

TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCCA

Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. 88/2025

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Giulia Simoni

NOTA DI CHIARIMENTI DEL C.T.U./ESPERTO STIMATORE

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione,

il sottoscritto geometra Luca Franceschini, nominato Esperto Stimatore nella procedura in epigrafe, in ottemperanza a quanto disposto con provvedimento del 12/05/2026, deposita la presente nota di chiarimenti con riferimento ai quesiti formulati.

1) Se gli oneri di urbanizzazione indicati a pagina 15 della relazione, rimasti impagati, restino a carico dell'aggiudicatario e, se sì, in quale misura;

A seguito di ulteriori verifiche eseguite presso il competente Ufficio Tecnico Comunale relativamente al titolo edilizio afferente il compendio pignorato, è emerso che gli oneri di urbanizzazione già indicati nella relazione di stima non risultano integralmente corrisposti, per una somma maggiore rispetto a quanto ivi indicato.

Per quanto è stato possibile accertare sulla base della documentazione disponibile e delle informazioni acquisite presso l'Ente competente, l'importo residuo non corrisposto risulta pari ad euro 356.506,60 per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione (II°- III°- IV° e ultima rata) e II° rata oneri per standard urbanistici derivanti dalla Convenzione, oltre ad euro 200.407,00 per III° e ultima rata oneri per standard urbanistici derivanti dalla Convenzione, fatti salvi eventuali aggiornamenti, interessi, sanzioni amministrative, conguagli o diverse determinazioni dell'Amministrazione Comunale.

Resta in ogni caso ferma ogni diversa determinazione dell'Ente competente in ordine all'effettiva debenza delle somme ed alla relativa quantificazione.

Si rappresenta inoltre che detti oneri appaiono destinati a permanere quali obbligazioni connesse all'intervento edilizio assentito, come sancito dagli art.3, 4, 7 ed 8 della Convenzione Edilizia regolarmente trascritta, nei quali: "il proponente si impegna per sé e i propri aventi causa...", "Per la realizzazione degli edifici previsti dal piano, il proponente e i suoi aventi causa si obbligano a corrispondere al Comune gli oneri di urbanizzazione primaria e costo di costruzione...", "In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal proponente con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti, indipendentemente da eventuali diverse clausole di vendita...", sono quindi, a parere dello scrivente, suscettibili di gravare sull'avente causa/aggiudicatario.

La misura ritenuta equa per la suddivisione dell'onere dell'obbligazioni connesse all'intervento edilizio a carico delle unità immobiliari di cui trattasi, non essendo stato previsto un criterio di riparto



nella Convenzione Edilizia stessa, e trattandosi di unità immobiliari facenti parte di un condominio già costituito e dotato di tabelle millesimali (redatte dal geometra Borelli Vincenzo di Reggio Emilia, approvate all'unanimità mediante delibera assembleare, tenutasi in 2° convocazione in data 06.06.2019), è quella di frazionare il debito in base al valore della quota di proprietà millesimale attribuita alla specifica unità immobiliare, e nel dettaglio:

Millesimi sub.17 (attuali sub. 29 e sub. 30 insieme)	111,024
Euro [(356.506,60 + 200.407,00) : 1000] x 111,024 =	Euro 61.830,77

Oltre eventuali aggiornamenti, interessi, sanzioni amministrative, conguagli o diverse determinazioni dell'Amministrazione Comunale.

Invece l'onere incidente sulle singole unità sub.29 e sub.30, risultanti attualmente indivise di fatto, potrà essere determinato dalle Tabelle Millesimali agli atti dell'attuale Amministratore di Condominio pro-tempore Barbieri Fausto, come di seguito specificato:

Millesimi sub.29	59,992
Euro [(356.506,60 + 200.407,00) : 1000] x 59,992 =	Euro 33.410,36
Millesimi sub.30	51,032
Euro [(356.506,60 + 200.407,00) : 1000] x 51,032 =	Euro 28.420,41

Oltre eventuali aggiornamenti, interessi, sanzioni amministrative, conguagli o diverse determinazioni dell'Amministrazione Comunale.

2) Quali esiti abbiano avuto i procedimenti giudiziari risultanti dalle trascrizioni sul bene.

Con riferimento ai procedimenti giudiziari indicati nelle formalità pregiudizievoli riportate nella relazione estimativa, si riporta quanto segue:

- la domanda giudiziale trascritta a Pisa il 21.04.2020 RG 5779 RP 3864 su ricorso TAR Toscana RG 307 del 2020 ha avuto l'esito del passaggio coattivo di beni (tra gli altri beni anche il sub.30) al Comune di Forte dei Marmi con sentenza traslativa del TAR Toscana 36/2023 trascritta a Pisa il 07.08.2023 RG 16032 RP 11841
- per l'ordinanza di sequestro conservativo trascritto a Pisa il 24.12.2022 RG 1201 RP 906 non è stato possibile acquisire informazioni complete ed aggiornate circa il relativo esito, attesa l'assenza di dati integralmente reperibili dalle banche dati consultate e/o dalla documentazione disponibile allo scrivente.

Tanto il sottoscritto doveva in adempimento dell'incarico ricevuto.

Lucca, lì 03.06.2026

L'Esperto Stimatore

