

## TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Masini Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare **100/2024** del R.G.E.  
promossa da

**MAUI SPV S.R.L.**

Codice fiscale: 05254070260

Conegliano Veneto

Treviso (TV)

contro

\*\*\*\*\*a

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

Via Bertacca 37/B

55054 - Massarosa (LU)

Nato a \*\*\*\*\* // \*\*\*\*\*

## 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 .....	6
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 .....	10
Regolarità edilizia .....	17
Vincoli od oneri condominiali .....	18
Stima / Formazione lotti .....	18
Riserve e particolarità da segnalare .....	22
Riepilogo bando d'asta .....	25
<b>Lotto Unico</b> .....	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 100/2024 del R.G.E. ....	25
<b>Lotto Unico</b> .....	25

All'udienza del 27/09/2024, 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 5/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Massarosa (LU) - Via Bertacca 37/B, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 43.87157872702414, 10.337649499897394)

Trattasi di terratetto con unico affaccio rivolto a sud ovest, facente parte della porzione centrale di più ampio immobile abitativo tipologia di corte ad esso in aderenza sui lati nord est ed ovest 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 conducente ai piani superiori dove al piano primo sono situati una camera, un disimpegno, al piano secondo un vano aperto su camera, un bagno. Per l'accesso all'immobile censito come abitazione si transita su area comune di corte a favore di enti urbani, la cui parte prospiciente all'u.i. interessata, è stata recintata e parzialmente coperta da una tettoia, rappresentato dalla particella 527 del foglio 35 di Massarosa, quale andito comune di accesso e disimpegno a favore anche di terzi, di fatto impegnata da ovest a sud est sul come viabilità di servizio-disimpegno per accesso alla località e sosta nella restante porzione benché limitata.

Si accede attraverso una via vicinale che diparte dalla viabilità pubblica S.R. Sarzanese e da via Bertacca; data l'attuale conformazione degli spazi della resede comune ad enti urbani, si indica che non vi è posto auto in uso esclusivo disponibile come tale censito.

L'aggiudicatario, potrà, nel caso lo ritenga, interessarsi presso i pubblici Uffici affinché possa essere da egli constatato quanto rappresentato, quali utenze nel dettaglio vi siano, 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-spazi ad esse confinanti 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'esecutato non prodotto laddove noto. Sono presenti degli scaldabagno elettrici (di cui non sono note caratteristiche ed attuale funzionalità) in dotazione al bagno e alla cucina; è presente una tubazione di estrazione d'aria da un wc ricavato in un ripostiglio al piano terra che attraversa i solai in corrispondenza del vano scale e di cui non è noto il loro funzionamento.. Non compare un impianto di riscaldamento di tipo tradizionale come si può evincere dalle riprese fotografiche.

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, chiusini in dotazione ad alcuni dei servizi .

Non sono note caratteristiche e attribuzioni specifiche di ogni genere di impianto se esclusivo e se comune a terzi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso da parte del Custode.

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 Bertacca 37/B, piano T-1-2 foglio **35** particella **527** (catasto fabbricati), categoria **A/4**, classe **9**, consistenza **4** vani, Superficie cat. **47** mq, rendita 159,07 Euro Catasto **Fabbricati**

## 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

**P\*\*\*\*\*a** nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, C.F.: \*\*\*\*\* domiciliato in Via \*\*\*\*\* n° \*\*\*\*\*, int. \*, \*\*\*\*\* (LU) proprietario per 1/1

Estremi di utilità e controllo di Stato Civile: \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\*o (LU) il \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (LU) il \*\*\*\*\* hanno contratto matrimonio in data \*\*\*\*\* in \*\*\*\*\* mediante atto di matrimonio anno \*\*\*\*\* Atto \*\* Parte \* Serie del Comune di \*\*\*\*\* , privo di annotazioni.

## CONFINI

Coerenze: a nord-est con beni rappresentati dal mappale 525, a nord ovest con beni rappresentati dal mappale 526,1790, a sud est con beni rappresentati dal mappale 529, a sud ovest con area su corte comune mappale 531 BCNC (in parte occupata dalla chiusura osservata sui luoghi)

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 e livelli di piano, da m.2,60 m.2,36 (vani principali). Si accede all'abitazione colpita da procedura espropriativa forzata, costituita da un terra-tetto centrale disposto su tre livelli attraverso una viabilità dipartente dalla via comunale e così articolata: al piano terra è presente un vano per zona cucina e un ripostiglio dove è posizionato un wc, una scala di collegamento in marmo di modeste dimensioni, al piano primo un disimpegno, una vano camera oltre alla predetta scala, al piano secondo, una vano catastalmente

descritto come camera (in atto prov. descritto come sgombero) e un bagno; resede comune di accesso insistente su di un lato del fabbricato e posta a servizio di altri enti urbani, qualità corte mappale 531 (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-sulle mappe-sulle visure catastali-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. e dagli stati superati e loro descrizioni.

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, con consistenza uguale (foglio di partita 1585), rispetto all'impianto meccanografico al 1987. Tuttavia, senza una precisa datazione e con detta diversa attribuzione della consistenza (vani 3,5 poi 4 per agg. Classamento) Variazione del 19/09/2007 pratica n.LU0188581), rispetto a quanto in atti negli stati superati della scheda di impianto n.3536722 del 18/10/1939 accertamento con Mod.1 n.364 nella quale veniva censito un u.i.u. cat. A/4 vano 3 composto da 1 cucina la PT, una camera al P1, una camera al P2 con dotazione di cortile/corte comune; diversa rispetto a come oggi osservata, e salvo approfondimenti materiali che potrà attuare l'aggiudicatario, non è possibile individuare con quanto osservato, se parte della diversa distribuzione dei vani e loro altezza oggi presente, sia avvenuta ante 1942 dato l'accertamento e classamento del Catasto datato 18/10/1939 del Mod.5 scheda n.364 dove l'unità risultava sempre abitazione ma con diverse altezze e composizione, ottenuta poi nel lungo periodo intercorrente fra il 1939 e il 2007. L'atto di provenienza Notaio M.Barsanti Rep. 71.928 del 4/10/2007 la descrive già orientativamente salvo un vano, nello stato indicato in planimetria.

Non sono stati reperiti in atti di Archivio titoli edilizi, Autorizzazioni, condoni edilizi o altro genere di permesso, agibilità, può quindi essere solo osservato che rispetto alla planimetria di impianto vi sono delle variazioni distributive, di altezza e prospettiche non coincidenti con quanto rappresentato nell'ultima planimetria in atti (vedasi repertorio fotografico fronte e planimetrie catastali ultima in atti e 1939).

L'epoca di esistenza dell'intero fabbricato, con abitazione rispetto alle ricerche svolte e alla documentazione osservata, può ricondursi come esistente ad epoca antecedente sicuramente 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. 2,55 a seconda dei punti, il piano si sviluppa su di una superficie utile di circa mq 13,25 (oltre al ridottissimo spazio esterno semi coperto e recintato ma insistente su corte comune e pavimentato come da foto e pertanto non influente); al piano primo avente un'altezza di circa mt 2,60 si sviluppa su di una superficie utile di circa mq 10,90; al piano secondo avente un'altezza media di circa fra mt 2,33 e mt. 2.36 (misurata all'intradosso del solaio piano) sviluppa su di una superficie utile di circa mq 16,90. Nel complesso si ha una superficie SEL di circa mq. 53,55 o circa mq 47,15 omogeneizzata se considerata con tre piani a ma con vano sgombero come da atto pubblico e data l'altezza inferiore ai minimi dei parametri previsti dal DM '75 (di cui non sono note le possibili regolarizzazioni), 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 all'atto che l'aggiudicatario abbia ottenuto gli approfondimenti tecnico-discrezionali da parte di progettista, sulla base delle norme tecniche a quel momento vigenti di cui è fatto cenno nell'apposito cpv regolarità urbanistiche e cpv di stima.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### Identificazione catastale:

-Foglio **35** particella **527** (catasto fabbricati), categoria **A/4**, classe **9**, consistenza 4 vani, Superficie cat. 47 mq, Totale escluse aree scoperte mq 47, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: Via Bertacca n. 37/B, piano: T-1-2, intestato al debitore, derivante da variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie;



VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/08/2008 Pratica n.LU0183818 in atti dal 28/08/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO ( n. 11822.1/2008);Intestazione invariata.

-Foglio 35 particella 527 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 8, consistenza 3,5 vani, rendita 119,30 Euro, indirizzo catastale: Via Bertacca n. 37/B, piano: T-1-2, intestato a \*\*\*\*\*. \*\*\*\*\*. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*. DIVERSA DISTRIBUAZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 19/09/2007 Pratica n. LU0188581 in atti dal 19/09/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.13524.1/2007).

-Foglio 35 particella 527 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 8, consistenza 3 vani, rendita 198.000 LIRE, indirizzo catastale: Via Sarzanese, piano: T-1-2, intestato a \*\*\*\*\*. \*\*\*\*\*. \*\*\*\*\*. Variazione del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.

-Foglio 35 particella 527 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 8, consistenza 3 vani, rendita 0,09 euro, indirizzo catastale: Via Sarzanese, piano: T-1-2, intestato a \*\*\*\*\*. \*\*\*\*\*. \*\*\*\*\*. \*\*\*\*\*.

E precedenti: \*\*\*\*\* IMPIANTO MECCANOGRAFICO 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 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 527 del Foglio 35 di Massarosa:

(normativa di riferimento: D.L. n. 78/2010)

Non vi sono evidenti difformità di rappresentazione: eventualmente a causa di adeguamenti da apportare se disposti, si renderà necessaria Denuncia di variazione catastale per regolarizzare le difformità interne rispetto alla planimetria in atti. L'immobile attualmente risulta conforme.

## PRECISAZIONI

Non sono stati integrati dalla parte o reperiti, documentazioni tali che, possano chiarire con la necessaria esattezza, se vi siano in merito all'area esterna 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. L'unità in esame, non è provvista di un titolo edilizio ma della limitata documentazione catastale in atti, anche negli stati superati; è comunque stata esaminata mediante sopralluogo interno o ben visibile dall'esterno e non sono note e non comunicate dal debitore, 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-cucina: questo unico vano di modeste dimensioni è dotato di pavimentazione in ceramica di colore marroncino 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 pitturate chiare, scala con rampe in materiale lapideo-travertino in aggetto, ringhiera in ferro battuto.

Ø Camera p.1, disimpegno: pavimentazione in ceramica di colore marroncino 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 pitturate chiare, scala con rampe in materiale lapideo-travertino in aggetto, ringhiera in ferro battuto e rivestimento parziale in perlinato generico.

Ø Camera\*, armadi e disimpegno p.2: pavimentazione in ceramica di colore marroncino 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 pitturate chiare, scala con rampe in materiale lapideo-travertino in aggetto, ringhiera in ferro battuto e rivestimento parziale in perlinato generico.

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, tettoia a sbalzo in legno, cancello e muretto di delimitazione.

### STATO DI MANUTENZIONE GENERALE

Ad integrazione della descrizione richiesta del bene di cui sopra osservando il repertorio fotografico, 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 legno di vecchia fattura, con vetro semplice con apertura doppia, in buona parte da mantenere, con sistemi di oscuramento costituiti persiane sempre da riparare. Le soglie sono in materiale lapideo levigato di fattura semplice. Le porte dei vani interni dell'abitazione sono finitura bianca.

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; non è nota la fornitura dell'impianto gas per cucina o se sia conforme ai sensi delle vigenti normative, sono presenti due boiler scada acqua per bagno e cucina, non è noto il loro funzionamento e sia presente l'allaccio alla pubblica fognatura o se vi sia un sistema di trattamento degli scarichi reflui; lo stato dei medesimi, al momento degli accessi svolti quando ovvero l'unità non è utilizzata dall'esecutato, non poteva essere verificato e se vi sia un'impedimento di utilizzo.

Sarà poi cura dell'aggiudicatario verificare l'eventuale necessità di funzionamento, aggiornamento e verifiche sull'adeguatezza alla tipologia e consistenza abitativa, 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 esecutata, 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, sul quale, come da confronto con la planimetria degli stati superati, sono state eseguite alcune opere presumibilmente dai danti causa dall'attuale proprietà in tempi non noti; tali modifiche, hanno condotto il bene nello stato in cui trovasi oggi e apparentemente si presenta comunque necessitante di lavori e, come visibile nel repertorio fotografico, con una distribuzione interna e con altezze che richiedono alcune regolarizzazioni in quanto diversa nella distribuzione e sul prospetto, rispetto alla planimetria di impianto.

Per utilità dell'aggiudicatario si ribadisce 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 comune od allacciato alla pubblica fognatura ed è presente una recinzione a delimitazione del piccolo spazio di ingresso esterno su corte comune che circonda l'u.i. 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 comune censita dal mappale 531 del Foglio 35 di Massarosa, è unicamente rappresentata da una particella di forma irregolare dislocata sui tre lati del più ampio corpo di fabbrica (ed il mappale colpito, non rientra negli elenchi delle particelle benché vi abbia accesso), 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 comunale Bertacca e alla pubblica viabilità Regionale.

## 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: Sud ovest;

Altezza interna utile variabile a seconda dei piani da m. 2,33 a m.2,60;



Str. verticali: muratura di pietrame intonacata;  
Solai: orditura latero cementizia solo desumibile, ecc.  
Copertura: falde apparentemente in laterizio;

Manto di copertura: manto in cotto apparentemente non coibentato, ecc.;  
Pareti esterne ed interne: rivestimento in strato di intonaco civile pitturato, interni in forati di laterizio, ristrutturato, ecc.);

Pavimentazione interna: in elementi di ceramica;  
Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate o simili;  
Scale: in materiale lapideo;  
Impianto elettrico, idrico, altri impianti: tipologia non nota a 220 V, impianto sanitario, e scaldabagno acqua sanitaria, non noto l'approvvigionamento idrico e per le utenze;

Terreno esclusivo: assente;

Posto auto: posto scoperto presumibilmente lungo area viabilità comunale o se possibile 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 libero dall'esecutato e dai propri familiari.

## PROVENIENZE VENTENNALI

-Atto Notaio Massimo Barsanti del 4 ottobre 2007 Rep. n. 71.928 Fasc. n.23.132 Registrato a Lucca ed ivi Trascritto al n.12275/21715 del 09/10/2007.

-Denuncia di successione di \*\*\*\*\*, apertasi a Pietrasanta il 16/06/1991, n°60 Vol.516 rEg. a Viareggio il 28/05/1992 e Trascritta a Lucca il 27/11/1993 al n. 11.175 e regolata da testamento olografo pubblicato con verbale ai rogiti del Notaio Giorgio Garzia in data 5/11/1991, Repertorio n.104.810 Reg. a Viareggio l'11/11/1991 al n.2.993 e trascritto a Lucca l'11/11/1991 al n.10.623 e per riunione di usufrutto alla nuda proprietà in morte di \*\*\*\*\* avvenuta in data 5/01/2006, di cui alla Voltura catastale n.2209.1/2007 prot. LU0039285 in atti dal 26/02/2007.

### Altre provenienze/precisazioni:

-Trascrizione del 27/11/1993 Reg. particolare n.11175 Reg. Generale n.15162 Rep. 60/516 del 12/11/1993 certificato di denuncii a di successione .

-Risulta trascritta in data 02/07/2024 ai nn.11353/8577 accettazione tacita di eredità in morte di \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, da parte degli eredi \*\*\*\*\* nascente dal su indicato atto  
Notaio M.Barsanti Rep. 71.928 del 4/10/2007.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### ***Iscrizioni***

ipoteca volontaria attiva, a mezzo di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Massimo Barsanti del 04.10.2007 Rep. n. 71.929 Fasc. n.23.103- stipulato a favore dalla Banca per la Casa S.p.A. sede Milano c.f.

13263030150 contro \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\* - capitale € 155.000 totale ipoteca € 232.500 durata anni 30 e gravante su bene immobile descrittovi con Foglio 35 di Massarosa Mappale 527.

**Note:** in atti della cancelleria è erroneamente caricato per un refuso, un atto di mutuo fondiario Notaio Alberto Catalano del 15/02/2005 Rep. 48.700 con altri soggetti mutuatari e per beni posti in Comune di Cozzo (PV) rappresentati nel Foglio 1 dai mappale 84-96 Cta. A/6 Cl.2 oltre ad altri mappali sempre siti come sopra, che non sono quelli colpiti dalla procedura.

### Trascrizioni

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/05/2024 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca-Pubblicità in data 21.06.2024 reg. gen. n. 10750, reg. part. n. 8145, emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca a favore di MAUI SPV SRL, contro \*\*\*\*\*.

La formalità è riferita solamente a Beni colpiti da esecuzione immobiliare, Foglio 35 di Massarosa, mappale 527

### NORMATIVA URBANISTICA

Ai fini della consistenza desumibile dagli atti di compravendita e dai propri allegati, dei pochi 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 pertinenti costituenti il bene colpito dalla procedura ricercati presso gli Enti competenti, si può indicare che l'unità oggetto del presente lotto, catastalmente censita come sopra, 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 documentazione catastale (salvo altra doc. che possa emergere in atti attualmente non presente), 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 rispetto alla planimetria di impianto e non rappresentata nell'ultima planimetria in atti (2007), si può presumere che trattasi di opere succedutesi nel tempo e messi in atto nel lungo lasso di tempo decorso dall'impianto ed esaminando le poche documentazioni reperite (viste le opere 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 in unica posizione rispetto alla precedente suddivisa in rampe ai lati opposti dei vani e che attualmente si presentano di scarsa larghezza e non idonea ai sensi del DM 236/89 e succ.m.i. Oltre alle diverse altezze, che si presentano inferiori a quelle dettate dai regolamenti di igiene/edilizi e che inficiano talune delle destinazioni d'uso se non regolarizzate con o senza interventi e mediante una preventiva istruttoria d'Ufficio e relative pratiche necessarie a cura dell'aggiudicatario.

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 emergeva, si è potuto concludere, quanto già anticipato nel par. Consistenza.

A tal proposito, si intende informare fin da subito il procedente e l'aggiudicatario medesimo e chi ne abbia interesse, che in primo luogo ed in generale, ogni elemento inerente la conformità urbanistica (fatte salve modifiche alle NTA e delle Norme generali su citate), stante l'indirizzo dell'Ufficio SUE di Massarosa, soggiace al parere 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 “AF3” Edifici di impianto storico alterati AF3, fatte salve 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 P3 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 531 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 poste a ridosso dell'ingresso della u.i.u. e 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 dividende del confine e quindi nel seguito, apprezzare lo stato dell'opera come oggi visibile dalle foto allegate, ovvero sia 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.i.i., DPGR 39R/2018, laddove ricorra dal DM 1444/68, ogni norma vigente al momento della presentazione e fatta salva l'Istruttoria d'Ufficio che potrebbe variare anche significativamente l'esito di quanto descritto anche in funzione sia di nuove norme e Regolamenti in quel momento in vigore che per indirizzi d'Ufficio o per quanto intervenuto in seguito ad un istruttoria.

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

i vani interni rispetto al confronto se così disposto dagli Uffici fra i due stadi planimetrici e laddove ritenuti come modificati, 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 od altre prove consentite dalla normativa a quel momento vigente e comprovanti la preesistente destinazione, conformazione dei tre piani, delle altezze (mediante i saggi a solaio per stabilirne l'epoca e se richiesto dagli Uffici), la



datazione di modifiche e l'adeguamento del corpo scale difforme dalle planimetrie precedenti 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, mediante valutazioni tecnico-discrezionali e dei competenti Uffici, potrà valutare la migliore soluzione attuabile se ripristinare la stessa riportando parte dei vani non rispondenti alla normativa e/o 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" che deve essere attualmente inquadrata dall'Ufficio e conformata agli indirizzi per poterla applicare conformemente ivi comprese le varie tolleranze, data infine la discrezionalità dell'Istruttoria d'Ufficio e da 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 ultime planimetrie catastali in atti in 2.55 mt - 2.60 mt - 2.35 mt, a seconda dei piani, sono di poco discoste da quelle rilevate che non variano al PT e P1 da 2,35 e 2.33/2.36 mt al P2; ma variano rispetto alla planimetria d'impianto che riporta 2,70 al PT, non variava al P1 e riporta 2,70 al P2 contro gli odierni 2,33/2,36 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 1939 (data planimetria catastale d'impianto) o salvo ricorrere 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 secondo se considerabile alla stregua del 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, ciò anche considerando la nuova norma del c.d. Salva Casa una volta che sarà recepito nelle varie casistiche dall'Ufficio; essendo in possesso di tutti gli elementi grafici, fotografici e documentali sulla temporalità di esecuzione che verranno nel caso prodotti dall'aggiudicatario ai fini dei relativi adempimenti, anche ai fini del vano scale che non riporta misure adeguate alla norma vigente.

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.

Rammentando che sia 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 53,55;

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

- TETTOIA A SBALZO, RECINZIONE ESTERNA, non legittima e conseguente area pavimentata e recintata con palizzata - da rimuovere;
- MODIFICHE DISTRIBUZIONE INTERNA con variazione alla configurazione e larghezza insufficiente del corpo scala, dimensionamento e dislocamento dei vani (rispetto al confronto se così disposto dagli Uffici fra i due stadi planimetrici);
- MODIFICHE PROSPETTICHE rispetto alla planimetria d'impianto;
- VALUTAZIONI su PIANO SECONDO attualmente utilizzato in parte come camera;
- ALTEZZE INTERNE PT E P2 inferiori alla planimetria d'impianto e norme di settore.

Si avvisa l'aggiudicatario, che le opere di rimessa in *pristino stati* e/o di adeguamento, sono genericamente individuabili e solo in linea di massima potute affrontare con i competenti Uffici, ma che di esse ne sono state evidenziate le principali casistiche 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 e di ispezione sulle strutture 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 vocazione degli ambienti che restano sempre vano sgombero o camera-bagno), poiché alla data del 2007 della planimetria ultima in atti era censita come camera, mentre nell'atto di compravendita come locale di sgombero e mediante il quale, l'attuale proprietario acquista il bene. Non vi sono titoli edilizi che giustificano la circostanza, 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 soluzioni eventualmente impostate, rispecchieranno i rapporti illuminotecnici previsti, posto che attualmente le aperture risultano adeguate così come sono (salvo la minor altezza del vano PT e P2), siano al contempo condizione sufficiente e migliorativa o meno anche in virtù dei volumi d'aria dei vani, o che possano o meno avvalersi di parere favorevole/condizionato in una eventuale deroga ASL e di istruttoria comunale con esito positivo e da considerare anche che la scala non presenta caratteristiche idonee. Facendo salvo l'impiego della suddetta L.R. n.5/2010 per il recupero dei sottotetti che disciplina i parametri richiesti con 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 ad oggi in corso di evoluzione ed inquadramento.

- Si indica come nozione e come massima, che l'Ufficio SUE per indirizzi attuali per casi analoghi (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 in parte nella valutazione dei beni/indicati), in quanto allo stato non valutabili senza le istruttorie necessarie e dato che in parte, trattasi di smontaggio a terra di strutture leggere non costituenti volume, oltre ai costi professionali per alcune pratiche edilizie e quanto altro necessitante.

///

Date le 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 e/o dimostrazione documentale, che siano preesistenti all'emanazione delle norme di settore specifiche 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 tipologie 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/R/2022;
- 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/R/2018;
- 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 interessati 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/collaudo 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 dalla 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 Regolarità 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 legno e cotto (normativa di riferimento: DPR 380/01 e norme regolamentari di P.O., L.R. 65/2014- verifiche con gli Uffici);

- Presenza di modifiche distributive e dislocazione dei vani interni con minore altezza rispetto alla planimetria catastale d'impianto e planimetria 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 modifica prospettica visibile da confronto fra planimetrie per la presenza di due finestre anziché una 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;

- diversa funzione del vano ripostiglio a wc al piano terra, circa L. 1,34 ml x P. 0,95 ml. rispetto alla planimetria catastale in atti attualmente posto a dx della scala h.1,93;

- diversa posizione sviluppo ed ingombro vano scale a rampe sovrapposte con ventagli/pianerottoli per accesso ai piani superiori e composto variabilmente circa L.0,65/0,73/0,86 ml. rispetto alla planimetria catastale in atti dove è rappresentato come unica rampa avente forma rettangolare.

- diversa distribuzione spazi interni dei piani e altezze rispetto al confronto se così disposto dagli Uffici fra i due stadi planimetrici, che rappresentava un unico vano, cucina, camera senza bagno o rip. e disimpegno per piano, dove ad oggi compaiono i vani rappresentati nell'ultima planimetria in atti.

Vincoli artistici, storici, alberghieri

N.D.

Agibilità

N.D.

Autorizzazioni edilizie

N.D.

## 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 Versiliense 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 versiliense, 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 47,15 omogeneizzata (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 avvenuti nella predetta zona 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, dello stato in cui trovasi, dello stato manutentivo e livello di dotazioni, data la modestia delle dimensioni che aumentano sensibilmente i valori espressi e considerata la presenza di opere non legittimate realizzate in passato, si può riferire di assumere come valore frutto di ricerche e delle esigue comparazioni come segue: ovvero circa €. 1.080,00/mq per l'unità abitativa.

La superficie derivante dal quadro dei valori di omogeneizzazione della consistenza effettiva-SEL è di mq 47,15 (anziché mq 53,55 in quanto sia l'atto di provenienza che le caratteristiche/altezze vi incidono). 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 precedente, che la sup. commerciale utilizzata per consuetudine, è stata calcolata tenendo conto del metodo di calcolo richiesto dalla L.R. 64/R/2013 sulla base di stima per lo spessore delle murature non raggiungibili e quindi la SEL indicata nei criterio di misurazione differisce 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 47,15 x € 1.120,00 = € 52.808,00

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 = €. 52.808,00\* (euro cinquantaduemilaottocento otto 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): € 52.808,00 compresi i diritti su parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del CC

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: mq 47,15 x € 1.080,00 = € 52.808,00

**DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:**

decurtazione prudenzialmente calcolata in ragione di sanzione minima per € 1.032,00 se considerata conglobate le modifiche esterne da valutarsi e quelle interne (oltre allestimento di variazione catastale per

adeguamento planimetrico € 1.450,00 solo se ordinati dall'Ufficio e successivo agli eventuali adeguamenti) oltre ad una decurtazione prudenziale per adeguamenti (già in parte ricompresi nel valore di mercato) e per decurtazione dei costi di eventuali deroghe e/o sanatorie da valutarsi in futuro con il c.d. D.L. *Salva Casa*, salvo la rimessa in pristino non valutabile delle altezze del vano cucina/ingresso PT e altro eventualmente definito in corso di Istruttoria d'Ufficio e indicato di massima nel cpv verifiche urbanistiche, corrispondente a circa € 6.000,00, 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+€6.000= € 7.032,00

#### 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 se presenti, 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 eseguite in epoca passata senza i necessari titoli edilizi e pareri che potrebbero dover essere adeguate o, necessariamente rimesse in pristino, sono già state prudenzialmente e parzialmente considerate 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 anche mediante ricerche su comparabili in atti pubblici reperiti considerando ovvero aggiunte o detrazioni nel caso ritenute da applicarsi e visti inoltre 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 per tale tipologia, l'apprezzamento della tendenza dei valori attuali in maniera in generale non distante dalla realtà ma un po' superiore ai valori; 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 ed una preventiva riduzione del valore, in quanto non è noto se il SUE ed Enti coinvolti (ASL-Uff. Tutela del Territorio-etc.) sulla base delle Istruttorie d'Ufficio, dei rispettivi indirizzi e delle norme in corso di inquadramento, potranno consentire una completa regolarizzazione del bene o meno ed a quali costi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Massarosa e correlati, 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 Bertacca, 37/B, piano T-1-2** Trattasi di terratetto libero su di un lato, senza posto auto in proprietà esclusiva valore di stima del bene: € 50.922,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale SEL	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Massarosa (LU) - Via Bertacca, 37/B, piano T-1-2	47,15mq	1.120,00 €/mq	€ 52.808,00	100,00%	€ 52.808,00
Valore di stima:					€ 52.808,00

Note: a detrarre € 7.032,00 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

**Deprezzamenti:**

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 45.776,00	20,00%	€ 9.155,20
Valore finale di stima:		€ 36.620,80

*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 se conglobate le opere intere e l'esterno (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, non vi sono particolari difformità da regolarizzare (si informa l'aggiudicatario come sopra espresso, che si potrebbe rendere necessario un aggiornamento catastale in conseguenza di eventuali adeguamenti se applicabili o configurabili, quanto meno per regolarizzare il vano altrimenti non configurabile come vano abitabile; Denuncia di variazione catastale redazione di planimetria posteriormente alla regolarizzazione, compresi diritti cat.- unità considerate n°1 con costi minimi in €1.450,00.

Tempi necessari per la aggiornamento: 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 PT e eventuale trasformazione del P2 in camera. L'immobile risulta non conforme, regolarizzabile nel caso che l'Ufficio renda applicabile gli adeguamenti alle norme igienico sanitarie o parziali deroghe di settore sia per scale che per altezze, salvo rimessa in pristino, aspetti comunque considerati in parte nella formulazione dei valori di stima già preventivamente ridotti, con una stima aggiuntiva di massima di € 6.000,00.

Questa situazione è riferita alla regolarità urbanistica/edilizia.

Rif. mappale 527 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 29/09/2025

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

23 di 26

**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



## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Massarosa (LU) - Via Bertacca, 37/B, 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 tettoia non legittima insistente su corte comune a favore di enti urbani, rappresentato dalla particella 531 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 Bertacca 37/B, piano T-1-2 foglio 35 particella 527 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 9, consistenza 4 vani, Superficie cat. 47 mq, rendita 159,07 Euro Catasto **Fabbricati**.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà di 1000/1000.Schema riassuntivo  
Esecuzione Immobiliare 100/2024 del R.G.E.

## LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Terratetto in angolo			
Ubicazione:	Massarosa (LU) - Via Bertacca, 37/B piano T-1-2		
Diritto reale:	proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto		
Stato conservativo:	trascurato		
Descrizione:	Trattasi di terratetto libero su un lato		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

**ESTRATTO PUNTI SALIENTI SCHEDA RIEPIELOGATIVA DEPOSITATA**  
IMMOBILE N. 1 - unico

CREDITORE PROCEDENTE: MAUI SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV), Via V.Alfieri n. 1 (CF: 05254070260) per tramite della Procuratrice speciale BAYVIEW ITALIA 106 S.p.A. con sede legale in Milano, Piazza Diaz n.5 (CF: 11417440960) - ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale Titolo esecutivo posseduto: Decreto Ingiuntivo n. 1340/2021 RG 3431/2021 emesso dal Trib. di Lucca in data 16.09.2021 munito della formula esecutiva in data 20.09.2021

DEBITORI: \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (LU) il \*\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\*.

CREDITORI INTERVENUTI CON TITOLO ESECUTIVO:

BANCA PER LA CASA S.P.A. c.f.13263030150 - Ipoteca volontaria n...5031/21716 di Particolare e n. 71929/23103 di Repertorio in riferimento al Foglio 35 mappale 527.

CREDITORI INTERVENUTI SENZA TITOLO ESECUTIVO: nessuno alla data odierna

IMMOBILI PIGNORATI: Appartamento per civile abitazione posto su più livelli:

U.I. lotto n.1-unico tipologia terra-tetto centrale a schiera con altri sito nel Comune di Massarosa, identificato al catasto fabbricati di detto comune al foglio 35 mappale 527 come da estratto di mappa in atti.

DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO Cronologico n°2239 spedito il 10/05/2024 – con atto non ritirato nei 10 gg al 28/05/2024.

DATA ED ESTREMI DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO: 21/06/2024 ai nn. 2239 di RP e 10750/8145 di RG contro \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 della piena proprietà sui beni sopra descritti.

DATA DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA: 02/07/2024 (deposito integrazione documentazione notarile) depositata nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita

PIGNORAMENTI PRECEDENTI O CONTESTUALI: NO

COMPROPRIETARI: situazione di piena proprietà dell'esecutato per 1/1.

CREDITORI IPOTECARI: BANCA PER LA CASA S.P.A. per ipoteca volontaria nascente da mutuo ipotecario

CREDITORI CHE HANNO ATTUATO UN SEQUESTRO CONSERVATIVO: NO

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

certificato notarile sostitutivo della documentazione ipo-catastale

ALTRI INTESTATARI CATASTALI NEL VENTENNIO: Intestatari nel ventennio come precisati nella certificazione notarile sostitutiva (\*\*\*\*\* (dal 2007) e prima ancora i precedenti danti causa: \*\*\*\*\* ( dal 2006) e \*\*\*\*\* (dal 1991);

-La certificazione notarile sostitutiva, ai fini del ventennio, richiama una successione ereditaria trascritta in data 27/11/1993 con testamento olografo trascritto il 11/11/1991; risulta altresì, accettazione tacita dell'eredità nascente da atto Notaio Barsanti del 04/10/2007. In sostanza, il ventennio con comprende un atto pubblico di acquisto derivativo

-U.I. 1. Titolo di acquisto della proprietà in capo alla parte eseguita: compravendita con atto Notaio Barsanti Massimo Rep. 71928/23102 del 04/10/2007 trascritto il 09/10/2007 ai nn. 21715/12275.

Secondo la cronistoria catastale risultante dalle visure storiche catastali, i beni in questione sono così rappresentati:

U.I. 1. nel Foglio di mappa 35 mappale 527, rappresentato su planimetria del 19/09/2007 scheda prot. n. LU0188581, deriva da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 19/09/2007 in atti dal 19/09/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.13524.1/2007 di cui è stata richiesta copia all'Agenzia delle Entrate di Lucca-Sevizio Territorio; la precedente variazione del 01/01/1992 è di Variazione del quadro tariffario e precedente impianto meccanografico del 30/06/1987.

Risultano altresì in atti: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/08/2008 Pratica n. LU0183818 in atti dal 28/08/2008 VARIAZIONE CLASSAMENTO (n.11822.1/2008)