggio



sovrastante, si accede ad altri due vani ad uso ripostiglio; è inoltre corredato da locali ad uso soffitta-sottotetto, non accessibili dall'interno dell'unità immobiliare.

Il piano terra del fabbricato che per un lato (est) è seminterrato è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere ripostiglio e bagno. Esternamente, in aderenza al fabbricato si trova un piccolo locale ad uso caldaia.

Le unità immobiliari del piano terra e primo sono corredate da resede a comune.

Circostanti al fabbricato principale, ed in posizione poca discosta ma sparsa sui vari appezzamenti di terreno sono stati rilevati vari fabbricati e manufatti accessori e precisamente:

- una tettoia con struttura portante in pilastri di muratura e coperta in pannelli prefabbricati di plastica della superficie coperta di mq 13;

- un ampio manufatto in muratura di forma trapezoidale ad uso ripostiglio elevato ad un solo piano fuori terra con copertura in pannelli prefabbricati della superficie coperta mq. 44,00;

- un manufatto seminterrato con struttura in cemento armato e copertura piana ad uso garage di superficie coperta mq.26,00;

- un pergolato con struttura in legno e provvisto di copertura in pannelli prefabbricati di superficie coperta mq. 21,00;

- un manufatto accessorio in legno di ampie dimensioni ancorato ad un basamento (soletta) di muratura e copertura leggera, corredato da tettoie, il quale è utilizzato come fabbricato per abitazione, composta da ingresso -soggiorno, cucina, camera e bagno della superficie coperta mq. 45,00.

- n° 2 forno e barbeque in muratura.

La superficie catastale complessiva degli appezzamenti di terreno comprensiva della superficie occupata dai manufatti abusivi è di mq 2005,00.

Si precisa che non è stato eseguito rilievo strumentale dell'intero lotto per individuare il preciso posizionamento dei manufatti sulle particelle catastali, per verificare se tutti i muri di contenimento e le recinzioni ricadono completamente sulla proprietà oggetto di procedura.

Per una migliore comprensione di quanto sopra descritto si rimanda agli elaborati grafici allegati alla presente.

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** - Complesso immobiliare ubicato a Massarosa (LU) - Via G. Matteotti n.662/A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Da certificato anagrafico del Comune di Massa, risulta che l'esecutato con dichiarazione resa innanzi all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Massa in data 28.12.1977 ha scelto il regime patrimoniale ai sensi dell'articolo 228 legge 19.05.1975 (prima comunione poi separazione dei beni) Massa 30.12.1977. In data 29.11.2021 l'esecutato ha presentato ricorso al Tribunale di Lucca per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

CONFINI

L'intero complesso immobiliare (fabbricato e terreni) confina nel suo insieme con fosso demaniale, beni censiti al Catasto Terreni del comune di Massarosa nel foglio 24 mappale 340, mappale 192, mappale 286; beni censiti al Catasto Fabbricati del comune di Massarosa nel foglio 24 mappale 505, beni censiti al Catasto Terreni del comune di Massarosa nel foglio 24 mappale 301, strada comunale di G.Matteotti, mappale 871 mappale 838 e beni censiti al Catasto Fabbricati del comune di Massarosa nel foglio 24 mappale 934, salvo se altri e meglio di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	103,29 mq	135,11 mq	1,00	135,11 mq	2,90 m	1
terrazzo	52,18 mq	52,18 mq	0,25	13,04 mq	0,00 m	1
taverna/ripostiglio	86,56 mq	110,19 mq	0,50	55,09 mq	2,40 m	T
garage seminterrato	22,00 mq	26,00 mq	0,50	13,00 mq	2,60 m	T
Terreno agricolo	1980,00 mq	1980,00 mq	0,006	11,88 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				228,12 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	228,12 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il piano terra del fabbricato principale, rilevato come civile abitazione, si considera come destinazione nella consistenza immobiliare come ambienti ad uso taverna/ripostiglio. Ciò è ritenuto opportuno in quanto, attualmente se pur presente un'abitazione, la stessa non risulta legittimata da titolo edilizio. (da titolo rilasciato sarebbe adibito a piano di fondazione completamente aperto). La destinazione di abitazione sarà possibile legittimarla solo con la definizione della domanda di condono protocollo 4797/86 anche a seguito delle limitate altezze interne (misurata variabile da mt.2,40 a mt.2,50 circa).

Per il piano primo del fabbricato principale viene considerata nella tabella della consistenza come abitazione l'intera superficie rilevata, compreso la superficie dei terrazzi, anche se la stessa si discosta sostanzialmente da quanto autorizzato con L.E. n.87/1974, con la quale era stata autorizzata una superficie di mq. 45,73 (massima consentita dallo strumento urbanistico allora vigente per la zona dove il bene è ubicato) oltre ampie terrazze accessorie. L'intera superficie rilevata è stata inserita in quanto sempre pendente alla data odierna, la domanda di condono che andrebbe anche a legittimare l'ampliamento eseguito in difformità dal titolo originario.

E' stata inserita la consistenza del manufatto ad uso garage seminterrato realizzato abusivamente senza titolo, in quanto lo stesso potrà essere legittimato mediante presentazione di sanatoria edilizia.

La consistenza dei terreni circostanti e su cui insistono i manufatti accessori abusivi è stata inserita inferiore rispetto alla superficie complessiva catastale che risulta di mq.2005,00 in quanto è stata sottratta la superficie occupata dal manufatto ad uso garage seminterrato. Gli altri manufatti realizzati e che dovranno essere demoliti in quanto non sanabili, non sono stati inseriti nella valutazione della consistenza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/01/1974 al 27/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 381 Qualità Bosco misto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0320 Reddito dominicale € 0,13 Reddito agrario € 0,07
Dal 16/01/1974 al 27/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 536 Qualità Bosco misto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0150 Reddito dominicale € 0,06 Reddito agrario € 0,03



Dal 16/01/1974 al 27/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 380 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0240 Reddito dominicale € 0,62 Reddito agrario € 0,50
Dal 16/01/1974 al 27/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 351 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0110 Reddito dominicale € 0,28 Reddito agrario € 0,23
Dal 25/06/1993 al 27/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 537, Sub. 3 Categoria A3 Cl.8, Cons. 6,5 Superficie catastale 126 mq Rendita € 671,39 Piano 1
Dal 25/06/1993 al 27/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 537, Sub. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5,5 Superficie catastale 97 mq Rendita € 411,87 Piano T
Dal 16/04/2012 al 07/03/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 193 Qualità Bosco misto
Dal 16/04/2012 al 27/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 836 Qualità Bosco misto Superficie (ha are ca) 1185 Reddito dominicale € 49,00 Reddito agrario € 0,24

L'intestazione dei dati catastali dei beni oggetto di procedura corrispondono a quelli reali in capo all'esecutato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	537	2		A3	6	5,5	97 mq	411,87 €	T	
	24	537	3		A3	8	6,5	126 mq	671,39 €	1	



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
24	380				Seminativo	3	0240 mq	0,62 €	0,5 €	
24	351				Seminativo	3	0110 mq	0,28 €	0,23 €	
24	381				Bosco misto	1	0320 mq	0,13 €	0,07 €	
24	536				Bosco misto	1	0150 mq	0,06 €	0,03 €	
24	836				Bosco misto	1	1185 mq	0,49 €	0,24 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto alle risultanze catastali delle planimetrie.

L'unità immobiliare al piano primo **** Omissis **** la planimetria in atti risulta difforme per modifiche interne, mancata rappresentazione del terrazzo camminamento che serve per raggiungere i vani ad uso ripostiglio, mancata rappresentazione di un vano ripostiglio e del forno, per diverso posizionamento e conformazione della scala di accesso al piano primo e del relativo terrazzo, mancata rappresentazione di un terrazzo e presenza di una scala esterna non più presente.

L'unità immobiliare al piano terra **** Omissis **** la planimetria in atti risulta difforme per alcune modifiche interne. Nella planimetria catastale in atti sono rappresentate erroneamente le scale di accesso al piano primo. Per i terreni non esiste corrispondenza tra la coltura indicata in catasto e quella esistente sul posto ed inoltre su parti di essi sono stati costruiti i manufatti accessori che sono privi di rappresentazione in planimetrie catastali e privi di rappresentazione in mappa wegis.

Si dovrà procedere con tutti gli atti di aggiornamento catastali necessari per rappresentare correttamente i beni con quanto verrà rilasciato con la sanatoria dal comune di Massarosa.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI



Presenza di due ordinanze emesse dal comune di Massarosa, la n° 103 del 09/07/1991 e successiva ordinanza n°31 del 13.06.2001. Con le suddette, veniva ordinato all'esecutato di provvedere alla rimozione delle opere abusive accertate e riportate nello specifico nel presente elaborato peritale. L'esecutato non ha provveduto alla rimozione delle opere abusive contestate. Nell'ordinanza n°103/91 è riportato che qualora non avesse provveduto, il comune avrebbe provveduto d'ufficio a spese dei responsabili, previa acquisizione del manufatto abusivamente realizzato e dell'area di sedime. Nell'ordinanza n°31/2001 è riportato che il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, saranno acquisite di diritto gratuitamente, al patrimonio del comune. E' altresì riportato che l'inottemperanza all'ingiunzione, costituiva titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari.

Alla data di redazione della perizia, a nome dell'esecutato, non si trova avvenuta trascrizione presso la Conservatoria Dei Registri Immobiliari.

Non risultano contratti di locazione in essere. Nel verbale dell'ufficiale giudiziario è riportato che abitazione del piano primo è occupata dall'esecutato dall'altro comproprietario ex moglie non esecutata, dalla figlia e dalle due figlie di quest'ultima. Il piano terra è abitato dal figlio dell'esecutato. L'esecutato ha comunicato il custode che il figlio sta ospitando un inquilino del quale non sono state fornite generalità ed ha dichiarato che non vi è contratto di locazione.

Nel titolo di provenienza nell'esecutato, è riportato che si accede ai beni a mezzo di diritto di passo carrabile e con qualsiasi mezzo meccanico e pedonale attraverso il contiguo fondo. Detto passo attraversa catastalmente i mappali 195 e 301 del foglio 24 e venne costituito con atto privato in data 30.11.1968 registrato a Viareggio il 10.12.1968 al n.15434 volume 180 e che detto passo è già stato delimitato sul posto.

Da accertamenti catastali della mappa wegis è stato riscontrato che gli originali mappali catastali su cui insiste il passo, sono stati oggetto di variazione nel tempo con modifica di identificativo catastale. Il passo attualmente insiste sui mappali 195, 448 e 301 del foglio 24.

Graveranno sui beni, i vincoli nascenti dalle vigenti norme e strumenti in materia edilizia, urbanistica, sismica, vincoli consortili. I beni dovranno altresì essere trasferiti con tutti gli oneri, vincoli, limitazioni, servitù, diritti, riserve eventualmente esistenti.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato ad uso abitazione si presenta in mediocre stato di conservazione e necessita nel suo complesso di interventi di manutenzione.

I manufatti accessori realizzati senza titolo versano in mediocre stato di manutenzione. Si evidenzia che la maggior consistenza dei volumi realizzati, non potrà essere legittimata sotto il profilo edilizio urbanistico e pertanto si dovrà provvedere alla demolizione degli stessi, al ripristino dello stato dei luoghi nonché provvedere allo smaltimento dei rifiuti derivanti dalla demolizione.

I terreni risultano incolti con manutenzione trascurata e su alcuni porzioni risultano accatastati materiali di rifiuto oltre ad alcune lastre di eternit.

PARTI COMUNI



I beni pignorati non sono inseriti in un contesto condominiale tuttavia le due unità immobiliari ad uso abitazione, detengono diritti di comunanza sulla resede comune che circonda il fabbricato. La resede non risulta delimitata sul posto ma è rilevabile e rappresentata nell'elaborato planimetrico in atti. L'Esperta non ha provveduto ad eseguire rilievo strumentale del lotto al fine di rilevare le parti a comune.

In sede di sopralluogo è stato riferito che gli impianti esistenti sono a comune tra le due unità immobiliari con unico contatore e unico allaccio delle utenze. Non sono state eseguite verifiche sulla loro corrispondenza alla normativa vigente e verifiche sul loro funzionamento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni oggetto di procedura vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutti gli accessori, pertinenze servitù attive e passive eventuali, ed espressamente con il diritto di passo carrabile e con qualsiasi mezzo meccanico e pedonale che attraversa i fondi contigui di proprietà di terzi. Il passo insiste sui mappali 195, 448 e 301, derivanti dall'originari mappali 195 e 301 del foglio 24. Detto passo è delimitato sul posto e venne costituito con atto privato in data 30/11/1968, registrato a Viareggio il 10/12/1968 al n. 15434 volume 180.

Tutti i beni ricadono in area sottoposta a vincolo idrogeologico e alcuni ricadono inoltre in area sottoposta a vincolo paesaggistico e a vincolo del reticolo idrografico individuato dalla Regione Toscana.

Insistono inoltre sull'area i vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di regolamento edilizio comunale e quelli derivanti dalla normativa sismica vigente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ad uso abitazione presenta struttura portante perimetrale in muratura mista, pareti interne in muratura intonacata e tinteggiata e copertura a capanna con manto di copertura in laterizio. La scala esterna che collega il piano primo è cemento armato compreso i parapetti, i quali sono di altezza inferiore a mt.1,00.

Le facciate esterne del fronte sud ed ovest sono in mattoni a faccia vista, mentre quelle del fronte nord ed est sono intonacate al grezzo prive di finitura e tinteggiatura.

La resede a corredo del fabbricato in parte è a verde ed in parte risulta pavimentata e sono presenti muri di contenimento. Il viale di accesso al fabbricato, ed insistente sulla proprietà oggetto di procedura è in asfalto.

L'unità immobiliare al piano terra presenta altezza interna di mt.2,40 ad eccezione del vano adibito a soggiorno che misura mt. 2,57 in quanto posto a quota più bassa rispetto agli altri ambienti. La pavimentazione interna è in cotto nel soggiorno e nella cucina, gres porcellanato tutti gli altri ambienti ad eccezione del bagno che presenta pavimento e rivestimento in ceramica. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in legno corredati da grate antintrusione in ferro e da portelloni di legno. Il portoncino di accesso al fabbricato in legno e vetro.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento impianto idrico ed elettrico.

L'unità immobiliare al piano primo presenta altezza interna di mt. 2,91 ad eccezione del vano ingresso confinante con il vano cucina, in cui è stata rilevata altezza media di mt. 2,72 e dei vani ad uso ripostiglio esterni raggiungibili dal terrazzo/camminamento, che presentano altezza variabile da un minimo in gronda di mt. 2,03 ad altezza massima in colmo di mt. 2,42. La pavimentazione interna è in graniglia di marmo ad eccezione dei bagni che presentano pavimento e rivestimento in cotto. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in legno corredati da portelloni ed alcuni infissi sono inoltre corredati da controfinestre in alluminio. La porta in prossimità dell'ingresso posta sul pianerottolo della scala esterna è in PVC e vetro. I parapetti dei terrazzi sono in cemento.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento impianto idrico, elettrico e nel vano soggiorno è presente un caminetto.

La scrivente precisa che non sono stati verificati per entrambe le unità immobiliari, i requisiti acustici passivi e non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica e pertanto ai fini del rendimento energetico, l'esperta



non ha potuto accertare quale categoria di classificazione energetica sia attribuibile ai beni e conseguentemente quali siano i costi di gestione.

Non sono state eseguite indagini e verifiche circa la funzionalità degli impianti presenti e non sono state fornite le relative certificazioni di conformità e/o rispondenza. E' stato riferito che le unità immobiliari (piano terra e piano primo) non sono dotate di impianti propri (luce acqua e gas) ma sono allacciate entrambe ad un unico contatore. In sede di sopralluogo non sono stati mostrati libretti della caldaia e pertanto non si è in grado di riferire se siano state eseguite le revisioni e controlli previsti per legge. E' stato riferito che i beni sono allacciati all'acquedotto comunale, alla pubblica fognatura e che l'impianto di riscaldamento e le cucine sono allacciate ad un bombolone GPL gestito da un servizio privato. L'esperta anche per queste utenze non ha eseguito indagini e verifiche.

Si ritiene opportuno riferire anche in merito alle caratteristiche costruttive dei manufatti abusivi insistenti sui terreni, anche se alcuni dovranno essere demoliti perché non possibile la regolarizzazione edilizia urbanistica.

La tettoia presenta struttura portante in pilastri di muratura e copertura in pannelli prefabbricati;

Il manufatto ad uso ripostiglio, costruito in prossimità di un canale a distanza inferiore di mt.10,00 dallo stesso, è stato realizzato con struttura portante di bozze di cemento non intonacate, presenta copertura ad una sola falda con struttura portante metallica e copertura in pannelli prefabbricati. E' privo di impianti di infissi ed è dotato di pavimentazione in battuto di cemento. La superficie utile è di circa 40 mq con altezza interna variabile in gronda di mt. 2,07 ed in colmo di mt. 2,61. In prossimità del medesimo, sul lato esterno fronte principale, sono state accatastate delle lastre di eternit oltre a rifiuti di vario genere.

Il manufatto ad uso garage seminterrato presenta struttura portante in cemento armato con copertura piana, è dotato di pavimentazione e di porta basculante all'accesso. La superficie utile è di mq. 22 e presenta altezza interna di mt. 2,59.

Il pergolato presenta struttura portante in travi di legno, coperto con pannello di PVC e di superficie mq. 21,00 circa.

Il manufatto accessorio adibito a civile abitazione è raggiungibile attraverso due rampe di scale consecutive che dipartono dalla quota di terreno coincidente con il piano primo dell'abitazione. Presenta struttura portante in legno e copertura in pannelli prefabbricati. Al suo interno suddiviso in quattro vani è presente un locale ad uso camera, una zona giorno, cucina e bagno di superficie coperta di mq. 45,00 circa e di altezza esterna in gronda di mt.2,89 ed in colmo di mt.4,38. Esternamente su tre lati sono presenti delle tettoie con struttura portante di legno e copertura in pannelli prefabbricati. Il manufatto risulta ancorato ad un basamento di cemento, è dotato di impianto elettrico, acqua ed è presente caldaia, che come riferito dall'esecutato, è alimentata a GPL. In prossimità del medesimo manufatto è stato realizzato inoltre un forno in muratura oltre a muri di contenimento del terreno sovrastante ed altra scala che serve di accesso agli appezzamenti di terreno soprastanti.

I terreni sono di forma irregolare di natura non pianeggiante e della superficie catastale complessiva di mq.2005 inclusa la superficie coperta dei manufatti realizzati abusivamente. Per i terreni non è stata eseguita misurazione strumentale al fine di appurare con certezza l'effettiva superficie né riconfinazione. La coltura risultante dalle visure catastali non è coincidente con l'attuale utilizzo dei terreni.

I lotti di terreno sono tutti terreni agricoli.

STATO DI OCCUPAZIONE

Dalla relazione del custode giudiziario del 19.03.2024 l'unità immobiliare posta al piano primo del fabbricato principale è occupata dall'esecutato, dall'altro comproprietario ex moglie non eseguita, dalla figlia dell'esecutato e dalle due figlie di quest'ultima.

L'esecutato ha dichiarato al custode giudiziario di essere separato ma non ancora divorziato. Per quanto attiene



l'unità immobiliare posta al piano terra risulta occupata dal figlio dell'esecutato **** Omissis ****. L'esecutato ha comunicato al custode che il figlio sta ospitando un inquilino, del quale non ha saputo fornire le generalità ed ha altresì dichiarato che non vi è contratto di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/1974	**** Omissis ****	scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Garzia di Massarosa	16/01/1974		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Lucca nel 1974			1395
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		registrato a Viareggio	18/01/1974	706	210

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 14/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a LUCCA il 20/12/2012
Reg. gen. 17481 - Reg. part. 2264
Quota: 1/2
Importo: € 240.610,63
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.800,00
Interessi: € 179.810,63
Rogante: MONACO FABIO Viareggio
Data: 18/12/2012
N° repertorio: 49114
N° raccolta: 18561

Note: L'ipoteca colpisce i beni identificati al Catasto Fabbricati del comune di Massarosa nel foglio 24 mappale 537 sub 3. Dalla lettura della sezione D della nota di trascrizione si rileva che trattasi di un prestito vitalizio ipotecario a favore dell'esecutato e dell'altro comproprietario non esecutato. Il prestito andrà a scadere alla morte della parte finanziata e verrà rimborsato da parte degli eredi in unica soluzione entro sei mesi dalla data del decesso. Nella nota è riportato che qualora la scadenza del contratto non si verificasse entro il 07.01.2033, fermo restando tutte le pattuizioni riportate nella nota di trascrizione, la banca provvederà a trasmettere mediante raccomandata un'ulteriore tabella nella quale è evidenziato, per un periodo di anni 20 la quota interessi e la quota di capitale che verrà a determinarsi anno per anno a seguito della capitalizzazione...omissis.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a LUCCA il 24/07/2018
Reg. gen. 11611 - Reg. part. 1785
Quota: 1/2

Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 20.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI LUCCA
Data: 18/05/2018
N° repertorio: 945

Note: La formalità colpisce i diritti di 1/2 di proprietà sui seguenti beni: Catasto Fabbricati comune di Massarosa foglio 24 mappale 537 sub 2; Catasto Fabbricati comune di Massarosa foglio 24 mappale 537 sub 3; Catasto Terreni comune di Massarosa foglio 24 mappale 380; Catasto Terreni comune di Massarosa foglio 24 mappale 351; Catasto Terreni comune di Massarosa foglio 24 mappale 381; Catasto Terreni comune di Massarosa foglio 24 mappale 536; Catasto Terreni comune di Massarosa foglio 24 mappale 836.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LUCCA il 08/02/2022
Reg. gen. 1733 - Reg. part. 1304
Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Note: Il verbale di pignoramento colpisce i diritti di 1/2 sui seguenti beni: Catasto Fabbricati comune di Massarosa foglio 24 mappale 537 sub 2; Catasto Fabbricati comune di Massarosa foglio 24 mappale 537 sub 3; Catasto Terreni comune di Massarosa foglio 24 mappale 380; Catasto Terreni comune di Massarosa foglio 24 mappale 351; Catasto Terreni comune di Massarosa foglio 24 mappale 381; Catasto Terreni comune di Massarosa foglio 24 mappale 536; Catasto Terreni comune di Massarosa foglio 24 mappale 836;



Annotazioni a iscrizioni

- **CESSIONE DELL'IPOTECA**

Iscritto a LUCCA il 27/07/2018

Reg. gen. 11926 - Reg. part. 1648

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'annotazione a iscrizione per cessione di ipoteca colpisce i diritti di 1/2 di proprietà sui seguenti beni: Catasto Fabbricati Massarosa foglio 24 mappale 537 sub 2; Catasto Fabbricati Massarosa foglio 24 mappale 537 sub 3; Catasto Terreni Massarosa foglio 24 mappale 380; Catasto Terreni Massarosa foglio 24 mappale 351; Catasto Terreni Massarosa foglio 24 mappale 381; Catasto Terreni Massarosa foglio 24 mappale 536; Catasto Terreni Massarosa foglio 24 mappale 836.

Oneri di cancellazione

I costi per la cancellazione delle formalità rilevate sui beni e a carico della procedura, saranno quelli vigenti al momento in cui avverrà la cancellazione e non sono quantificabili al momento.

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Massarosa in data 31.01.2024 dal quale si rileva che le aree distinte in Catasto terreni Foglio 24 particelle 351-380-381-536-537-836 del Comune di Massarosa, sono rappresentate nel Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale del 02.05.2017 n.39, efficace dal 15.07.2017 a seguito della pubblicazione sul BURT n.24 del 14.06.2017, successiva I° Variante di manutenzione approvata con deliberazione di Consiglio Comunale del 23.11.2021 n.50 con pubblicazione sul BURT n.48 del 01.12.2021, II variante di manutenzione di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale in data 30.11.2022 n.106 con pubblicazione sul BURT n.62 del 21.12.2022 e III variante di manutenzione di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale in data 27.12.2023 n.107 con pubblicazione sul BURT n.2 del 10.01.2024 in zona:

TERRITORIO APERTO

particelle 381-536-537-836

Parte in zona E2- Aree boscate a prevalente copertura forestale (assimilabile a Zona "E" ai sensi del DM 1444/1968)

Parte in zona E3-Aree agricole (prevalentemente funzione agricola) (assimilate a Zona "E" ai sensi del DM 1444/1968)

particelle 351-380

Zona E3-Aree agricole (prevalentemente funzione agricola) (assimilate a Zona "E" ai sensi del DM 1444/1968)

Per i terreni di cui sopra vigono le disposizioni delle Norme Tecniche d'Attuazione del Regolamento Urbanistico del comune di Massarosa.

Il certificato è stato rilasciato in data 22.02.2024 ed è riportato che lo stesso ha validità limitata di un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano nel frattempo modifiche agli strumenti urbanistici o alla



legislazione Naz.le o Reg.le inerente la materia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da un'esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Massarosa, a seguito della richiesta inoltrata al Comune stesso, sono state rintracciate sull'intero complesso immobiliare le pratiche edilizie in appresso riportate.

Il fabbricato principale (suddiviso in due unità immobiliari ad uso abitazione) è stato costruito in virtù di Licenza di Costruzione rilasciata dal Comune di Massarosa con il n°87 in data 19/08/1974 e ritirata il 30.08.1974. La Licenza era stata richiesta a nome di **** Omissis ****. Con la suddetta Licenza Edilizia venivano autorizzati i lavori di costruzione di un fabbricato uso abitazione colonica composta di un solo piano e n°2 vani più servizi e disimpegni. In data 05/09/1974 veniva comunicato al comune di Massarosa inizio lavori. Gli elaborati grafici allegati alla Licenza 87/74 riportano che l'abitazione era stata autorizzata solo al piano primo, con superficie in progetto mq. 45,73 e prevedeva la realizzazione di un vano cucina/tinello, disimpegno, bagno e camera oltre due ampi terrazzi e scala esterna. Il piano terra veniva autorizzato come fondazione e cordoli (porticato aperto come riscontrabile dai prospetti allegati alla L.E).

In data 27.03.1986 con protocollo 4797, veniva presentata a nome dell'esecutato domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 28.02.1985 nr 47. Nella relazione tecnico descrittiva allegata alla domanda è riportato che veniva richiesto per abusi edilizi in difformità al Permesso di Costruzione n.87 del 1974. Con il condono si sarebbe dovuto sanare:

al piano seminterrato (terra) chiusura di un porticato con tamponature perimetrali per realizzazione di unità immobiliare indipendente, costituita da soggiorno, cucina, due camere da letto, ripostiglio, bagno e locale caldaia.

Al piano terreno (primo) ampliamento dell'unità originaria mediante tamponamento dell'originaria superficie destinata a terrazza annessa all'abitazione. L'unità immobiliare sarebbe stata internamente così costituita da cucina, soggiorno, tre camere due bagni, ingresso ed un passo scoperto per accesso al vano caldaia posto sul retro.

Si evidenzia che per la suddetta Domanda di Condono non risulta alla data odierna ancora rilasciata la relativa Concessione Edilizia in Sanatoria, in quanto l'esecutato non ha provveduto ad integrare la domanda come da richieste da parte dell'amministrazione, avvenute in data dicembre 2011 e successiva in data 13 settembre 2016 protocollo 22303.

Gli altri manufatti rilevati sui vari lotti di terreno ed altre opere pertinenziali, muri di contenimento, recinzioni, risultano eseguiti senza alcun titolo edilizio.

Dagli accessi al comune, è stato accertato che alcune delle predette opere risultano oggetto di esposto da parte di terzi ed accertate a mezzo di sopralluogo da parte della Polizia Municipale come in appresso riportato.

In data 06/06/1991 e successivo verbale protocollo 0671 del 10/06/1991, alla presenza anche dell'esecutato, è stato accertato dai vigili:

- 1) edificio in bozze a pianta trapezoidale, con copertura in lamiera grecata (sempre presente al momento del sopralluogo della sottoscritta)
- 2) Tettoia in lamiera ondulata con telaio in tubi innocenti di pianta quadrata e delimitata sul lato sud-est da muro di bozze (demolita la tettoia al momento del sopralluogo della sottoscritta ma presente il muro di bozze)
- 3) vano in muratura parzialmente interrato a pianta rettangolare adibito a garage (sempre presente al momento del sopralluogo della sottoscritta)
- 4) struttura di vaga forma rettangolare chiusa con rete e plastica coperta in lamiera ed eternit (non presente al momento del sopralluogo della sottoscritta).



Al verbale dei vigili è stato allegato uno schizzo planimetrico ed ha fatto seguito ordinanza n°103 del 09/07/1991 notificata in data 13/07/1991. Con l'ordinanza il comune ingiungeva all'esecutato di demolire le opere oggetto di verbale oltre al ripristino stato dei luoghi entro 90 giorni dalla notifica. Nell'ordinanza era stato specificato che se entro il termine, l'esecutato non avesse provveduto alla demolizione, si sarebbe proceduto d'ufficio a spese dei responsabili, previa acquisizione del manufatto abusivamente realizzato e dell'area di sedime. Con protocollo 2257/1993 è stato accertato dal Comune di Massarosa mediante sopralluogo, inottemperanza all'ingiunzione di demolizione di opere abusive e rimessa in pristino a carico dell'esecutato, specificando che il sopralluogo non riguardava il manufatto ad uso garage poiché era stato oggetto di richiesta di C.E. in sanatoria esaminata dalla commissione con parere favorevole. La sottoscritta non ha rintracciato presso gli archivi del comune di Massarosa né la richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria né tantomeno il successivo rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria.

In data 04/12/2000 alla presenza anche dell'esecutato, è stato accertato dai vigili:

- 1) Al di sopra di una pensilina già esistente, realizzazione sul lato nord, ancora non ultimata di una porzione in ampliamento ad una appendice in laterizio, adibita a vano tecnico per alloggiamento caldaia e lavatrice, con messa in opera di nuova copertura in travetti di legno e tegoli di cotto. (Nel verbale sono riportate le misure e le altezze oltre al fatto che all'epoca del sopralluogo era allo stato grezzo)
- 2) Ad una ventina di metri a sud est rispetto al fabbricato di civile abitazione, in posizione rilevata rispetto a quest'ultimo, è stata rilevata la presenza di un manufatto completamente in legno ad eccezione della copertura a doppia falda in laminato metallico coibentato. (riportate le dimensioni e le altezze nel verbale) La struttura dalle caratteristiche di casetta, poggiato al di sopra di una platea di cemento non risulta dotata di impianti.
- 3) Porzione di muro in cemento, costruito a gradoni di circa ml 20 di sviluppo, realizzato tra la proprietà dell'esecutato e l'adiacente proprietà di terzi.

Al suddetto verbale ha fatto seguito ordinanza n°31 del 13.06.2001 con la quale il comune ingiungeva all'esecutato di demolire a propria cura e spese le opere abusivamente realizzate e riportate nell'ordinanza, nonché di ripristinare lo stato dei luoghi nel termine di 90 giorni dalla notifica dell'ordinanza. Nell'ordinanza è riportato che qualora entro il termine non si fosse ottemperato alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, saranno acquisite di diritto, gratuitamente, al patrimonio del Comune. Nell'ordinanza è riportato che l'inottemperanza all'ingiunzione, costituirà titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari.

In data 17/07/2002 con protocollo 18605 è stato emesso dal comando di Polizia Municipale ed indirizzato al dirigente dell'Urbanistica-Edilizia del comune di Massarosa, accertamento di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione di opere abusive e rimessa in pristino a carico dell'esecutato, come da riscontro di sopralluogo eseguito il 16/07/2002.

Per quanto riguarda i terreni, è stato richiesto certificato di destinazione urbanistica e le destinazioni urbanistiche sono riportate nella sezione dedicata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Lo stato dei luoghi del fabbricato per abitazione non corrisponde a quanto riportato nei titoli edilizi rilasciati dal comune di Massarosa. Le difformità rilevate rispetto alla Licenza Edilizia di costruzione n°87/74 in quanto la domanda di condono protocollo 4797 del 27.03.1986, riguardante il fabbricato nella sua totalità, non risulta definita, rilasciata, archiviata né diniegata dagli enti competenti consistono: al piano primo vi è ampliamento di superficie coperta, di volume, diversa distribuzione spazi interni, modifiche di prospetto e di sagoma. Il piano terra autorizzato con la licenza suddetta come piano di fondazioni e cordoli con porticato aperto, è stato trasformato in un'unità immobiliare per civile abitazione, quindi vi è incremento di carico urbanistico, realizzazione di muratura perimetrale su tutti i lati, ampliamento, modifica di sagoma, di prospetto, modifiche interne, realizzazione di impianti e allacci per utenze.

Si riferisce che il bene al piano terra potrà essere legittimato come abitazione solo qualora possa essere riaperta e ultimata la domanda di condono, come pure il bene al piano primo nella sua attuale consistenza.

Qualora al momento dell'aggiudicazione la domanda di condono fosse non ancora archiviata e/o diniegata, potrebbe essere integrata e ripresa al fine di intentare la legittimazione del fabbricato sotto il profilo edilizio urbanistico. Si rileva tuttavia che gli elaborati grafici allegati alla domanda di condono non rispecchiano lo stato dei luoghi rilevato. L'unità immobiliare del piano primo risulta ulteriormente modificata a seguito di una diversa realizzazione della scala esterna, rimozione di una seconda scala esterna, realizzazione di terrazzo ex novo e modifica di quelli già rappresentati negli elaborati di cui al condono, realizzazione di ampliamento per realizzare locale ad uso ripostiglio lavanderia/caldaia. L'unità immobiliare al piano terra non risulta rappresentata negli elaborati allegati alla domanda di condono, ma la stessa risulta descritta nella relazione tecnica descrittiva allegata.

Gli altri manufatti, presenti sui lotti di terreno risultano realizzati in assenza di titolo edilizio e sono totalmente abusivi e privi di identificativi catastali propri. Il manufatto in muratura di forma trapezoidale ad uso ripostiglio, costruito in prossimità del fosso demaniale, non può essere sanato e dovrà essere demolito; la tettoia per essere legittimata dovrà essere posizionata a distanza di legge dal confine; il garage seminterrato potrà essere sanato; il pergolato potrà essere sanato previa rimozione della copertura attuale; il manufatto in legno dovrà essere demolito.

La sottoscritta ritiene opportuno precisare, in relazione alle verifiche di sanabilità o meno delle difformità riscontrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine nonché delle finalità dell'incarico conferito, l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Infatti la determinazione esatta e puntuale dei costi per la sanatoria delle difformità e quelli per la demolizione delle opere e manufatti che non possono essere sanati, comporterebbe un'analisi approfondita oltre che specifiche valutazioni che spettano al professionista che verrà incaricato dall'aggiudicatario.

Si riferisce inoltre che la sottoscritta non ha provveduto ad eseguire le seguenti verifiche:

- indagini mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato e nelle opere realizzate successivamente alla costruzione, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M del 05/12/1997 e successive modifiche ed integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, dei quali pertanto se ne ignora la conformità con la precisazione che il fabbricato principale ad uso abitazione, è di costruzione antecedente all'entrata in vigore di tale normativa;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica, del quale pertanto si ignora la conformità;
- accertamento e verifiche sul sistema di smaltimento liquami;
- verifiche specifiche sul sistema di approvvigionamento idrico né esami e valutazioni sulla potabilità dell'acqua;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 gennaio 1989 n°13 e successive modifiche ed integrazioni, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali pertanto si ignora la conformità;



-verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati ed in corso riguardanti i beni di procedura, risultando gli accertamenti eseguiti mirati a determinare la conformità dello stato dei luoghi a quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti incaricati;
- non è stata eseguita riconfinazione del lotto oggetto di procedura né rilievo strumentale per verificare il posizionamento sulla mappa catastale "wegis" dei fabbricati rilevati;

Per quanto riguarda gli impianti presenti nel complesso immobiliare non sono state acquisite le relative certificazioni di conformità e rispondenza. Risultano realizzati con la costruzione dei beni e pertanto si presuppone conformi all'epoca della loro realizzazione. I costi necessari per il loro adeguamento non possono essere al momento quantificati in quanto lo stato dei luoghi si discosta sostanzialmente dai titoli edilizi rilasciati sul bene per i motivi suddetti.

Si rimanda per migliore comprensione dello stato dei luoghi rilevato a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla presente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Graveranno sul complesso immobiliare i vincoli nascenti dal titolo di provenienza, servitù di passo nonché quelle servitù nascenti anche a favore di terzi che potrebbero non essere state rilevate in sede di sopralluogo.

Gli impianti presenti sono a comune delle due unità immobiliari.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si ritiene opportuno formare un unico lotto per intero complesso immobiliare (fabbricato e terreni) considerato che la vendita dei singoli terreni avrebbe avuto poca appetibilità di mercato, visto il loro utilizzo conformazione e soprattutto in quanto sugli stessi risultano realizzate diverse opere pertinenziali.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, irregolarità della situazione edilizia urbanistica in cui si trova ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Massarosa (LU) - Via G. Matteotti n.662/A
Diritti di 1/2 di piena proprietà sopra complesso immobiliare in posizione collinare costituito da un



fabbricato suddiviso in due unità ad uso abitazione indipendenti, una posta al piano terra ed una posta al piano primo, oltre vari appezzamenti di terreno circostanti il fabbricato su cui insistono diversi manufatti accessori. Il complesso riceve accesso mediante diritto di passo carrabile con qualsiasi mezzo meccanico e pedonale, attraverso i contigui fondi di proprietà di terzi. Il passo parte dalla via pubblica di G. Matteotti e attraversa catastalmente i mappali 195,448 e 301. Il diritto di passo è stato costituito con atto privato in data 30.11.1968 registrato a Viareggio il 10.12.1968 al n° 15434 volume 180 e risulta riportato nel titolo di provenienza nell'esecutato. Lo stato dei luoghi rilevato si discosta sostanzialmente con quanto rappresentato nei titoli edilizi rilasciati dal comune ed i manufatti accessori risultano realizzati in assenza di titolo edilizio. Sul fabbricato principale adibito a due unità immobiliari per abitazione, la proprietà aveva presentato domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 in data 27.03.1986, che alla data odierna non è stata ancora rilasciata in quanto la proprietà non ha provveduto a trasmettere documentazione integrativa che a suo tempo era stata richiesta dagli enti competenti. Il condono avrebbe dovuto legittimare la maggior consistenza del fabbricato per civile abitazione autorizzato con L.E.n°87/74, nonché legittimare due unità immobiliari. Infatti l'originaria Licenza Edilizia di costruzione del fabbricato, concedeva la realizzazione di una sola unità immobiliare posta al piano primo di dimensioni minori dal rilevato, ed il piano terra doveva essere adibito a piano di fondazione, costituito da pilastri e cordoli di fondazione, completamente aperto, con il solo scopo di sopraelevare, rispetto al piano di campagna, l'appartamento posto al piano primo. Lo stato dei luoghi accertato è il seguente: fabbricato principale suddiviso in due unità immobiliari ad uso abitazione, indipendenti una posta al piano terra ed una al piano primo corredato da circostante terreno ad uso resede adibita a verde, camminamenti e spazi di manovra, oltre appezzamenti di terreno di forma irregolare non pianeggianti contigui e circostanti la resede del fabbricato principale, su alcuni dei quali sono stati realizzati senza titolo diversi manufatti accessori e opere pertinenziali come pavimentazioni e muri di recinzione/contenimento. I terreni su cui sono stati costruiti i manufatti accessori, sono di natura in parte semi pianeggiante ed in parte in declivio con piane a balze. Per superare il dislivello di quota tra una piana e l'altra sono presenti camminamenti, muri di contenimento, rampe di scale e gradoni. Il piano primo del fabbricato principale che riceve accesso a mezzo di rampa di scala esterna, è composto internamente da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, n.3 camere (una matrimoniale e n.2 singole) n. 2 bagni, tre terrazzi sui quali si affacciano il soggiorno, la cucina e la camera matrimoniale. Attraverso un terrazzo/camminamento per una porzione coperto, che riceve accesso esclusivamente dal vano ingresso dell'abitazione e posto tra la parete perimetrale lato est del fabbricato ed il muro contenente il poggio sovrastante, si accede ad altri due vani ad uso ripostiglio; è inoltre corredato da locali ad uso soffitta-sottotetto, non accessibili dall'interno dell'unità immobiliare. Il piano terra del fabbricato che per un lato (est) è seminterrato è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere ripostiglio e bagno. Esternamente, in aderenza al fabbricato si trova un piccolo locale ad uso caldaia. Le unità immobiliari del piano terra e primo sono corredate da resede a comune. Circostanti al fabbricato principale, ed in posizione poca discosta ma sparsa sui vari appezzamenti di terreno sono stati rilevati vari fabbricati e manufatti accessori e precisamente: - una tettoia con struttura portante in pilastri di muratura e coperta in pannelli prefabbricati di plastica della superficie coperta di mq 13; - un ampio manufatto in muratura di forma trapezoidale ad uso ripostiglio elevato ad un solo piano fuori terra con copertura in pannelli prefabbricati della superficie coperta mq. 44,00; - un manufatto seminterrato con struttura in cemento armato e copertura piana ad uso garage di superficie coperta mq.26,00; - un pergolato con struttura in legno e provvisto di copertura in pannelli prefabbricati di superficie coperta mq. 21,00; - un manufatto accessorio in legno di ampie dimensioni ancorato ad un basamento (soletta) di muratura e copertura leggera, corredato da tettoie, il quale è utilizzato come fabbricato per abitazione, composta da ingresso -soggiorno, cucina, camera e bagno della superficie coperta mq. 45,00. - n° 2 forno e barbeque in muratura. La superficie catastale complessiva degli appezzamenti di terreno comprensiva della superficie occupata dai manufatti abusivi è di mq 2005,00. Si precisa che non è stato eseguito rilievo strumentale dell'intero lotto per individuare il preciso posizionamento dei manufatti sulle particelle catastali, per verificare se tutti i muri di contenimento e le recinzioni ricadono completamente sulla proprietà oggetto di procedura. Per una migliore comprensione di quanto sopra descritto si rimanda agli elaborati grafici allegati alla presente.



Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 380, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 351, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 381, Qualità Bosco misto - Fg. 24, Part. 536, Qualità Bosco misto al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 537, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 24, Part. 537, Sub. 3, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 836, Qualità Bosco misto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 148.278,00

Il criterio di stima utilizzato è quello per comparazione con beni simili utilizzando come parametro di confronto il metro quadro di superficie lorda (S.E.L.). Si tratta di una metodologia che, al di là dell'oggettiva difficoltà in ordine al reperimento di beni aventi caratteristiche simili e quindi paragonabili a quello oggetto di valutazione, offre la possibilità di individuare un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni da stimare, grazie anche all'ausilio delle banche dati istituzionali che rappresentano un'affidabile riferimento per l'individuazione del valore medio di un bene in una determinata zona.

Tale valore medio viene poi affinato mediante la ricerca dei beni effettivamente comparabili con quello da stimare, oggetto di recenti compravendite e appartenente allo stesso segmento di mercato.

Le peculiarità di ogni singolo immobile vengono tenute nel debito conto, in quanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato, il valore unitario del parametro di riferimento, viene opportunamente modificato prendendo in considerazione gli elementi che influenzano e che sono peculiarità di ogni singolo bene. Ad esempio gli elementi che influenzano sono: il contesto di ubicazione (residenziale, commerciale, artigianale) le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione, la possibilità di ristrutturazione, la destinazione urbanistica, la situazione di mercato (rapporto domanda-offerta) eventuali altri comodi o scomodi che influenzano il valore di mercato facendolo discostare da quello medio (esempio particolare panoramicità o al contrario ubicazione in un tratto di strada con particolare traffico, vicinanza a vie di grande comunicazione ecc...ecc...).

Si giunge così alla determinazione del più probabile "valore di mercato", cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto, può essere compravenduta alla data di stima.

Per determinare il più "probabile valore di mercato", la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare.

Le fasi principali del procedimento di stima adottato dalla scrivente sono risultate quelle in appresso descritte, precisando che, i parametri metrici adottati e meglio descritti nel proseguito, sono stati assunti esclusivamente come indizi atti a comporre assieme ad altri elementi, il valore finale a "corpo". Le fasi sono:

- accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;
- analisi di mercato immobiliare ed individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;
- rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali, secondarie e prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;
- confronto dei dati rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie ed operatori di mercato, confronto con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in annunci immobiliari, oltre che ricerca di atti di recenti compravendite;
- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio determinato.

Si precisa che l'applicazione del valore unitario (€uro per mq. di superficie commerciale) non è un parametro di riferimento tassativo del valore in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un'entità utile concomitante, con altri fattori sopra descritti, essendo meramente indicativo e funzionale per determinare un'ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali dovranno essere intesi a "corpo e non a misura".

L'esperta a titolo informativo ha controllato anche i dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate Territorio, riferite all'ultimo semestre disponibile, per estrapolare il valore al mq. attribuito ai beni in quella zona.



Le fonti di informazioni consultate sono catasto di Lucca per beni in Massarosa (Stiava), conservatoria registri immobiliari, ufficio tecnico comune di Massarosa ed inoltre annunci immobiliari per beni simili in zona dove è ubicato il complesso immobiliare oggetto di procedura.

I prezzi di vendita per fabbricati per civile abitazione in zona riscontrati da annunci immobiliari oscillano da €. 1900/2000 al mq. I prezzi OMI oscillano da €.1350/1950 al mq.

Il valore a mq assegnato all'intero complesso sarà di €.1300,00, inferiore a quelli vigenti per la zona di ubicazione, in quanto la sottoscritta ha tenuto in debito conto delle difformità edilizie presenti, dell'obbligo di demolizione dei manufatti abusivi, del fatto che dovranno essere presentate pratiche per sanatoria per le parti che possono essere legittimate, degli oneri e sanzioni che scaturiscono con la presentazione delle pratiche di regolarizzazione, dell'incidenza dei costi che dovranno essere sostenuti per gli aggiornamenti catastali, nonché del fatto che sono presenti anche due ordinanze comunali. Si applica inoltre deprezzamento per eventuale assenza di vizi di garanzia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Massarosa (LU) - Via G. Matteotti n.662/A	228,12 mq	1.300,00 €/mq	€ 296.556,00	50,00%	€ 148.278,00
				Valore di stima:	€ 148.278,00

Valore di stima: € 148.278,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%

Valore finale di stima: € 118.622,40

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 11/04/2024



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 22/02/2024)
- ✓ N° 1 Foto - DOC.FOTOGRAFICA COMPLESSO IMMOBILIARE (Aggiornamento al 24/01/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 25/01/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 19/09/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Elaborati grafici allegati alla L.E. n°87/1974 (Aggiornamento al 31/12/1974)
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Elaborati grafici: stato autorizzato-stato di fatto-stato sovrapposto (Aggiornamento al 31/03/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Massarosa (LU) - Via G. Matteotti n.662/A
Diritti di 1/2 di piena proprietà sopra complesso immobiliare in posizione collinare costituito da un fabbricato suddiviso in due unità ad uso abitazione indipendenti, una posta al piano terra ed una posta al piano primo, oltre vari appezzamenti di terreno circostanti il fabbricato su cui insistono diversi manufatti accessori. Il complesso riceve accesso mediante diritto di passo carrabile con qualsiasi mezzo meccanico e pedonale, attraverso i contigui fondi di proprietà di terzi. Il passo parte dalla via pubblica di G. Matteotti e attraversa catastalmente i mappali 195,448 e 301. Il diritto di passo è stato costituito con atto privato in data 30.11.1968 registrato a Viareggio il 10.12.1968 al n° 15434 volume 180 e risulta riportato nel titolo di provenienza nell'esecutato. Lo stato dei luoghi rilevato si discosta sostanzialmente con quanto rappresentato nei titoli edilizi rilasciati dal comune ed i manufatti accessori risultano realizzati in assenza di titolo edilizio. Sul fabbricato principale adibito a due unità immobiliari per abitazione, la proprietà aveva presentato domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 in data 27.03.1986, che alla data odierna non è stata ancora rilasciata in quanto la proprietà non ha provveduto a trasmettere documentazione integrativa che a suo tempo era stata richiesta dagli enti competenti. Il condono avrebbe dovuto legittimare la maggior consistenza del fabbricato per civile abitazione autorizzato con L.E.n°87/74, nonché legittimare due unità immobiliari. Infatti l'originaria Licenza Edilizia di costruzione del fabbricato, concedeva la realizzazione di una sola unità immobiliare posta al piano primo di dimensioni minori dal rilevato, ed il piano terra doveva essere adibito a piano di fondazione, costituito da pilastri e cordoli di fondazione, completamente aperto, con il solo scopo di sopraelevare, rispetto al piano di campagna, l'appartamento posto al piano primo. Lo stato dei luoghi accertato è il seguente: fabbricato principale suddiviso in due unità immobiliari ad uso abitazione, indipendenti una posta al piano terra ed una al piano primo corredato da circostante terreno ad uso resede adibita a verde, camminamenti e spazi di manovra, oltre appezzamenti di terreno di forma irregolare non pianeggianti contigui e circostanti la resede del fabbricato principale, su alcuni dei quali sono stati realizzati senza titolo diversi manufatti accessori e opere pertinenziali come pavimentazioni e muri di recinzione/contenimento. I terreni su cui sono stati costruiti i manufatti accessori, sono di natura in parte semi pianeggiante ed in parte in declivio con piane a balze. Per superare il dislivello di quota tra una piana e l'altra sono presenti camminamenti, muri di contenimento, rampe di scale e gradoni. Il piano primo del fabbricato principale che riceve accesso a mezzo di rampa di scala esterna, è composto internamente da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, n.3 camere (una matrimoniale e n.2 singole) n. 2 bagni, tre terrazzi sui quali si affacciano il soggiorno, la cucina e la camera matrimoniale. Attraverso un terrazzo/camminamento per una porzione coperto, che riceve accesso esclusivamente dal vano ingresso dell'abitazione e posto tra la parete perimetrale lato est del fabbricato ed il muro contenente il poggio sovrastante, si accede ad altri due vani ad uso ripostiglio; è inoltre corredato da locali ad uso soffitta-sottotetto, non accessibili dall'interno dell'unità immobiliare. Il piano terra del fabbricato che per un lato (est) è seminterrato è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere ripostiglio e bagno. Esternamente, in aderenza al fabbricato si trova un piccolo locale ad uso caldaia. Le unità immobiliari del piano terra e primo sono corredate da resede a comune. Circostanti al fabbricato principale, ed in posizione poca discosta ma sparsa sui vari appezzamenti di terreno sono stati rilevati vari fabbricati e manufatti accessori e precisamente: - una tettoia con struttura portante in pilastri di muratura e coperta in pannelli prefabbricati di plastica della superficie coperta di mq 13; - un ampio manufatto in muratura di forma trapezoidale ad uso ripostiglio elevato ad un solo piano fuori terra con copertura in pannelli prefabbricati della superficie coperta mq. 44,00; - un manufatto seminterrato con struttura in cemento armato e copertura piana ad uso garage di superficie coperta mq.26,00; - un pergolato con struttura in legno e provvisto di copertura in pannelli prefabbricati di superficie coperta mq. 21,00; - un manufatto accessorio in legno di ampie dimensioni ancorato ad un



basamento (soletta) di muratura e copertura leggera, corredato da tettoie, il quale è utilizzato come fabbricato per abitazione, composta da ingresso -soggiorno, cucina, camera e bagno della superficie coperta mq. 45,00. - n° 2 forno e barbeque in muratura. La superficie catastale complessiva degli appezzamenti di terreno comprensiva della superficie occupata dai manufatti abusivi è di mq 2005,00. Si precisa che non è stato eseguito rilievo strumentale dell'intero lotto per individuare il preciso posizionamento dei manufatti sulle particelle catastali, per verificare se tutti i muri di contenimento e le recinzioni ricadono completamente sulla proprietà oggetto di procedura. Per una migliore comprensione di quanto sopra descritto si rimanda agli elaborati grafici allegati alla presente. Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 380, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 351, Qualità Seminativo - Fg. 24, Part. 381, Qualità Bosco misto - Fg. 24, Part. 536, Qualità Bosco misto al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 537, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 24, Part. 537, Sub. 3, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 836, Qualità Bosco misto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Massarosa in data 31.01.2024 dal quale si rileva che le aree distinte in Catasto terreni Foglio 24 particelle 351-380-381-536-537-836 del Comune di Massarosa, sono rappresentate nel Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale del 02.05.2017 n.39, efficace dal 15.07.2017 a seguito della pubblicazione sul BURT n.24 del 14.06.2017, successiva I° Variante di manutenzione approvata con deliberazione di Consiglio Comunale del 23.11.2021 n.50 con pubblicazione sul BURT n.48 del 01.12.2021, II variante di manutenzione di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale in data 30.11.2022 n.106 con pubblicazione sul BURT n.62 del 21.12.2022 e III variante di manutenzione di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale in data 27.12.2023 n.107 con pubblicazione sul BURT n.2 del 10.01.2024 in zona: TERRITORIO APERTO particelle 381-536-537-836 Parte in zona E2- Aree boscate a prevalente copertura forestale (assimilabile a Zona "E" ai sensi del DM 1444/1968) Parte in zona E3-Aree agricole (prevalentemente funzione agricola) (assimilate a Zona "E" ai sensi del DM 1444/1968) particelle 351-380 Zona E3-Aree agricole (prevalentemente funzione agricola) (assimilate a Zona "E" ai sensi del DM 1444/1968) Per i terreni di cui sopra vigono le disposizioni delle Norme Tecniche d'Attuazione del Regolamento Urbanistico del comune di Massarosa. Il certificato è stato rilasciato in data 22.02.2024 ed è riportato che lo stesso ha validità limitata di un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano nel frattempo modifiche agli strumenti urbanistici o alla legislazione Naz.le o Reg.le inerente la materia.

Prezzo base d'asta: € 118.622,40



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 34/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 118.622,40

Bene N° 1 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Massarosa (LU) - Via G. Matteotti n.662/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare Identificato al catasto Terreni - Fig. 24, Part. 380, Qualità Seminativo - Fig. 24, Part. 351, Qualità Seminativo - Fig. 24, Part. 381, Qualità Bosco misto - Fig. 24, Part. 536, Qualità Bosco misto Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 24, Part. 537, Sub. 2, Categoria A3 - Fig. 24, Part. 537, Sub. 3, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fig. 24, Part. 836, Qualità Bosco misto	Superficie	228,12 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato ad uso abitazione si presenta in mediocre stato di conservazione e necessita nel suo complesso di interventi di manutenzione. I manufatti accessori realizzati senza titolo versano in mediocre stato di manutenzione. Si evidenzia che la maggior consistenza dei volumi realizzati, non potrà essere legittimata sotto il profilo edilizio urbanistico e pertanto si dovrà provvedere alla demolizione degli stessi, al ripristino dello stato dei luoghi nonché provvedere allo smaltimento dei rifiuti derivanti dalla demolizione. I terreni risultano incolti con manutenzione trascurata e su alcuni porzioni risultano accatastati materiali di rifiuto oltre ad alcune lastre di eternit.		
Descrizione:	<p>Diritti di 1/2 di piena proprietà sopra complesso immobiliare in posizione collinare costituito da un fabbricato suddiviso in due unità ad uso abitazione indipendenti, una posta al piano terra ed una posta al piano primo, oltre vari appezzamenti di terreno circostanti il fabbricato su cui insistono diversi manufatti accessori. Il complesso riceve accesso mediante diritto di passo carrabile con qualsiasi mezzo meccanico e pedonale, attraverso i contigui fondi di proprietà di terzi. Il passo parte dalla via pubblica di G. Matteotti e attraversa catastalmente i mappali 195,448 e 301. Il diritto di passo è stato costituito con atto privato in data 30.11.1968 registrato a Viareggio il 10.12.1968 al n° 15434 volume 180 e risulta riportato nel titolo di provenienza nell'esecutato. Lo stato dei luoghi rilevato si discosta sostanzialmente con quanto rappresentato nei titoli edilizi rilasciati dal comune ed i manufatti accessori risultano realizzati in assenza di titolo edilizio. Sul fabbricato principale adibito a due unità immobiliari per abitazione, la proprietà aveva presentato domanda di Condonò Edilizio ai sensi della Legge 47/85 in data 27.03.1986, che alla data odierna non è stata ancora rilasciata in quanto la proprietà non ha provveduto a trasmettere documentazione integrativa che a suo tempo era stata richiesta dagli enti competenti. Il condono avrebbe dovuto legittimare la maggior consistenza del fabbricato per civile abitazione autorizzato con L.E.n°87/74, nonché legittimare due unità immobiliari. Infatti l'originaria Licenza Edilizia di costruzione del fabbricato, concedeva la realizzazione di una sola unità immobiliare posta al piano primo di dimensioni minori dal rilevato, ed il piano terra doveva essere adibito a piano di fondazione, costituito da pilastri e cordoli di fondazione, completamente aperto, con il solo scopo di sopraelevare, rispetto al piano di campagna, l'appartamento posto al piano primo. Lo stato dei luoghi accertato è il seguente: fabbricato principale suddiviso in due unità immobiliari ad uso abitazione, indipendenti una posta al piano terra ed una al piano primo corredato da circostante terreno ad uso resede adibita a verde, camminamenti e spazi di manovra, oltre appezzamenti di terreno di forma irregolare non pianeggianti contigui e circostanti la resede del fabbricato principale, su alcuni dei quali sono stati realizzati senza titolo diversi manufatti accessori e opere pertinenziali come pavimentazioni e muri di recinzione/contenimento. I terreni su cui sono stati costruiti i manufatti accessori, sono di natura in parte semi pianeggiante ed in parte in declivio con piane a balze. Per superare il dislivello di quota tra una piana e l'altra sono presenti camminamenti, muri di contenimento, rampe di scale e gradoni. Il piano primo del fabbricato principale che riceve accesso a mezzo di rampa di scala esterna, è composto internamente da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, n.3 camere (una matrimoniale e n.2 singole) n. 2 bagni, tre terrazzi sui quali si affacciano il soggiorno, la cucina e la camera matrimoniale. Attraverso un terrazzo/camminamento per una porzione coperto, che riceve accesso esclusivamente dal vano ingresso dell'abitazione e posto tra la parete perimetrale lato est</p>		



	<p>del fabbricato ed il muro contenente il poggio sovrastante, si accede ad altri due vani ad uso ripostiglio; è inoltre corredato da locali ad uso soffitta-sottotetto, non accessibili dall'interno dell'unità immobiliare. Il piano terra del fabbricato che per un lato (est) è seminterrato è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere ripostiglio e bagno. Esternamente, in aderenza al fabbricato si trova un piccolo locale ad uso caldaia. Le unità immobiliari del piano terra e primo sono corredate da resede a comune. Circostanti al fabbricato principale, ed in posizione poca discosta ma sparsa sui vari appezzamenti di terreno sono stati rilevati vari fabbricati e manufatti accessori e precisamente: - una tettoia con struttura portante in pilastri di muratura e coperta in pannelli prefabbricati di plastica della superficie coperta di mq 13; - un ampio manufatto in muratura di forma trapezoidale ad uso ripostiglio elevato ad un solo piano fuori terra con copertura in pannelli prefabbricati della superficie coperta mq. 44,00; - un manufatto seminterrato con struttura in cemento armato e copertura piana ad uso garage di superficie coperta mq.26,00; - un pergolato con struttura in legno e provvisto di copertura in pannelli prefabbricati di superficie coperta mq. 21,00; - un manufatto accessorio in legno di ampie dimensioni ancorato ad un basamento (soletta) di muratura e copertura leggera, corredato da tettoie, il quale è utilizzato come fabbricato per abitazione, composta da ingresso -soggiorno, cucina, camera e bagno della superficie coperta mq. 45,00. - n° 2 forno e barbeque in muratura. La superficie catastale complessiva degli appezzamenti di terreno comprensiva della superficie occupata dai manufatti abusivi è di mq 2005,00. Si precisa che non è stato eseguito rilievo strumentale dell'intero lotto per individuare il preciso posizionamento dei manufatti sulle particelle catastali, per verificare se tutti i muri di contenimento e le recinzioni ricadono completamente sulla proprietà oggetto di procedura. Per una migliore comprensione di quanto sopra descritto si rimanda agli elaborati grafici allegati alla presente.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	<p>Dalla relazione del custode giudiziario del 19.03.2024 l'unità immobiliare posta al piano primo del fabbricato principale è occupata dall'esecutato, dall'altro comproprietario ex moglie non esegutata, dalla figlia dell'esecutato e dalle due figlie di quest'ultima. L'esecutato ha dichiarato al custode giudiziario di essere separato ma non ancora divorziato. Per quanto attiene l'unità immobiliare posta al piano terra risulta occupata dal figlio dell'esecutato **** Omissis ****. L'esecutato ha comunicato al custode che il figlio sta ospitando un inquilino, del quale non ha saputo fornire le generalità ed ha altresì dichiarato che non vi è contratto di locazione.</p>



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a LUCCA il 20/12/2012

Reg. gen. 17481 - Reg. part. 2264

Quota: 1/2

Importo: € 240.610,63

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 60.800,00

Interessi: € 179.810,63

Rogante: MONACO FABIO Viareggio

Data: 18/12/2012

N° repertorio: 49114

N° raccolta: 18561

Note: L'ipoteca colpisce i beni identificati al Catasto Fabbricati del comune di Massarosa nel foglio 24 mappale 537 sub 3. Dalla lettura della sezione D della nota di trascrizione si rileva che trattasi di un prestito vitalizio ipotecario a favore dell'esecutato e dell'altro comproprietario non esecutato. Il prestito andrà a scadere alla morte della parte finanziata e verrà rimborsato da parte degli eredi in unica soluzione entro sei mesi dalla data del decesso. Nella nota è riportato che qualora la scadenza del contratto non si verificasse entro il 07.01.2033, fermo restando tutte le pattuizioni riportate nella nota di trascrizione, la banca provvederà a trasmettere mediante raccomandata un'ulteriore tabella nella quale è evidenziato, per un periodo di anni 20 la quota interessi e la quota di capitale che verrà a determinarsi anno per anno a seguito della capitalizzazione...omissis.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a LUCCA il 24/07/2018

Reg. gen. 11611 - Reg. part. 1785

Quota: 1/2

Importo: € 40.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 20.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI LUCCA

Data: 18/05/2018

N° repertorio: 945

Note: La formalità colpisce i diritti di 1/2 di proprietà sui seguenti beni: Catasto Fabbricati comune di Massarosa foglio 24 mappale 537 sub 2; Catasto Fabbricati comune di Massarosa foglio 24 mappale 537 sub 3; Catasto Terreni comune di Massarosa foglio 24 mappale 380; Catasto Terreni comune di Massarosa foglio 24 mappale 351; Catasto Terreni comune di Massarosa foglio 24 mappale 381; Catasto Terreni comune di Massarosa foglio 24 mappale 536; Catasto Terreni comune di Massarosa foglio 24 mappale 836.

Trascrizioni



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LUCCA il 08/02/2022

Reg. gen. 1733 - Reg. part. 1304

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il verbale di pignoramento colpisce i diritti di 1/2 sui seguenti beni: Catasto Fabbricati comune di Massarosa foglio 24 mappale 537 sub 2; Catasto Fabbricati comune di Massarosa foglio 24 mappale 537 sub 3; Catasto Terreni comune di Massarosa foglio 24 mappale 380; Catasto Terreni comune di Massarosa foglio 24 mappale 351; Catasto Terreni comune di Massarosa foglio 24 mappale 381; Catasto Terreni comune di Massarosa foglio 24 mappale 536; Catasto Terreni comune di Massarosa foglio 24 mappale 836;

Annotazioni a iscrizioni

- **CESSIONE DELL'IPOTECA**

Iscritto a LUCCA il 27/07/2018

Reg. gen. 11926 - Reg. part. 1648

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'annotazione a iscrizione per cessione di ipoteca colpisce i diritti di 1/2 di proprietà sui seguenti beni: Catasto Fabbricati Massarosa foglio 24 mappale 537 sub 2; Catasto Fabbricati Massarosa foglio 24 mappale 537 sub 3; Catasto Terreni Massarosa foglio 24 mappale 380; Catasto Terreni Massarosa foglio 24 mappale 351; Catasto Terreni Massarosa foglio 24 mappale 381; Catasto Terreni Massarosa foglio 24 mappale 536; Catasto Terreni Massarosa foglio 24 mappale 836.

