



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

112/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera OLIVA

CUSTODE:

Avv. Marco Giannini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/03/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. FABIO MASINI C.T.U.

CF:MSNFBA67B10E715Q

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

telefono: 0583426455

email: studiotechnico.masini@gmail.com

PEC: fabio.masini@geopec.it





TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LUCCA Via di Pulecino 51, frazione Picciorana, della superficie commerciale di 102,70 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



DESCRIZIONE DELLE FINITURE NEI PRINCIPALI LOCALI

SI ACCEDE ALL'ABITAZIONE COSTITUITA DA UN IMMOBILE PER CIVILE ABITAZIONE E SUE PERTINENZE, SVILUPPATA SU UN UNICO LIVELLO, CON INGRESSO SU RESEDE COMUNE AD ALTRE UNITÀ IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL PIÙ AMPIO COMPLESSO CONDOMINIALE, POSTO SUL VERSANTE SUD A CUI SI ARRIVA TRAMITE LA MEDESIMA RESEDE CONDOMINIALE, ACCESSO CARRABILE E PEDONALE DALLA VIA PUBBLICA DI PULECINO O DELL'ISOLA, RAPPRESENTATA DAL SUB. 10 COSTITUENTE LA VIABILITÀ PER RAGGIUNGERE LE UNITÀ IMMOBILIARI COSTRUITE TUTTE NELLA MEDESIMA EPOCA ED IL MEDESIMO TITOLO

Sviluppato al piano terra, sono presenti: soggiorno con punto cottura, un disimpegno, un cavedio, una camera, un bagno, un disimpegno e la resede esclusiva in aderenza sul lato di ponente e altra uso giardino con accesso direttamente dalla camera. Si precisa che la caldaia è posta esternamente sul lato a giardino

Si precisa che la descrizione fornita è il risultato di quanto semplicemente osservato sui luoghi e) dalla documentazione planimetrica in atti - v.documenti allegati/informazioni che è stato possibile reperire presso i pubblici Uffici e con il supporto della repertorio fotografico redatto

Da una lettura della documentazione reperibile, si può aggiungere che l'unità immobiliare de quo è stata realizzata con un intervento edilizio diretto a carattere univoco per l'intero fabbricato condominiale e che potranno esservi servitù attive e passive reciproche derivanti appunto dalla costruzione a carattere condominiale

Come detto, i vani abitabili si sviluppano su di un unico livello, ma essendo in parte con copertura inclinata, parte delle altezze risultano variabili in funzione del punto di misura; le quali, sia per la presenza di punti non raggiungibili, che per l'indisponibilità all'accesso a determinanti capisaldi, potranno avere delle oscillazioni a seconda dei punti di misura, con superfici già omogeneizzate (per la stima si terrà conto dei valori al metro quadro parametrati alla destinazione d'uso): al piano terra, l'altezza media del vano è circa m.2,70 a seconda dei punti, l'unità si sviluppa su di una superficie utile di circa mq 74 circa, oltre mq 102 per il resede esclusiva, oltre utilità esterne comuni, indicate per utilità dell'aggiudicatario. L'altezza del bagno, data la difformità riscontrata dal Comando VVUU di Lucca con verbale ricevuto in copia e vista la successiva Ordinanza di rimessa in pristino ricevuta per accesso agli atti, dovrà essere adeguato con la realizzazione di una parete

Non sono stati integrati dalla parte o reperiti, documentazioni tali che, possano chiarire con



estrema esattezza, se vi siano in merito all'area di accesso comune rappresentata in elaborato planimetrico come descrizione sommaria e in comproprietà con altri subalterni aventi titolo, se vi siano diverse o più puntuali pattuizioni, suddivisione di spese di gestione e manutenzione in genere od altri dettagli oltre ai riferimenti presenti nell'atto notarile citto. Non sono stati prodotti documenti che ne regolamentino l'uso od altro dall'Amministratore pro-tempore

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

///

In considerazione della non linearità, forma 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 perfettamente coincidenti con gli atti in ultimo reperiti, causa ciò, anche la presenza di ostacoli e punti di misura non completamente raggiungibili; influiscono in tali risultati, anche i diversi sistemi di misurazione utilizzati in epoche precedenti, che possono generare differenze nei risultati derivanti dal rilievo metrico

La resede pertinenziale pavimentata, è unicamente rappresentata da una porzione su di un lato dell'unità di modeste dimensioni posta sul fianco sud dell'abitazione, con recinzioni con i confinanti su parte di essa, con l'accesso anche carrabile accessibile pertanto dalla resede condominiale sub.10

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 4, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 138 particella 1053 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 10, consistenza 5 vani, rendita 477,72 Euro, indirizzo catastale: via di Pulecino, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 24/10/2008 protocollo n. LU0221688 in atti dal 24/10/2008 COSTITUZIONE (n. 3528.1/2008)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2006 ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	102,70 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.788,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.630,40
Data di conclusione della relazione:	26/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Allo stato dell'accesso svoltosi con l'ausilio del Custode Giudiziario e fabbro che ne ha reso verbale, il bene immobile risultava libero da persone.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Facendo seguito alla rinuncia della BNL SpA originariamente creditore procedente, che della CRIO SPV 4 s.r.l., società succeduta all'Istituto bancario quale cessionaria, nonchè della sospensione delle operazioni di stima dei beni, si è in seguito surrogato dei diritti dei creditori il Sig. Scalisi Fabio come da documentazione in PdA.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO, stipulata il 09/12/2008 a firma di Notaio Ceniccola Vivien ai nn. 968/676 di repertorio, trascritta il 29/12/2008 a LUCCA ai nn. 16026, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA-ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.

La formalità è riferita solamente a Immobile Comune LUCCA (LU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 138 Particella 1053 Subalterno 10 Natura ENTE COMUNE-Indirizzo VIA DI PULECINO N. civico SNC Identificativo nella formalità precedente: Comune,LUCCA (LU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 138 Particella 652.

PREMESSO CHE: A) CON ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DEL NOTAIO GUIDO POLITI DI LUCCA IN DATA 11 GENNAIO 2007, REPERTORIO N. 70757 REGISTRATO A LUCCA IL 24 GENNAIO 2007 AL N. 491 E TRASCRITTO A LUCCA IL 26 GENNAIO 2007 AL N. 1216 DI REGISTRO PARTICOLARE, LA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA "FULCRO IMMOBILIARE S.R.L." SI E' RESA ACQUIRENTE DAL SIGNOR GIOVACCHINI GINO NATO A LUCCA IL 13 GENNAIO 1925 DELLA PIENA PROPRIETA' DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICATIVO DI FORMA IRREGOLARE ALLUNGATA POSTO IN COMUNE DI LUCCA, FRAZIONE "PICCIORANA" CON ACCESSO DIRETTO DALLA VIA DELL'ISOLA DETTA ANCHE VIA DI PULECINO, DELL'ESTENSIONE CATASTALE DI MQ 1.118,00 (MILLECENTODICIOTTO VIRGOLA ZERO ZERO); CONFINANTE: CON BENI GUIDI ELISABETTA, SERGIO E CARLO, CON BENI GIUNTINI ASSUNTA, DANTE E MAURO, CON BENI BACCELLI LIDO, CON BENI DEL CARLO PIETRO E GIULIANI PAOLA, SALVO ALTRI; ALL'EPOCA CENSITO NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI LUCCA CON I SEGUENTI DATI: FOGLIO 138 PARTICELLA 652; B) IN DATA 21 DICEMBRE 2006 IL COMUNE DI LUCCA HA RILASCIATO IL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 389 INERENTE LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE PER NOVE UNITA' ABITATIVE DA REALIZZARSI NELLA FRAZIONE DI "PICCIORANA" A MARGINE DELLA VIA DELL'ISOLA (O VIA DI PULECINO), RICHIEDENDO

ESPRESSAMENTE CHE AL FABBRICATO RIMANESSE VINCOLATA UNA SUPERFICIE DI TERRENO (IVI COMPRESA QUELLA OCCUPATA DALL'OPERA MEDESIMA) PARI A MQ 1.118,60 (MILLECENTODICIOTTO VIRGOLA SESSANTA), CORRISPONDENTE, QUINDI, ALL'INTERO LOTTO EDIFICABILE; C) LA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA "FULCRO IMMOBILIARE S.R.L." E' GIUNTA ALLA DETERMINAZIONE DI DARE ATTUAZIONE A QUANTO RICHIESTO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI LUCCA, MEDIANTE LA SOTTOSCRIZIONE DEL SEGUENTE ATTO UNILATERALE D'OBLIGO; D) IL FABBRICATO RISULTA ACCAMPIONATO ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI LUCCA, IN VIRTU' DI COSTITUZIONE DEL 24 OTTOBRE 2008 PROTOCOLLO LU0221688 AL FOGLIO 138 PARTICELLA 1053 SUBALTERNI DA 1 A 9, OLTRE SUBALTERNO 10 (RESEDE) QUALE BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI DA 1 A 9 E SUBALTERNO 11 (SCALA) QUALE BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 6, 8 E 9; TUTTO CIO' PREMESSO E' STATO CONVENUTO E STIPULATO QUANTO SEGUE: LA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CON UNICO SOCIO "FULCRO IMMOBILIARE S.R.L.", HA DICHIARATO DI ASSERVIRE, PER SE' ED I PROPRI AVENTI CAUSA, AD OGNI TITOLO, COME IN EFFETTI HA ASSERVITO ALLA REALIZZAZIONE DELLA COSTRUZIONE DI CUI IN PREMESSA L'AREA POSTA IN COMUNE DI LUCCA, FRAZIONE "PICCIORANA", MEGLIO DESCRITTA IN PREMESSA IN TUTTI I SUOI DATI DI CUI SI RIASSUMONO QUELLI CATASTALI: FOGLIO 138 PARTICELLA 1053 SUBALTERNO 10, VIA DI PULECINO SNC, PIANO T, QUALE BENE COMUNE NON CENSIBILE, EX PARTICELLA 652 (IN VIRTU' DI COSTITUZIONE DEL 24 OTTOBRE 2008 PROTOCOLLO LU0221688) PER UNA SUPERFICIE TOTALE DI MQ 1.118,60 (MILLECENTODICIOTTO VIRGOLA SESSANTA) IVI COMPRESA L'AREA OCCUPATA DALL'OPERA, LIMITATAMENTE ALLA VOLUMETRIA RICHIESTA DAGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI DEL COMUNE INTERESSATO, IL TUTTO CONFORMEMENTE A QUANTO PREVISTO DAGLI ELABORATI DI PROGETTO DI CUI AL PERMESSO A COSTRUIRE N. 389 ANNO 2006 DI CUI INNANZI. ALL'ASSERVIMENTO INNANZI CONVENUTO, DERIVA LA COSTITUZIONE DI UN VINCOLO ASSOLUTO DI INEDIFICABILITA' A CARICO DEL FONDO ASSERVITO, DELLA CUI CAPACITA' VOLUMETRICA, COME DETTO, SI E' DISPOSTO FINO A CONCORRENZA DELLA VOLUMETRIA RICHIESTA. TALE VINCOLO PERMARRA' A TEMPO INDETERMINATO, FIN QUANDO INTERVENGANO EVENTUALI VARIAZIONI NEGLI STRUMENTI URBANISTICI DEL COMUNE DI LUCCA RELATIVI AGLI INDICI VOLUMETRICI.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/06/2018 a firma di Giudice di Pace Lucca ai nn. 790/2018 di repertorio, iscritta il 19/12/2018 a LUCCA ai nn. 3171/19854, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 8.000,00.

Importo capitale: 2.487,83.

La formalità è riferita solamente a Lotto 1 e 2 Bene immobile sito in Lucca, Via di Pulecino, Foglio 138 particella 1053 sub.4,6.

Viene colpito altro bene, non interessato dalla presente procedura. Da quanto risulta alla data del 30/01/2023 mediante ricorso per intervento ex art. 499 e 564 CPC, risultava a favore del creditore dalla società Fulcro Immobiliare s.r.l. in liquidazione dell'importo di € 10.589,95 giusto atto di precetto, oltre alle spese di registrazione del suddetto decreto ingiuntivo pari ad euro 267,00 ed alle

spese di notifica pari ad euro 27,26, quindi in totale per euro 10.884,21 s.s.a.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/01/2009 a firma di Notaio G.Raspini ai nn. 136508/16146 di repertorio, registrata il 17/03/2025 a Lucca ai nn. 381/2055, iscritta il 17/03/2025 a LUCCA ai nn. 2385, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Annotazione a iscrizione-frazionamento in quota.

La formalità è riferita solamente a Lotto 1 Bene immobile sito in Lucca, Via di Pulecino Picciorana, Foglio 138 particella 1053 sub.4 .

Importo capitale iniziale € 750.000,00 importo frazionato 130.000

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/04/2016 a firma di TRIBUNALE DI LUCCA ai nn. 1417 di repertorio, iscritta il 18/05/2016 a LUCCA ai nn. 1069/7344, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 82000.

La formalità è riferita solamente a Lotto 1 e 2 Bene immobile sito in Lucca, Via di Pulecino Picciorana, Foglio 138 particella 1053 sub.4,6 .

Ipoteca giudiziale interessante altri beni non facenti capo alla presente procedura, con annotazione del 15/09/2023 di registro particolare n.2028 presentata per restrizione beni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 23/01/2025 a firma di Notaio G. Raspini ai nn. 136508/16146 di repertorio, iscritta il 04/02/2009 a LUCCA ai nn. 381, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento in quote di finanziamento ipotecario del costruttori di anni 30.

Importo ipoteca: 260000.

Importo capitale: 130000.

La formalità è riferita solamente a A tutti i beni ivi indicati, compreso il Lotto 1 Bene immobile sito in Lucca, Via di Pulecino Picciorana, Foglio 138 particella 1053 sub.4

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/04/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1990 di repertorio, trascritta il 18/05/2021 a LUCCA ai nn. 6359/8819, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Precetto a seguito di ipoteca residua da frazionamento in quote avvenuto con atto Notaio G.Raspini di Lucca del 23/01/2009 Rep. 136508/16146 .

La formalità è riferita solamente a Lotto 1 e 2 Bene immobile sito in Lucca, Via di Pulecino Picciorana, Foglio 138 particella 1053 sub.4 e 6

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	130,92
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: non sono noti vincoli salvo quelli	

di Piano o sulle frag. ambientali in atti presso gli Enti preposti, o dettagli di gestione di parti di uso comune come la viabilità di accesso e salvo agg. non resi dall'Amm. pro-tempore e salvo Ordinanza 124/25

Ulteriori avvertenze:

Gli spazi destinati all sosta degli autoveicoli sono assegnati come da elaborato grafico fornito dal precedente Amministratore e allegato, contrassegnando in colore e lettera il singolo spazio. Il n.4 in colore verde è comunque in proprietà esclusiva come risulta da elaborato planimetrico e planimetria catastale in origine depositata presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, rispettivamente Prot. LU02221688 DEL 24/10/2008 e Prot. LU 0221688 del 24/10/2008 del Foglio 138 particella 1053 sub.4. Il BCNC è rappresentato dal sub. 10 della medesima particella.

Da quanto scaricato dalla Cancelleria Telematica del Tribunale in ordine a deposito del 10/03/2025 effettuato dalla Custodia, a seguito della seduta del 13/02/2025 dell'Assemblea condominiale e per quanto ricevuto dal SUE del Comune di Lucca, è stata emessa l'Ordinanza n. 124 del 22/01/2025 per RIPRISTINO ALLO STATO AUTORIZZATO AI SENSI DELL'ART.31 D.P.R. N. 380/2001 E DELL'ART. 196 LRT N.65/2014, A SEGUITO DI VERBALE P.M. P.G. N.252/2012.

Sono interessate, fra le altre opere (inerenti la porzione esclusiva mappale 1053 sub.4), le parti comuni dell'edificio condominiale, alla cui Ordinanza, i soggetti ivi indicati, dovranno ottemperare entro 90 gg dalla notifica del provvedimento, effettuata ai soggetti interessati e con data di notifica nota solo ad essi.

E' opportuno precisare che ogni notizia ed informazione inerente oneri condominiali insoluti, valori tabellari dei millesimi, assegnazioni pesi ordinarie di gestione condominiale o altro non inerente alla procedura avviata con l'Ordinanza n.124/2025, non essendo pervenuto l'aggiornamento richiesto all'amministratore pro-tempore, deve intendersi non aggiornata in quanto al tempo comunicata con la Riparto Preventivo Eserc. Ord. 2022

Condominio LE TERRAZZE - C. Fisc. 92045620462 Esercizio ordinario "2022"
Via di Pulecino, 51 - 55100 LUCCA (LU) Periodo: 01/01/2022 - 31/12/2022.

Le spese annue di gestione stimate nella documentazione fornita e fino all'anno 2022, sono ricavabili dalla medesima, avvisando l'aggiudicatario che dovranno essere richiesti i relativi aggiornamenti presso l'Amm. pro-tempore in quanto non prodotti ai fini della presente perizia.

Eventuali spese straordinarie generali di gestione deliberate ma non ancora scadute, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle ovverossia relative alla regolarizzazione delle parti condominiali per circa € 6.200 citate negli allegati alla relazione del Custode ed in virtù delle disposizioni del G.E., dovranno essere versate dal condominio nella misura stabilita in eventuale delibera e fatti salvi eventuali aggiornamenti sugli importi imposti dagli Enti competenti e/o comunque necessari.

Le spese condominiali scadute e a carico delle unità colpite in rif. alla documentazione fornita fino all'anno 2022 sono circa € 6243,68 , sono ricavabili dalla medesima; si avvisa l'aggiudicatario che proprie valutazioni sull'acquisto, dovranno essere richiesti i relativi aggiornamenti presso l'Amm. pro-tempore in quanto non prodotti ai fini della presente perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il lotto di terreno, poi edificato in forza dei titoli edilizi citati, oggi ha assunto al catasto urbano gli estremi da cui derivano le particelle colpite dalla procedura.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/01/2007), con atto stipulato il 11/01/2007 a firma di Notaio Guido Politi ai nn. 70757 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a All'area sulla quale mediante edificazione diretta, è stato costruito il più ampio edificio di cui sono parte i beni colpiti dalla procedura di espropriazione forzata



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/1964 fino al 11/01/2007), registrato il 02/07/1964 a Borgo a Mozzano ai nn. 5/120, trascritto il 06/07/1964 a Lucca ai nn. 590/4217.

Il titolo è riferito solamente a Lotto di terreno censito con il mappale 126 poi nel seguito rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Lucca, nel foglio 138, mappale 652 di mq.1118.

Su detto bene poi divenuto edificabile per lo strumento urbanistico vigente come da successiva stipula Atto G.Politi, venne poi edificato l'edificio condominiale in cui sono ricompresi i lotti 1 e 2 ,

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 08/04/1972 fino al 11/01/2007), con atto stipulato il 08/04/1972 a firma di Notaio Renzo Lazzareschi ai nn. 54781 di repertorio, registrato il 27/04/1972 a Lucca ai nn. 1804/483, trascritto il 03/05/1972 a Lucca ai nn. 2850/3557.

Il titolo è riferito solamente a Mediante il quale pervenne al conto di Giovacchini, la porzione "a" dell'originario mappale 126 del Foglio 138 porzione che a seguito del frazionamento, assunse il successivo numero di mappa 652..

Da divisione con Giovacchini Luigina in origine proprietari per 1/2 ciascuno

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Data l'intricata trama normativa in costante evoluzione, la quale, ai fini della regolarizzazione delle parti comuni identificate nell'Ordinanza ricevuta in copia a seguito dell'accesso agli atti presentato, si configurano quali variazioni essenziali eseguite in difformità dall'originario Permesso di Costruire e successiva variante ai sensi dell'art. 32 co. 1 lett. c) T.U. e.d e, per quanto concerne l'opera abusiva sub. 2 anche ai sensi dell'art. 197 co. 1 lett. e), siano sanzionabili ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 DPR n. 380/2001 e dell'art. 196 L.R. n. 65/2014, oltre agli articoli correlati.

In particolare:

- l'opera abusiva sub. 1) violi le disposizioni contenute nel D.M. Sanità 5/07/1975 recante: "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione", nonché l'art. 62 del vigente Regolamento Edilizio;
- l'opera abusiva sub. 2) violi le disposizioni contenute nel D.M. 2/04/1968, n. 1444 recante: "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, nonché l'art. 93 del vigente Regolamento Edilizio.

Per quanto sopra esposto e previsto nell'Ordinanza, l'aggiudicatario per la parte esclusiva e per competenza il Condominio dovrà procedere all'adozione dei provvedimenti che consistono:

- in relazione all'opera abusiva sub. 1) identificata catastalmente al Fg. 138 Mapp. 1053 Sub. 4, alla società "Fulcro Immobiliare srl in liquidazione" e
- in relazione all'opera abusiva sub. 2), al Condominio "Le Terrazze" di v. di Pulecino n. 51 il ripristino allo stato autorizzato delle suddette opere abusive.

Le normative richiamate nella più completa Ordinanza riportata in allegato e comunque notificata al Condominio Le Terrazze, sono le seguenti riepilogate:

- il D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- la L. n. 105/2024 di conversione del D.L. n. 69/2024 (c.d. "Salva Casa");
- la L.R. n. 65/2014 e ss.mm.ii.;
- l'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000;

AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 31 D.P.R. N. 380/2001, CO. 2 E DELL'ART. 196, CO. 2, L.R. N. 65/2014





In particolare l'Art. 31 recita:

(L)

Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 7; decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, art. 2, convertito, con modificazioni, in legge 21 giugno 1985, n. 298; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109)

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.

3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita. Il termine di cui al primo periodo può essere prorogato con atto motivato del comune fino a un massimo di duecentoquaranta giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ingiunzione o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine. ((68))

4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

4-bis. L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente.

4-ter. I proventi delle sanzioni di cui al comma 4-bis spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico.

4-quater. Ferme restando le competenze delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano, le regioni a statuto ordinario possono aumentare l'importo delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal comma 4-bis e stabilire che siano periodicamente reiterabili qualora permanga l'inottemperanza all'ordine di demolizione.

5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiarino l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico previa acquisizione degli assenti, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nei casi in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, il comune, previa acquisizione degli assenti, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge n. 241 del 1990, può, altresì, provvedere all'alienazione del bene e dell'area di sedime determinata ai sensi del comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione delle opere abusive da parte



dell'acquirente. È preclusa la partecipazione del responsabile dell'abuso alla procedura di alienazione. Il valore venale dell'immobile è determinato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive.

6. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo.

Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.

7. Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'autorità giudiziaria competente, al presidente della giunta regionale e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

8. In caso d'inerzia, protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 27, ovvero protrattasi oltre il termine stabilito dal comma 3 del medesimo articolo 27, il competente organo regionale, nei successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.

9. Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'articolo 44, ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita.

9-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01. Fatte salve modifiche od integrazioni e/o sentenze in materia

Oltre all'ordinanza citata, per completezza di informazione sugli elementi normativi, si ritiene utile richiamare i Regolamenti Edilizi vigenti Regionali 39/R/2018 e norme di settore e DD Comune di Lucca, di ogni verifica e aggiornamento con il medesimo, necessaria per entrare nel dettaglio ed avere conferme circa le indicazioni che solo di massima, possono essere espresse con la presente perizia, stante la necessaria istruttoria e le interpretazioni normative e di iter che ne possono conseguire, prevede in linea generale, l'osservanza delle norme di strumento urbanistico e quelle del T.U. in materia oggi vigenti sopra riepilogate.

Nel genere e laddove ne ricorrano le condizioni sulla base della tipologia di difformità, presenza di vincoli o modalità di esecuzione, esse possono ricondursi ai limiti imposti eventualmente dalle NTC 2018, dalle fragilità ambientali, le norme sul vincolo Paesaggistico di cui al PIT Regione Toscana e ai parametri che sarà cura dell'aggiudicatario verificare con l'Ufficio, la norma vigente al momento dell'aggiudicazione, fatto salvo che l'edificio non venga poi classificato diversamente sulla base delle rettifiche/varianti al PO come da dettaglio normativo pubblicato sul sito del Comune di Lucca.

Oltre all'osservanza della normativa succintamente richiamata, vi sono i Regolamento Oneri aggiornato nel 2025, le modalità di calcolo delle sanzioni sulla base delle successive modifiche, le norme richiamate dal T.U. e/o dalla Legge n.105/24 sulla base degli indirizzi degli Uffici preposti e che sono interessati da frequenti modifiche normative.

Le verifiche dell'Ufficio, una volta che l'aggiudicatario, a seguito delle proprie valutazioni, produrrà le rispettive pratiche di adeguamento/rimessa in pristino per per quanto attiene il bagno. Sia poi quanto necessario ai fini della domanda di fiscalizzazione per le modifiche o le incongruenze sulle parti comuni osservate, oltre che per migliore rappresentazione grafica di ciò che è stato eseguito all'atto di attuare i lavori di cui ai titoli edilizi sopra richiamati, sono da eseguirsi per ottenere le modalità ed i costi da applicarsi alle regolarizzazioni che solo gli Uffici competenti potranno individuare in via definitiva e quantificare, i quali, potranno variare all'atto delle presentazione delle pratiche.

Si suggerisce e si raccomanda all'aggiudicatario e ad ogni soggetto interessato (procedente, avente diritto, privato, società, amministrazione parti comuni, creditori s.s.a), di verificare se all'atto dell'interessamento ed al Decreto di trasferimento o per eventuali atti di trasferimento di diritti fra privati, tenendo quindi presente l'iter dell'Ordinanza comunale e/o se ritenuto necessario, sia definita la pratica eventualmente intrapresa dal condominio per la regolarizzazione a fronte dell'Ordinanza

descritta. Se l'intricato quadro normativo sarà sempre il medesimo (DPR 380/01, L.R. 65/2014, Legge n°105/2024, P.O. approvato, NTC 2018, Regolamento Edilizio regionale, norme di settore, ss.mm.ii.), poichè vi è la possibilità come accaduto frequentemente in precedenza, che venga aggiornato e modificata una eventuale norma presa in esame e da cui possa derivare una variazione dei numerosi elementi che compongono la presente descrizione.

Come già ricordato, l'aggiudicatario o chi ne abbia interesse, dovrà altresì verificare all'atto di depositare ogni eventuale atto presso le Amministrazioni competenti, quali siano in tale periodo, oltre che le norme vigenti come su richiamato, anche gli indirizzi degli Uffici ed Enti preposti in genere. Restano evvero fatti salvi ed impregiudicati, l'istruttoria d'Ufficio ed i pareri correlati ed i loro esiti in tale momento attuati, che potranno variare, anche considerevolmente e con ampio margine di tolleranza, quanto indicato e quantificato nella presente solo in via prudenziale e di massima e che ad ora, gli stessi Uffici, sono stati sentiti per aggiornamento in considerazione dell'inquadramento sommario delle sanzioni.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PdC N. **389/2006** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di complesso immobiliare per nove unità abitative, presentata il 18/05/2006 con il n. 1061 di protocollo, rilasciata il 21/12/2006 con il n. 389 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero complesso condominiale

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **2319**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL P.C. 389/06, presentata il 21/10/2008 con il n. 66866 di protocollo, rilasciata il 24/10/2008 con il n. 2319 di protocollo, agibilità del 13/01/2009 con il n. 1778 di protocollo.

Si noti che nella sezione riservata all'Ufficio il modello di DIA viene restituito per ricevuta in data 07/06/2010. Che mediante trasmissione datata 06/05/2010 il professionista dell'epoca dichiarava che la DIA era da rietersi presentata come variante in corso d'opera e non come variante finale come erroneamente annotato nel modello. Che inoltre, non doveva essere presa in considerazione la tavola dei volumi presentata con il prot. n.66866 del 21/10/2008, in quanto risultava errata, senza altra precisazione rilasciata nelle copie. Che infine, a seguito di istanza P.G. 12062/07 veniva rilasciato Atto di Voltura del P.C. n° 389/2006 al conto di Fulcro Immobiliare srl. Inoltre, in riferimento alla DIA medesima, veniva emesso un verbale di accertamento di presunta violazione urbanistico-edilizia di cui al DPR 380/01 T.U. EDILIZIA, Prot. n° 112 e prot. n° 252/12 a nome degli allora proprietari, del costruttore, del D.L. e della Fulcro Immobiliare per le difformità interne.

SCIA N. **1091**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di piccole modifiche interne e di prospetto, da apportare ad un'unità per civile abitazione facente parte di un complesso immobiliare, sito in Lucca, fiaz. Picciorana, presentata il 29/09/2011 con il n. 60675 di protocollo, rilasciata il 29/09/2011 con il n. 1091 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a U.I. foglio 138 mappale 1053 sub.4 posta la piano terra di più ampio complesso condominiale.

Nella SCIA erano previste alcune modifiche e prevista anche l'opera consistente nell'avanzamento della parete del bagno per ricondurlo ad un'altezza media prevista dalla regolamentazione comunale R.E. ma a cui evidentemente non è stato dato seguito.

DIA N. **438**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di accessi carrabili e pedonali e installazione di una sbarra automatica a corredo di un fabbricato condominiale, presentata il 12/03/2009 con il n. 19565 di protocollo, rilasciata il 13/03/2009 con il n. 438 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero complesso immobiliare da realizzarsi in Picciorana, nel quale ricadono le u.i. colpite dalla procedura.

Durante gli accessi, la sbarra risultava non funzionante/dismessa

Deposito progetto strutture D.M. 16/01/1996 **N. 4067**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un complesso residenziale, presentata il 10/04/2007 con il n. 100060/07 di protocollo, rilasciata il 10/04/2007 con il n. 4067 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero complesso immobiliare da realizzarsi in Picciorana, nel quale ricadono le u.i. colpite dalla procedura.

Premesso che esula dalle competenze strutturali dello scrivente ogni analisi specifica, si può unicamente riferire che in virtù dell'epoca di presentazione potrebbero esservi migliori rappresentazioni grafiche rispetto all'eseguito e/o parti non rappresentate o non verificabili sulla base degli elementi comunque in possesso e/o documentabili.

VERBALE DI ACCERTAMENTO POLIZIA MUNICIPALE di cui al DPR 380/01 t.u. Edilizia **N. 252-112**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DI PRESUNTA VIOLAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA, presentata il 27/12/2012 con il n. 252-112 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Difformità dalla DIA n.2319/08 Variante di fine lavori al P.C. n.389/06: per la "la realizzazione nell'unità abitativa posta al piano terra lato nord del fabbricato residenziale, del servizio ad una altezza media di mt. 2,33, cioè inferiore a quella di regolamento edilizio che la prescrive di ml. 2,40. La realizzazione del corpo di fabbrica del manufatto residenziale, lato sud-est, ad una distanza dal confine del lotto di mt. 5,15, ma che lo stesso per circa mt. 0,30 non sfilava con il fabbricato esistente antistante, riportando una distanza di mt. 8,20, cioè inferiore a quanto prescritto dal Regolamento Urbanistico e dal Regolamento Edilizio che indica per pareti finestrate tra fabbricati la distanza di mt. 10,00. Si rileva altresì difformità sul prospetto sud, che non riporta alcune rientranze peraltro indicate sulle piante del progetto allegato allo stato concesso.".

Nel dettaglio delle pratiche si deduce invece che non trattasi di Variante di fine lavori ma in corso d'opera. A fronte dei rilievi topografici eseguiti dall'Ausiliario topografo nominato, risultano altri punti aventi distanze inferiori dalle pareti finestrate e dei confini dei fabbricati preesistenti posti lungo i confini est e ovest come da tavola di restituzione del rilievo allegata all'elaborato peritale.

ORDINANZA DI RIPRISTINO ALLO STATO AUTORIZZATO AI SENSI DELL'ART. 31 D.P.R. N. 380/2001 E DELL'ART. 196 L.R.T. N. 65/2014, A SEGUITO DI VERBALE P.M. P.G. N. 252/2012. **N. 124**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di 1) nell'unità abitativa posta sul lato nord al piano terra, realizzazione del servizio igienico ad un'altezza media inferiore a quella prescritta dal R.E. Mancato rispetto della distanza prescritta dai R.U. ed Edilizio di m. 10,00 da pareti finestrate, presentata il 22/01/2025 con il n. 124 di protocollo, rilasciata il 23/01/2025 con il n. 11945/2025 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a realizzazione del servizio igienico ad un'altezza media inferiore a quella prescritta dal Regolamento Edilizio Comunale: m. 2,33 anziché m. 2,40; 2) mancato rispetto della distanza prescritta dai Regolamenti Urbanistico ed Edilizio di m. 10,00 tra pareti finestrate tra fabbricati in quanto il corpo di fabbrica dell'immobile residenziale, lato sud-est, si sovrappone per m. 0,30 al fabbricato esistente antistante riportando pertanto una distanza dallo stesso di m. 8,20;.

Si invitano l'aggiudicatario e/o gli interessati, a prendere atto dell'intera Ordinanza comunale di seguito solo in sintesi trascritta sia per gli effetti eventualmente prodotti, che per i costi non determinati con esattezza fin tanto che non sarà concluso l'iter/eventuale fiscalizzazione. In data 27/07/2012 il Comando di Polizia Municipale – Nucleo Polizia Edilizia trasmetteva verbale prot. n. 252/2012 R.G.C. con il quale, a seguito di sopralluogo eseguito in data 25/05/2012 presso il complesso residenziale sito in Picciorana - v. di Pulecino n. 51 e catastalmente identificato al Fg. 138 Mapp. 1053, veniva accertata l'esecuzione in difformità da PdC n. 389/2006 e successiva variante DIA n. 2319/2008 che autorizzavano la realizzazione del complesso residenziale gli interventi previsti. - con le comunicazioni p.g. n. 68594 del 24/09/2012, p.g. n. 28185 del 14/02/2024 e p.g. n. 193924 del 28/10/2024, notificate, rispettivamente, alle proprietà e agli amministratori condominiali avvicendatisi veniva avviato procedimento amministrativo ai sensi degli artt. 7 e 8 L. n. 241/1990 e

ss.mm.ii. per l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dalla normativa edilizia; AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 31 D.P.R. N. 380/2001, CO. 2 E DELL'ART. 196, CO. 2, L.R. N. 65/2014 - al LIQUIDATORE SIG. ATTANASIO FULVIO della società "FULCRO IMMOBILIARE SRL IN LIQUIDAZIONE" c/o Studio Verrucchi, con sede legale in v. XX Settembre n. 50 – 50129 Firenze, il RIPRISTINO DELL'OPERA ABUSIVA descritta in premessa al SUB. 1) e catastalmente identificata al FG. 138 MAPP. 1053 SUB. 4; – all'AMMINISTRATORE PRO-TEMPORE DEL CONDOMINIO "LE TERRAZZE" di v. di Pulecino n. 51, GEOM. ROBERTO GIOVANNINI, RIPRISTINO DELL'OPERA ABUSIVA descritta in premessa al SUB. 2); RICONDUCENDO I LUOGHI ALLO STATO AUTORIZZATO ENTRO 90 GG. DALLA NOTIFICA DEL PRESENTE PROVVEDIMENTO, A PROPRIA CURA E SPESE; - ai sensi dell'art. 31 D.P.R. n. 380/2001, commi 3, 4, 5, e dell'art. 196, commi 3, 4 e 5, L.R. n. 65/2014, l'accertamento dell'inottemperanza, previa notifica agli interessati, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari del bene e dell'area, la cui esatta consistenza e conformazione, costituita in tutto o in parte dalla particella individuata al Fg. 138, Map. 1053, previa effettuazione degli idonei accertamenti tecnici, sarà determinata con separato atto e acquisita gratuitamente al patrimonio del Comune di Lucca; l'opera acquisita sarà demolita dal Comune a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che il Comune non dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali; - ai sensi del comma 4 bis dei medesimi artt. 31 T.U. E 196 L.R.T., il Comune, constatata l'inottemperanza all'esecuzione della presente ordinanza, irrogherà una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra € 2.000,00 e € 20.000,00, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalle norme vigenti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO OPERATIVO COMUNALE vigente, in forza di delibera Deliberazione di C.C. N° 109 del 15/10/2024, l'immobile ricade in zona Area ricadente all'interno del territorio urbanizzato Art. 12. . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Area ricadente all'interno del territorio urbanizzato

Art. 12. Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi identificativi

Urbanizzazioni recenti e contemporanee prevalentemente residenziali e miste (B)

Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali (B2)

Art. 32. Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali (B2)

Art. 12. Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi identificativi

1. Il PO riporta con apposita simbologia e caratterizzazione grafica nelle cartografie del quadro progettuale i riferimenti generali al PS vigente ed in particolare lo schema di riferimento delle UTOE (di cui all'art. 17 della Disciplina di piano del PS) e il "Perimetro del Territorio urbanizzato" (di cui all'art. 12 della Disciplina di piano del PS), indicati ai soli fini delle verifiche di coerenza e conformità al PS vigente delle previsioni del PO, tenendo conto delle diverse proiezioni geometriche, delle caratteristiche aerofotogrammetriche, dei relativi ancoraggi topologici conseguenti al passaggio di scala e all'utilizzo di differenti basi cartografiche tra PS e PO, secondo le elaborazioni cartografiche allo scopo effettuate dallo stesso PO.

2. Il Perimetro del territorio urbanizzato costituisce il riferimento, non prescrittivo, per la delimitazione dei "centri abitati" in applicazione del vigente Codice della Strada da effettuare con apposito atto soggetto ad aggiornamento, anche tenendo conto dello stato e degli insediamenti a seguito dell'attuazione delle previsioni dello stesso PO e delle variazioni demografiche e socio-economiche intervenute.

Art. 32. Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali (B2)

1. Definizione. Comprende prevalentemente gli immobili qualificati dal PS come "Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali", degli Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista (riconducibili ai morfotipi a "pavillonnaire" - TR5, a tipologie miste -

TR6, sfrangiati di margine - TR7, del PIT/PPR). Tali tessuti caratterizzano la crescita contemporanea soprattutto in corrispondenza delle radiali storiche, secondo una formazione dei tessuti per ispessimento dell'impianto lungo strada, a geometria variabile e non regolare, con criticità del disegno di impianto e deficit di spazi pubblici.

2. Categorie di intervento. Oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";
- le "addizioni volumetriche" realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore a mq. 40, per ogni UI esistente, e comunque non superiore a mq. 80 per ogni edificio qualora lo stesso sia composto da più di una UI (da assegnarsi ad ogni UI presente nell'edificio in quota proporzionale alla propria Superficie edificabile (o edificata) (SE), salvo diverso accordo tra le UI medesime);
- la "sostituzione edilizia" anche con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per l'addizione volumetrica di cui al precedente punto.
- gli "interventi pertinenziali";
- la "realizzazione di piscine e impianti sportivi" ad uso pertinenziale privato.

3. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni. Esclusivamente per gli edifici o le UI esistenti a destinazione "Commerciale al dettaglio" o "Turistico - ricettiva", al fine di favorire lo sviluppo e l'adeguamento funzionale delle attività e qualora gli immobili mantengano per almeno 10 anni la destinazione funzionale esistente mediante apposito atto d'obbligo, in alternativa agli interventi di "addizione volumetrica" di cui al precedente comma 2 e al successivo comma 7, possono essere realizzate "addizioni volumetriche", mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio, fino ad un incremento della Superficie coperta (SC) non superiore al 20% di quella esistente.

4. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio. Nella "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", nelle "addizioni volumetriche" e nella "sostituzione edilizia" l'indice di copertura non può superare il 40% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento.

Le "addizioni volumetriche" sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO.

Nei casi di "addizione volumetrica" o "sostituzione edilizia" l'altezza degli edifici non può essere superiore a mt. 10,50. In alternativa è ammessa un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI oggetto di "addizione volumetrica" o "sostituzione edilizia" o degli edifici ad essa aderenti.

5. Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari. Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 20 delle presenti Norme. È altresì sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

6. Disciplina delle funzioni. Le categorie funzionali ammesse sono:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale, limitatamente alla sub-categoria funzionale b.5.2 e ad essa assimilabili;
- c) commerciale al dettaglio;
- d) turistico - ricettiva;
- e) direzionale e di servizio.

È vietato il mutamento di destinazione d'uso in "residenziale" di Unità Immobiliari a destinazione "commerciale al dettaglio" e/o "direzionale e di servizio" poste al piano terra degli edifici o complessi di edifici prive di un reseau di accesso recintato o da recintare, al fine di impedire la visibilità da qualsiasi spazio pubblico o ad uso pubblico.

Il mutamento di destinazione d'uso di Unità Immobiliari esistenti a destinazione "industriale e artigianale" e/o "commerciale all'ingrosso e depositi" nella destinazione d'uso "residenziale" è ammesso solo in assenza delle "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2.

7. Categorie di intervento. Interventi premiali di efficientamento energetico e sismico. Nel caso di realizzazione di specifici interventi, per gli edifici o per le UI esistenti con destinazione d'uso compatibile con le funzioni ammesse al precedente comma 6, finalizzati alla riqualificazione e all'efficientamento energetico del PEE (comportante il miglioramento della prestazione energetica dell'edificio o dell'UI esistente di almeno tre classi energetiche) o al miglioramento sismico, con le modalità specificate nel RE, in alternativa alle "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2, possono essere realizzate "addizioni volumetriche" mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore a mq. 80 per ogni UI esistente, e comunque non superiore a 160 mq per ogni edificio qualora lo stesso sia composto da più di una UI, da assegnarsi ad ogni UI presente nell'edificio in quota proporzionale alla propria Superficie edificabile (o edificata) (SE), salvo diverso accordo tra le UI medesime.

Il titolo è riferito solamente al Strumento urbanistico approvato - area ricompresa nelle NTA in estratto.

Si invita l'aggiudicatario e chi ne abbia interesse, ad esaminare sia il P.O. che le tavole che lo compongono nel loro insieme.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

REGOLARITA' CATASTALE

L'attuale identificazione catastale, corrisponderebbe a quanto indicato nell'atto di pignoramento, ma sono la cui consistenza ivi rappresentata, sarà soggetta a modifica in quanto ciò che è rappresentato nella planimetria in atti, dovrà essere aggiornato a seguito delle opere di rimessa in *pristino stati*.

REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA

Ai fini della consistenza desumibile dagli atti che si sono succeduti, ed in base a quanto è stato reso possibile rilevare sui luoghi, posto che l'unità immobiliare lotto 1, colpita dall'esecuzione è parte di più ampio fabbricato condominiale, è stato possibile procedere alle verifiche richieste come segue.

Mediante l'impiego dei titoli edilizi raccolti nelle numerose fasi di ricerca, dovute allo smarrimento iniziale di parte di essi, emerso ovvero un estratto di verbale di presunta violazione; effettuate le verifiche ed ripetuti aggiornamenti di parte degli strumenti urbanistici in vigore al momento dell'incarico, poi adottati ed infine controdedotti nelle Osservazioni e solo a fine 2024 approvati definitivamente, sono stati svolte in più sessioni, ripetendoli per aggiornamento conseguente alle suddette fasi, oltre che alle continue modifiche normative che si succedevano. In aggiunta, si sono svolti i colloqui necessari con per indirizzo e chiarimento con l'Ufficio SUE del Comune di Lucca, anche in ordine al Regolamento Sanzioni-Oneri approvato con Delibera C.C. n.41/2022 e s.m.i.

Si sono resi aggiornamenti anche in funzione della procedura di verbale di Accertamento di violazione avviata dalla Polizia Municipale Nucleo Polizia Edilizia nel 2012 e della quale l'Archivio aveva inviato copia parziale insieme ad uno dei titoli edilizi richiesti e che è poi proseguita con l'Ordinanza di ripristino allo stato autorizzato n° 124 del 22/01/2025, di cui è stata fornita copia a seguito di accessi agli atti, per i necessari estremi e considerazioni in essa previste, dato che si riflettevano direttamente sia il presente lotto, che tutte le parti di competenza condominiale e quindi in pro-quota sia del presente lotto che dell'atro interessato dalla presente procedura espropriativa.

(A tal proposito, si ritiene necessario precisare fin da subito a chiunque ne avesse interesse ed al precedente medesimo, che in primo luogo, ogni elemento inerente la conformità urbanistica del bene, stante l'indirizzo dell'Ufficio SUE di Lucca, è estesa all'intera unità colpita dall'esecuzione per quanto attiene le opere del Sub.4 e alle parti comuni dell'edificio per quanto previsto nell'Ord.124/25 in quanto, i titoli autorizzativi tinenti il complesso, hanno interessato l'intero immobile condominiale. Che in secondo luogo, per la fiscalizzazione/regolarizzazione o di

eventuale/residuale sanabilità delle difformità, restano in ogni caso fatti salvi i pareri degli Enti sovraordinati, le norme e gli indirizzi dell'Ufficio e degli Enti competenti, che saranno in vigore all'atto dell'istruttoria delle pratiche/istanze necessarie e che la conformità attuale delle opere costruite legittimamente, non prescinde attualmente, da quanto rilevato in sede Accerramento di violazione o da quanto altro non conforme presente o per diverse interpretazioni sulla base delle NTA del nuovo P.O. approvato. In terzo luogo, nonostante le ripetute ricerche proseguite, anche presso terzi tecnici, Genio Civile di Lucca e presso gli Archivi comunali, non hanno fatto emergere elementi corrispondenti a quanto esattamente esistente sul posto, che possano aver regolarizzato quanto esistente e che allo stato, nulla risulta con gli elementi in possesso e dati in atti (fatte salve migliori rappresentazioni grafiche od errori materiali che dovessero emergere a fronte di un completo rilievo sulle porzioni non raggiungibili/accessibili).

Le difformità emerse nelle fasi di riscontro con i titoli autorizzativi potuti reperire e con i rilievi sia interni eseguiti che topografici con il supporto dell'Ausiliario topografo nominato ed autorizzato dal G.E., sottoposti all'Ufficio negli incontri, fatte salve modifiche normative e l'istruttoria d'Ufficio a seguito di eventuali presentazioni di istanze di parte dagli interessati e quanto derivante dall'Ordinanza n.124/2025 (alla quale l'aggiudicatario ed il condominio medesimo dovranno ottemperare come disposto ed incorrendo in quanto disciplinato dagli artt. 31 DPR 380/01 e 196 LRT, salvo ricorso al TAR come in dettaglio in essa richiamato), che potrebbero variarne in maniera consistente gli esiti data la variabilità dei disposti, sono attualmente riconducibili alle seguenti fattispecie di riscontri:

1. DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA ED ESECUZIONI DI OPERE INTERNE senza rispettare i disposti del D.M. Sanità del 5/07/1975 relativa all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione, nonché l'art. 62 del R.E. vigente (con verifiche in genere correlate e migliore rappresentazione grafica se ritenuta necessaria dagli approfondimenti a cura dell'aggiudicatario e salvo l'art.34 bis del DPR 380/01 versione febbraio 2025);
2. DISTANZA DA PARETI FINESTRATE/EDIFICI ANTISTANTI INFERIORE ALLA NORMA VIGENTE D.M. 2/04/1968 N°1444 PER PARTI DI EDIFICIO CONDOMINIALE (le verifiche in genere correlate alla sagoma come definita dal Reg. Regionale 39/R/2018, alle altezze ed eventuale migliore rappresentazione grafica in genere, se ritenuto necessario approfondirne e rilevarne i dettagli, saranno onere dell'aggiudicatario e fatto infine salvo l'art.34 bis del DPR 380/01 versione febbraio 2025 ss.mm.ii.);

Dall'esame dello stato di fatto laddove accessibile, confrontato con quanto in atti del verbale di accertamento e svolti i confronti con l'Ufficio, sono emerse le seguenti discordanze riconducibili alla norma di cui al D.P.R. n. 380/01 e legge regionale vigente, L.R. 65/2014, dal D.M. n.1444/'68 loro ss.mm.ii. come segue.

Rispetto ai titoli edilizi in elenco come sopra più compiutamente elencate, seguendo l'enumerazione di cui sopra, in virtù della norma richiamata, si evidenzia quanto segue:

Il **punto sub 1** di cui sopra, è principalmente deriva da una diversa distribuzione interna attuata sostanzialmente nel vano servizio igienico. Benchè nella SCIA a variante del P.C. su indicati, la parete del bagno fosse indicata approssimativamente dove si trova, la sua altezza non corrispondeva alla media prevista dal DM Sanità del 1975. Nel 2011 la proprietà presentò una SCIA per poter rendere rispondente alla norma l'immobile, ma evidentemente non venne dato corso alla stessa. Ne consegue, che l'Ordinanza comunale preveda nei termini assegnati, di provvedere alla remissione in pristino degli ambienti con i relativi adeguamenti che conseguono sull'unità immobiliare.

Oltre a varie migliori rappresentazioni grafiche e opere interne non eseguite/duversamente eseguite per le quali l'aggiudicatario dovrà valutarne le necessità in ordine alle proprie determinazioni e in ordine alle norme in tale momento in vigore, oltre che a quanto disposto sempre in conseguenza dell'Ordinanza citata e degli allegati al Verbale di Accertamento.

Tenendo conto delle tolleranze previste dal T.U. 380/01 e dalla norma L.105/24 recepita (salve modifiche successive) sia per misure lineari, sia per altezze che superfici.

Come delineato con l'Ufficio in via preventiva, le discordanze in genere riscontrate si può presumere, che viste le cartografie e le foto in atti, siano state presumibilmente eseguite in corso d'opera rispetto al progetto allegato al titolo edilizio. Da quanto emerso dai colloqui, in aggiornamento al reperimento di pratiche in precedenza richieste, riconduce ad un attuale indirizzo, di ammettere l'applicazione

delle tolleranze previste ma non per quanto attiene a modifiche pertinenti il DM Sanità rientrante nelle altezze min. secondo i requisiti previste dalle norme igienico sanitarie e previste dalle rispettive NTA suddette, rispetto alla maggiore altezza prevista nel titolo edilizio.

Col riguardo a tali tipologia di verifiche, l'aggiudicatario fornirà all'Ufficio ulteriori eventuali elementi che riterrà nel caso maggiormente opportuni finalizzati alla regolarizzazione del bene.

In riferimento al punto sub 2, in quanto compatibile con il procedimento amministrativo previsto dall'Ordinanza comunale n° 124/2025, per il mancato rispetto delle distanze dagli edifici antistanti, ovvero: l'opera abusiva sub. 2) violi le disposizioni contenute nel D.M. 2/04/1968, n. 1444 recante: "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, nonché l'art. 93 del vigente Regolamento Edilizio comunale.

Le modalità di calcolo della sanzione amministrativa pecuniaria sono introdotte dal comma 4 bis dei medesimi artt. 31 T.U. e 196 L.R.T. come citati nell'Ordinanza emessa, che in caso sia constatata l'inottemperanza all'esecuzione delle disposizioni, verrà applicato un importo variabile e compreso fra € 2.000 e € 20.000, salvo, come recita la stessa Ordinanza, l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalle norme vigenti.

Oltre a costi per attività tecniche, che allo stato sulla base di quanto caricato correttamente dal Custode in Cancelleria Telematica in ordine all'assemblea condominiale tenutasi il 13/02/2025, in € 4.300 oltre elevazioni di legge. L'importo indicato a verbale di assemblea, si andrà ad indicare nei costi comuni alle unità che compongono il condominio, € 2.000,00 salvo quanto sopra indicato in Ordinanza (fatta salva ed impregiudicata l'istruttoria d'Ufficio da cui che potrà derivare un valore diverso da quello in ipotesi qui riportato come altamente di massima). Ad utilità della procedura, l'importo minimo viene comunque indicato nella presente con criteri prudenziali e con ampio margine di tolleranza in considerazione del contenuto dell'Ordinanza, non essendo note altre eventuali verifiche o discordanze che potrebbero emergere a seguito dell'allestimento completo della pratica ai sensi dell'art.34 del DPR 380/01 e del relativo rilievo di dettaglio che verrà restituito dal professionista incaricato dal Condominio medesimo.

Prendendo altresì atto, che la copertura del sottopasso era stata indicata e faceva parte del titolo edilizio prevista contro muro su confine, ma che civilisticamente da regolamento, la distanza dai confini non vi sarebbe per il piano terra del fabbricato dove sono presenti gli appartamenti, salva diversa interpretazione dell'Ufficio (vi era solo il piano primo come distanza) e salva diversa dimostrazione documentale non in possesso dello scrivente o nel titolo edilizio.

Come rappresentato dunque nell'elaborato redatto e restituito sulla base del rilievo dell'Ausiliario topografo ed allestito per inquadramento generale dell'andamento e posizione della movimentata sagoma dell'edificio complessivo (suddivisa in settori per utilità di riferimento), sia sul lotto di pertinenza (sia che per quota sulle parti comuni) che su quelli antistanti, ai fini di determinare la consistenza effettiva delle distanze dai fabbricati antistanti che dai confini, con relativo inquadramento topocartografico dei punti.

-Ai fini del DM 1444/68, le distanze che rispetto alla posizione del fabbricato condominiale dall'allineamento (vedasi in tratteggio) con i volumi di terzi a confine o antistanti, non risultano conformi, salve diverse interpretazioni a cura degli Uffici competenti, sono poste sulla facciata sud-ovest - sulla facciata nord-ovest - sulla facciata est (riferimento di orientamento settori A1-A2,A5,A6.1,A7 della tavola di rilievo distanze);

-Ai fini delle distanze dai confini da R.E. e norme di settore, rispetto alla posizione del fabbricato condominiale dall'allineamento (in tratteggio) con recinzioni di terzi se esse materializzanti il confine, non risultano conformi, sono poste sul fronte ovest in diagonale, sulla parte nord-ovest, indicando che sul versante nord, come ricavabile dal P.C. in allegato, la costruzione è avvenuta in aderenza con fabbricato di altra proprietà; (riferimento di orientamento, settori A5,A7.4,A7.3).

L'elaborato grafico redatto in ausilio, restituisce comunque una situazione rilevabile sulla base degli

ostacoli fissi e dei punti comunque prevalentemente raggiungibili, considerando anche i consueti artifici topografici per rilevazioni di natura indirette. Sono necessariamente fatte salve, laddove applicabili, eventuali tolleranze civilistiche ed urbanistiche, orientamenti tecnico interpretativi-giurisprudenziali degli Organi preposti.

Si nota per completezza di informazione, che l'Ordinanza in questione, identifica che l'unico punto del condominio che non rispetta le distanze contemplate nel DM n.1444/68, come quello posto a sud-est. Probabilmente frutto di un mero errore in quanto il punto corretto, è quello posto a sud-ovest; inoltre, come ricordato e rappresentato sull'elaborato di rilievo topografico, vi sono gli altri punti afflitti dalla medesima problematica di allineamento e distanza dai fabbricati intorno all'edificio condominiale. Si invitano gli interessati/aggiudicatario a prendere in esame la situazione descritta ai fini di valutarne con l'Ufficio la rilevanza in termini di completezza e temporalità ai fini dell'interpretazione e definizione integrale della fiscalizzazione/regolarizzazione insieme ad altre eventuali difformità che vi fossero/emergessero e/o segnalate a verbale di violazione edilizia.

Si avvisa l'aggiudicatario e/o gli interessati che non è ad oggi ravvisabile, se a seguito della rimessa in pristino della parte interna ad esempio, visto quanto potrà essere determinato dagli Uffici, loro prescrizioni od eventuali adeguamenti, possa emergere la necessità o meno, di redigere una nuova Attestazione di Agibilità d'uso ai sensi della norma vigente art. 149 e s.m.i. L.R. 65/2014, da corredarsi di ogni dichiarazione di conformità non consegnata dalle parti, Autorizzazione amministrativa allo scarico per i reflui domestici e certificazioni di rito richieste.

Note generali - conformità edilizia-urbanistica:

In relazione alle differenze emerse dai rilievi, tenuto conto delle tolleranze oggi in vigore mediante l'applicazione dell'art. 198 - 209 L.R. 65/2014 s.m.i. e art.34 bis T.U., e della pratiche seguite all'Ordinanza suddetta, l'aggiudicatario, sentito l'Ufficio Edilizia del Comune competente ed l'Amministratore pro-tempore del Condominio medesimo, potrà aggiornarsi sullo stato di avanzamento della risoluzione degli atti pendenti ad oggi.

///

Pur restando ulteriormente residuale, 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, richiedendo in tale ipotesi, una C.E.S. che andrebbe nel caso in specie, a legittimare anche lo stato oggi rilevato. Quanto sopra, fatti salvi e impregiudicati i pareri derivanti dall'istruttoria d'ufficio, enti sovra ordinati e/o deroghe di settore specifiche, oltre che eventuali modifiche normative, in vigore al momento che l'aggiudicatario e gli interessati, depositerà/deposeranno con specifica istanza, se ritenuto da essi opportuno, la richiesta di regolarizzazione di alcuni dei punti suddetti, mediante pratica che potrà essere ai sensi dell'art. 209 della L.R.65/2014 ss.mm.ii. ad esso correlati, o altri procedimenti richiamati e da individuarsi a cura dell'Ufficio, ai fini delle difformità emerse, oltre che per una migliore rappresentazione grafica generale. A seguito di detta istruttoria, le suddette opere così individuate, potranno essere configurate anche con diverse tipologia di difformità o se ritenuto necessario, per particolari ed eccezionali casi, potrà essere ordinata la rimessa in pristino dei luoghi o l'adeguamento.

///

Tenendo presenti gli eventuali diversi indirizzi futuri, circolari applicative e quanto previsto in ordine alle considerazioni future per l'individuazione di diverse tipologie di irregolarità, rispetto a quelle ivi descritte, salvo particolari casi, in cui potrà essere ordinata la rimessa in pristino dei luoghi. Inoltre tenendo presenti, eventuali modifiche normative, in vigore al momento che l'aggiudicatario e gli interessati, depositerà/deposeranno con specifica istanza, la richiesta di regolarizzazione o procedimento sanzionatorio in seguito trattati, ai fini delle difformità emerse e per una migliore rappresentazione grafica. Oltre che, fatti salvi gli eventuali pareri nascenti da vincoli sui beni, vincoli ambientali e fragilità in genere, dettati dai regolamenti urbanistici, i vincoli demaniali anche per tramite degli Enti di gestione e Autorità sovraordinate in genere, anche alla verifica di conformità dell'impianto fognario ancorché fosse a comune con altre u.i., nonché i disposti nascenti dall'intervento edilizio o da titoli edilizi, allegati/certificazioni eventualmente necessarie e verifiche previste, posto che si renderà necessario uno esame esteso come detto anche agli impianti.

///

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

sia nel caso di attivazione di procedura di regolazzazione ai sensi dell'art.206 Bis ora rientrante nell'art.34 T.U. e/o suoi correlati, come per quella residuale per altre eventuali fattispecie, nel caso di Accertamento di Conformità in Sanatoria, o parziale difformità dal Permesso di Costruire (o altro titolo equipollente), ai sensi del T.U. ss.mm.ii., ed altre eventuali pareri ed indicazioni prescritti 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, dovrà se ritenuto necessario, essere trasmessa la pratica all'Ufficio del Genio Civile competente (Ufficio Regionale di Tutela del Territorio). In tal caso, la procedura seguirà l'iter previsto dall'art. 182 della L.R. 65/2014, quale "deposito in sanatoria", il quale, compoterà l'iter di trasmissione presso la Procura della Repubblica competente con l'avvio della procedura da essa stabilita.

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

///

CONCLUSIONI:

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

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

Ne consegue, che le somme indicate, non possono essere confermate in questa sede e, laddove ritenuto opportuno, viene prudentemente indicato un importo riferito alle parti esclusive, che potrà variare anche significativamente nelle fasi di scelta di modalità, ed altro dipendente dall'aggiudicatario.

La regolarizzazione delle parti comuni ed i loro costi, deriveranno dall'applicazione nell'iter dei diversi regimi sanzionatori o di regolarizzazione delle difformità indirizzate dall'Ente competente.

Ai fini dell'istruttoria stessa, rimarrà da valutarsi la necessità dell'esame delle pratiche da parte delle commissioni comunali e degli altri Uffici eventualmente competenti e comunque sovraordinati. Stante le difformità rilevate, la conseguente 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, 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.

Oltre a quanto da valutarsi in sede di istruttoria con l'art.34 o correlati del DPR 380/01 s.m.i., LRT 65/2014, L.105/2024, D.Lgs 267/2000, Regolamenti vigenti ed eventuali ss.mm.ii. e l'allestimento delle conseguenti pratiche necessarie anche per gli adeguamenti da valutarsi.

Voglia l'aggiudicatario, compiute le necessarie verifiche, redigere se necessaria, richiesta preventiva di deroga sanitaria ai fini del DM 1975, se riscontrata la mancanza dei rapporti illuminotecnici necessari per il vano/vani eventualmente sprovvisti. In alternativa od in combinato disposto con l'eventuale deroga, potranno essere mantenute con determinati adeguamenti da prevedere progettualmente laddove ne ricorra la fattispecie.

Eventuali opere ricadenti nel DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 9 luglio 2009, n. 36/R e s.m.i. dovranno essere verificate in fase di progetto e/o verifica/collauda di quelle esistenti se le modifiche apportate all'art.12 del medesimo o a quelli interessati 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.

Come già ricordato, andrà in conclusione, verificato a cura dell'aggiudicatario, se al momento della redazione della pratica, l'intricato e complesso quadro normativo come ricaduta sulla consistenza delle difformità descritte, sarà il medesimo e secondo quanto risulterà, oggi non di competenza dello scrivente, dalle verifiche ed adeguamenti, in ordine alle strutture ed impianti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione nonché l'art. 62 del vigente Regolamento Edilizio; altra migliore rappresentazione grafica (normativa di riferimento: l'opera abusiva sub. 1) violi le disposizioni contenute nel D.M. Sanità 5/07/1975 recante: "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitaz.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: opere di rimessa in pristino ad onere dell'aggiudicatario, come documentate nelle più ampie riprese fotografiche e nell'Ordinanza n.124/2025 e precedente verbale di Violazione in difformità dai titoli edilizi elencati nell'apposita sezione.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stimato importo orientativo e di massima per rimessa in pristino a mezzo asseverazione (rif. Scia 1091/2011) sulla base delle scelte per modalità di esecuzione paretina/rivestim. /pavimento in base alla e mat.di montaggio localizzato e/o pittura acr.,: €.6.500,00
- Stimato importo orientativo e di massima per rimessa in pristino a mezzo asseverazione (rif. Scia 1091/2011) sulla base delle scelte per modalità di esecuzione spost. impianti/smontaggio/rim. sanitari, spostamento imp. scarico a pavimento/doccia: €.2.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: adeguatamente commisurati alle impostaz dell'aggiudicatario e soprattutto all'esito dell'Ord.124/25

Questa situazione è riferita solamente a locali individuati prima dal Verbale di Accertamento di violazione edilizia e poi dall'Ordinanza n.124 del 22/01/2025 .

Estratto da ordinanza Comune di Lucca n.124/2025 in relazione all'opera abusiva sub. 1) identificata

catastalmente al Fg. 138 Mapp. 1053 Sub. 4, alla società "Fulcro Immobiliare srl in liquidazione" e in relazione all'opera abusiva sub. 2), al condominio "Le Terrazze" di v. di Pulecino n. 51 il ripristino allo stato autorizzato delle suddette opere abusive; oltre ad altre opere eseguite sulla comunicazione con i vani a tetto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità derivanti dalle opere da rimettere in pristino di cui alla conformità edilizia e tenuto conto dell'Ordinanza n.124/2025 (normativa di riferimento: lievi modifiche con lieve diversa distribuzione spazi interni, (normativa di riferimento: D.L. n.78/2010 e s.m.i. - Norme vigenti))

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

Costi di regolarizzazione:

- Stimato importo di massima per variazione catastale di aggiornamento, diritti, rispetto a planimetria in atti : €1.260,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: adeguatamente commisurati alle imposte dell'aggiudicatario e soprattutto all'esito dell'Ord.124/25

Questa situazione è riferita solamente a opere definite nell'ordinanza comunale n.124/2025

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In estratto da Ordinanza n.124/2025 • l'opera abusiva sub. 2) viola le disposizioni contenute nel D.M. 2/04/1968, n. 1444 recante: "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, nonché l'art. 93 del vigente Regolamento Edilizio; (normativa di riferimento: D.P.R. n° 380/01 aggiornamento febbraio 2025, L.R.Toscana n° 65/2014 loro ss.mm.ii. riferimenti normativi artt.34, 34 bis, 31, 196,197, oltre L.105/2024 e nello specifico quanto verrà determinato a seguito dell'Ordinanza di ripristino n° 124/2025)

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

Costi di regolarizzazione:

- Importo determinabile a cura del competente Ufficio, indicato in Ordinanza tra € 2.000 e € 20.000 salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalle norme vigenti

Tempi necessari per la regolarizzazione: RIPRISTINO DELL'OPERA ABUSIVA entro 90 DA NOTIFICA, fasi successive non certe dipendenti dalla P.A.

Questa situazione è riferita solamente a BENE CONDOMINIALE.

N.b. Il giudizio di conformità è prudenziale/non è definitivo ed è fatta salva/deve soggiacere all'istruttoria dell'Ufficio competente a seguito dell'Ordinanza, il quale andrà a fiscalizzare l'abuso in ordine alla norma vigente con i costi che l'Ufficio stesso determinerà anche a seguito della presentazione della Pratica di regolarizzazione da parte del condominio. Art. 34 (L) Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 12; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109) 1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi

responsabili dell'abuso. 2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. 2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività. 2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali, tenendo ovvero conto di quanto previsto dall'art.34 bis e correlati e comunque richiamati dall'Ordinanza comunale e dall'istruttoria che deriverà dalla stessa e da pratica di fiscalizzazione/regolarizzazione che verrà eventualmente presentata come da verbale condominiale caricato in telematica dalla custodia-

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LUCCA VIA DI PULECINO 51, FRAZIONE PICCIORANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LUCCA Via di Pulecino 51, frazione Picciorana, della superficie commerciale di 102,70 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DELLE FINITURE NEI PRINCIPALI LOCALI

SI ACCEDE ALL'ABITAZIONE COSTITUITA DA UN IMMOBILE PER CIVILE ABITAZIONE E SUE PERTINENZE, SVILUPPATA SU UN UNICO LIVELLO, CON INGRESSO SU RESEDE COMUNE AD ALTRE UNITÀ IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL PIÙ AMPIO COMPLESSO CONDOMINIALE, POSTO SUL VERSANTE SUD A CUI SI ARRIVA TRAMITE LA MEDESIMA RESEDE CONDOMINIALE, ACCESSO CARRABILE E PEDONALE DALLA VIA PUBBLICA DI PULECINO O DELL'ISOLA, RAPPRESENTATA DAL SUB. 10 COSTITUENTE LA VIABILITÀ PER RAGGIUNGERE LE UNITÀ IMMOBILIARI COSTRUITE TUTTE NELLA MEDESIMA EPOCA ED IL MEDESIMO TITOLO

Sviluppato al piano terra, sono presenti: soggiorno con punto cottura, un disimpegno, un cavedio, una camera, un bagno, un disimpegno e la resede esclusiva in aderenza sul lato di ponente e altra uso giardino con accesso direttamente dalla camera. Si precisa che la caldaia è posta esternamente sul lato a giardino

Si precisa che la descrizione fornita è il risultato di quanto semplicemente osservato sui luoghi e) dalla documentazione planimetrica in atti - v.documenti allegati/informazioni che è stato possibile reperire presso i pubblici Uffici e con il supporto della repertorio fotografico redatto

Da una lettura della documentazione reperibile, si può aggiungere che l'unità immobiliare de quo è

stata realizzata con un intervento edilizio diretto a carattere univoco per l'intero fabbricato condominiale e che potranno esservi servitù attive e passive reciproche derivanti appunto dalla costruzione a carattere condominiale

Come detto, i vani abitabili si sviluppano su di un unico livello, ma essendo in parte con copertura inclinata, parte delle altezze risultano variabili in funzione del punto di misura; le quali, sia per la presenza di punti non raggiungibili, che per l'indisponibilità all'accesso a determinanti capisaldi, potranno avere delle oscillazioni a seconda dei punti di misura, con superfici già omogeneizzate (per la stima si terrà conto dei valori al metro quadro parametrati alla destinazione d'uso): al piano terra, l'altezza media del vano è circa m.2,70 a seconda dei punti, l'unità si sviluppa su di una superficie utile di circa mq 74 circa, oltre mq 102 per il resede esclusiva, oltre utilità esterne comuni, indicate per utilità dell'aggiudicatario. L'altezza del bagno, data la difformità riscontrata dal Comando VVUU di Lucca con verbale ricevuto in copia e vista la successiva Ordinanza di rimessa in pristino ricevuta per accesso agli atti, dovrà essere adeguato con la realizzazione di una parete

Non sono stati integrati dalla parte o reperiti, documentazioni tali che, possano chiarire con estrema esattezza, se vi siano in merito all'area di accesso comune rappresentata in elaborato planimetrico come descrizione sommaria e in comproprietà con altri subalterni aventi titolo, se vi siano diverse o più puntuali pattuizioni, suddivisione di spese di gestione e manutenzione in genere od altri dettagli oltre ai riferimenti presenti nell'atto notarile citto. Non sono stati prodotti documenti che ne regolamentino l'uso od altro dall'Amministratore pro-tempore

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

///

In considerazione della non linearità, forma 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 perfettamente coincidenti con gli atti in ultimo reperiti, causa ciò, anche la presenza di ostacoli e punti di misura non completamente raggiungibili; influiscono in tali risultati, anche i diversi sistemi di misurazione utilizzati in epoche precedenti, che possono generare differenze nei risultati derivanti dal rilievo metrico

La resede pertinenziale pavimentata, è unicamente rappresentata da una porzione su di un lato dell'unità di modeste dimensioni posta sul fianco sud dell'abitazione, con recinzioni con i confinanti su parte di essa, con l'accesso anche carrabile accessibile pertanto dalla resede condominiale
.sub.10

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 4, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 138 particella 1053 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 10, consistenza 5 vani, rendita 477,72 Euro, indirizzo catastale: via di Pulecino, piano: terra, intestato a ***
DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 24/10/2008 protocollo n. LU0221688 in atti dal 24/10/2008 COSTITUZIONE (n. 3528.1/2008)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2006 ristrutturato nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lucca, Pisa, Firenze). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti



attrazioni storico paesaggistiche: Litorale Versiliese, Alpi Apuane, Centro storico Lucca e Ville gentilizie Lucca e Capannori.

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km
autostrada distante 4 km
aeroporto distante 30 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE DELLE FINITURE NEI PRINCIPALI LOCALI

Ø Ingresso-soggiorno-angolo cunicla: questo vano è unico e dotato di pavimentazione in gres di fattura commerciale di colore marroncino montate in diagonale, pareti e soffitti intonacati al civile, imbiancate con colori chiari, in parte da manutenzionare, alla base delle pareti, è posto una zoccolino battiscopa in legno, solai in laterizio a tetto e dotata di infissi in legno e sistemi di oscuramento a persiana con portoncino originariamente si sicurezza di tipo commerciale presente ma danneggiato.

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

Ø Bagno: pareti e soffitto intonacate al civile solo in altezza, imbiancate con tonalità chiare e rivestimento in ceramica tipo mosaico a colorazione alternata e pavimentazione in ceramica color verde, è dotato di sanitari risalenti all'epoca della costruzione.

Ø giardino e resede uso sosta auto: reonacate e dotate di marciapiedi di semplice fattura/al grezzo privi di piantumazioni e con la presenza della caldaia murale per la parte di giardino ad est.

STATO DI MANUTENZIONE GENERALE

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

Gli infissi interni sono in laminato con finitura legno, quelli esterni con vetro camera, in parte da manutenzionare, con sistemi di oscuramento costituiti persiane in legno in condizioni non ottimali ed in parte danneggiate. Le soglie sono in materiale lapideo levigato di fattura semplice.

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 nel caso di necessità aggiornate, ad ogni modo sono presenti quelle esistenti all'atto del deposito dell'abitabilità, allorquando oggi funzionamente, dell'impianto gas ai sensi delle allora vigenti normative, l'APE e altro necessario. Lo stato dei medesimi, trovandosi primi di alimentazioni di fornitura, dovranno essere verificate dall'aggiudicatario, in quanto, al momento degli accessi svolti si presentavano come allo stato odierno con eventuali necessità di interventi di semplice manutenzione connaturate dal mancato uso per alcuni anni, oltre che necessitante delle attività edili necessarie per ottemperare alla recente Ordinanza comunale.

Sarà poi cura dell'aggiudicatario verificare l'eventuale necessità di aggiornamento e verifiche sull'adeguatezza e funzionamento delle dotazioni presenti ed adeguare/verificare



L'adeguamento di quanto previsto dall'Ordinanza di ripristino nei termini in essa contemplati ed agli adempimenti da essa dipendenti.

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

L'immobile di cui trattasi, come indicato in atto di provenienza, deriva da un fabbricato edificato nel 2006, le cui opere poi terminate nel 2009, hanno condotto il bene nello stato in cui trovasi oggi come visibile nel repertorio fotografico allegato. In parte presenta delle infiltrazioni di umidità per le porzioni soprattutto in aderenza al fabbricato produttivo posto sul versante nord.

Per utilità dell'aggiudicatario, si aggiunge quanto segue: l'esecutato non ha precisato se l'abitazione sia attualmente allacciata a tutte le reti pubbliche per alcune delle varie utenze, se allacciato alla pubblica fognatura e non essendo ben visibile; come desumibile dalla documentazione urbanistica, si suppone che le utenze siano non più allacciate per interruzione, ma che le predisposizioni possano essere tutt'ora approntate in loco. A cura dell'aggiudicatario dovrà essere verificato presso la soc. di gestione dell'acquedotto e fognatura, la conferma ad esempio sulla presenza del collegamento al collettore fognario pubblico ed allaccio all'acquedotto pubblico, se l'impianto di scarico sia correttamente funzionante od ostruito fino alla diramazione della conduttura pubblica (si invita comunque prudenzialmente l'aggiudicatario a confermare l'esistenza di quanto sopra, presso i competenti enti gestori GEAL SpA - Comune).

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a ante realizzati in essenza lignea

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: ante realizzati in porte con pannelli, telai e sciambiane in laminato tipo legno

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in non nota

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in laterizio, il rivestimento è realizzato in intonaco civile

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: portoncino realizzato in laminato su telaio metallico

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: recente, la tensione è di 220V conformità: in atti del titolo edilizio. Gli impianti delle dichiarazioni di conformità in atti, stante il tempo trascorso e della manutenzione non nota, dovranno essere verificati dall'aggiudicatario.

★★★★★★★★★★★★

fognatura: da verificare presso la soc. di Servizio la reti di smaltimento è realizzata in non nota

★★★★★★★★★★★★

gas: metano con alimentazione a rete gas conformità: vedasi in atti. Gli impianti delle dichiarazioni di conformità in atti, stante il tempo

★★★★★★★★★★★★

trascorso e della manutenzione non nota, dovranno essere verificati dall'aggiudicatario.

idrico: pozzo artesiano con alimentazione in da impianto condominiale, la rete di distribuzione è realizzata in condominiale conformità: vedasi in atti. Gli impianti delle dichiarazioni di conformità in atti, stante il tempo trascorso e della manutenzione non nota, o per eventuali aggiornamenti dovranno essere verificati dall'aggiudicatario.

termico: tradizionale con alimentazione in caldaia murale esterna i diffusori sono in radiatori conformità: in atti. Gli impianti delle dichiarazioni di conformità in atti, stante il tempo trascorso e della manutenzione non nota, dovranno essere verificati dall'aggiudicatario.

Delle Strutture:

solai: latero cemento

strutture verticali: costruite in muratura portante

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie derivante dal quadro dei valori di omogeneizzazione della consistenza effettiva abitazione e area pertinenziale	102,70	x	100 %	=	102,70
Totale:	102,70				102,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/06/2024

Fonte di informazione: annunci e contrattazioni frazione limitrofa

Descrizione: appartamento piano terra con due camere soggiorno, angolo cottura, bagno e ampio ripostiglio, con posto auto e piccolo giardino annesso

Indirizzo: Arancio



Superfici principali e secondarie: 85
Superfici accessorie:
Prezzo: 105.000,00 pari a 1.235,29 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 06/09/2021
Fonte di informazione: ricerche comparabili
Descrizione: Immobile unifamiliare Cat.A/7
Indirizzo: Picciorana
Superfici principali e secondarie: 159
Superfici accessorie: 36
Prezzo: 390.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 06/07/2023
Fonte di informazione: ricerche conservatoria comparabili nella zona di appartenenza del bene oggetto di procedura
Descrizione: u.i piano terra cat. A/3
Indirizzo: Via di Pulecino
Superfici principali e secondarie: 67
Superfici accessorie:
Prezzo: 123.000,00 pari a 1.835,82 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 27/02/2024
Fonte di informazione: ricerche atti di provenienza di beni comparabili presso Notai roganti per la zona e periodo interessato
Descrizione: u.i. posta la PT cat. A/3 con posto auto coperto e piccolo porticato
Superfici principali e secondarie: 94
Superfici accessorie:
Prezzo: 175.000,00 pari a 1.861,70 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 15/03/2025
Fonte di informazione: Borsino immobiliare
Descrizione: abitazioni di tipo economico piano terra parzialmente da ristrutturare con resede e giardino
Indirizzo: Via di Pulecino
Superfici principali e secondarie: 93
Superfici accessorie: 15





Prezzo: 129.000,00 pari a 1.194,44 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/03/2025

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: abitazione di tipo economico

Indirizzo: Via Pulecino, Picciorana (LU)

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.900,00 pari a 1.300,00 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

recenti compravendite sulla zona di u.i. analoghe (05/03/2025)

Domanda: buona

Offerta: limitata

Tempo di rivendita o di assorbimento: incerto

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.270,00

Note: La zona è commercialmente appetibile, ma l'immobile, pur presentando dotazioni e superfici di interesse, possiede delle caratteristiche al di sotto della media, sia per la presenza di porzioni di terzi superiormente ad una delle camere, che per la vicinanza ad attività produttive al di là del muro di delimitazione, influisce altresì negativamente, seppur in modo non elevato, lo stato manutentivo che risulta in certi vani carente, oltre alla valutazione seppur parziale della rimessa in pristino delle opere non conformi.

precedenti trattative e valutazioni su beni immobili con analoghe caratteristiche

Domanda: buona

Offerta: limitato

Tempo di rivendita o di assorbimento: medio

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.180,00

trattative, proposte d'acquisto di immobili simili nell'area di interesse (21/03/2025)

Domanda: accentuata

Offerta: minima

Tempo di rivendita o di assorbimento: non noto

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.220,00

trattative con stima beni simili-appartamento in condominio posto al piano terra con dotazione di un posto auto di sup. analoga e piccolo giardino in frazione limitrofa (10/02/2025)

Domanda: piuttosto elevata

Offerta: limitata

Tempo di rivendita o di assorbimento: incerto/breve

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.330,00

Note: In dipendenza di utilità ed in ambito densamente urbanizzato, manutenzione ordinaria da eseguire



SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE DEL BENE

Lotto 1 cespite unico:

u.i. disposta su di un livello posto al piano terra con comunanza su parti comuni da CC/ viabilità



carrabile, disimpegno e manovra (BCNC sub.10), con l'ingresso a sud da via di Pulecino, transitando nel sottopasso, con disimpegno e area pavimentata utilizzata anche come parcheggio e disimpegno auto; con vani abitabili per soggiorno e punto cottura, due camere, bagno, disimpegno, piccolo angolo lavanderia con annesso vano tecnico nel sottotetto, oltre a piccolo giardino chiuso i lati; per quanto attiene ai patti e condizioni, si rimanda agli atti di provenienza citati nell'apposita sezione ed allegati, al regolamento condominiale ed alla parziale documentazione ricevuta dal Condominio.

Dalle considerazioni fatte, visto la quantificazione dei parametri e la presenza delle utilità strettamente connesse con l'unità immobiliare, il valore emerso dalle indagini di mercato, tenendo inoltre conto anche dello scadente stato di manutenzione presente su alcune parti viste le visibili infiltrazioni interne e la copertura in pendenza, delle irregolarità edilizie interne da ripristinare compresi impianto bagno stimate con ampio margine di tolleranza (bagno e spost. impianto e aperture di cui in atti) e dei più diffusi valori presenti sul libero mercato, ma vista la presenza degli spazi auto esclusivi carenti in genere negli immediati paraggi; considerando inoltre che uno o più comparabili non risultano compatibili date le circostanze emerse e pertanto al di fuori del range di mercato di interesse per quanto attiene le caratteristiche più strettamente legate al bene in questione, si considera che il valore sia come di seguito indicato, tenendo conto oltre ed alle condizioni visibili nel repertorio fotografico e sui luoghi.

In genere, laddove fossero reperiti valori nelle contrattazioni od in atti non ritenuti allineati alla consistenza tipologica e soprattutto alle caratteristiche proprie del bene e sua collocazione (dato che il presente corpo si presenta in una posizione meno appetibile commercialmente posta in aderenza a fabbricato produttivo) e quindi diversa da altre osservate, della sostanziale diversa minor consistenza di quelli osservati (che di fatto ne aumenta il prezzo unitario) e/o con esposizione e pertinenze ed utilità diverse, non potendoli quindi considerare ai fini di una comparazione, gli stessi, non verranno considerati se non marginalmente:

- **Lotto 1 cespite unico** - valore stimato ricavando il prezzo al metro quadrato di sup. commerciale lorda SEL mq 93,20 (poi omogeneizzata come da descrizione di dettaglio dedicata). Oltre superfici laddove previsto, omogeneizzate, per resede pavimentata area di ornamento parcheggio di mq 4,64 (di 46,40), il giardino mq 5,57 (di 55,75), conglobati e omogeneizzati in mq 102,70. Per utilità dell'aggiudicatario si indicano inoltre la superficie utile complessiva mq 74,13.

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

- circa €. 1.240,00/mq per l'unità abitativa, con vani accessori.

- circa € 124,00/mq per la porzione di giardino/resede fino a concorrere della complessiva sup. omogeneizzata in uso esclusivo ed interamente recintata.

- circa € 24,80/mq per la porzione di resede per la parte eccedente ai fini della complessiva sup. omogeneizzata in uso esclusivo.

La superficie derivante dal quadro dei valori di omogeneizzazione della consistenza effettiva è di mq 102,70. Si fa presente all'aggiudicatario e agli interessati, che i valori di stima sopra riportati è già comprensivo delle rispettive quote di comproprietà sulle parti comuni come da CC vigente e della viabilità di accesso comune come da atti pubblici citati, tenendo conto delle caratteristiche proprie del bene, della presenza di spazio disimpegno e parcheggio doppio all'interno della resede 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 di poco inferiore alla minima della quotazione per fabbricati economici nel caso di tipo condominiale, anche in considerazione allo stato attuale, con alcuni adeguamenti e sistemazioni da eseguire, le regolarizzazioni e/o la rimessa in pristino di limitate parti così come sommariamente quantificati nell'apposita sezione.

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



(Si fa presente all'aggiudicatario e agli interessati, che gli adempimenti, oneri ed eventuali opere a carico dello stesso/i, ai fini della regolarizzazione, sono stati quantificati solo in via altamente presuntiva ai fini delle parti interne, fornendo nell'apposito cpv, unicamente gli importi determinabili di massima dalle leggi/regolamenti vigenti in corso di aggiornamento e modifica; nei casi di specie ai fini delle parti comuni di cui all'Ordinanza, dovranno essere individuati a cura dell'ufficio a seguito dell'istruttoria della pratica di regolarizzazione e quindi solo prudentialmente, viene in allegato, prodotto quanto riportato nella recente Delibera condominiale).

///

Per comodità si riepilogano comunque i principali dati unitari 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:

Lotto 1 - Cespite unico compreso parti comuni ed intesi accessori:

- VANI abitabili e accessori: c.a.mq 93,20 x € 1.240,00 = € 115.568,00

- Giardino+resede pavimentata fino al 10% della SEL: c.a. mq 93,20 x € 124,00 = € 11.556,80

- Giardino+resede pavimentata oltre al 10% della SEL: c.a. mq 8,96 x € 24,80 = € 222,21

Valore di stima compresi costi previsti per alcune degli aspetti potuti annotare e nello stato di fatto in cui trovasi-corpo A= € 127.348,00* (euro centoventisettemila trecentoquarantotto - virgola centesimi 00) considerato l'arrotondamento come in appresso nel valore del corpo e per i decimali non contabilizzati dalla piattaforma e/o per effetto di arrotondamenti 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 (esclusi gli oneri sulle parti condominiali di cui all'Ordinanza citata o da essa comunque derivanti), 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.

Nota: i costi della rimessa in pristino delle parti interne specificate ed osservabili nel repertorio fotografico, sono già stati parzialmente considerati con una valutaione di massima ai fini del valore di stima, abbattuto come previsto e non quantificabili nello specifico dettaglio, se non nel seguito delle attività dell'aggiudicatario il quale potrà, a seguito delle proprie dotazioni di capacità, scelta di materiali, mezzi ed a seguito delle personali determinazioni eventualmente richieste agli Uffici competenti, individuare le soluzioni ad egli più convenienti per limitare i costi per la loro rimessa in pristino, l'eventuale reimpiego di taluni materiali più o meno di qualità, l'incertezza per alcune rotture durante i lavori e gli smontaggi, il conferimento in discarica di parte o tutto quanto smantellato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 102,70 x 1.240,00 = 127.348,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
portoncino di ingresso non funzionante, danneggiato e con fori e attualmente chiuso con sola catena, altri decadimenti manutentivi sono considerati nei valori si stima	-1.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 126.148,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 126.148,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Per integrazione, verifica ed aggiornamento, sono stati interpellati gli operatori commerciali sul territorio per quanto possibile possibile limitrofi alla zona interessata per le vendite di beni simili a carattere unifamiliare, che sono state effettuate prevalentemente ad unità di superficie ma più frequentemente a corpo e compresi i diritti su eventuali parti comuni e anditi aventi singole caratteristiche, valutando se il caso lo ricorre distintamente eventuali corpi accessori, pertinenze ad esse collegate o dotazioni di parti comuni e della tipologia di zona in cui ricadono e sua appetibilità.

Per il valore individuato, viene tenuto ovviamente conto delle caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare, 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 o pertinenze direttamente collegati ai corpi principali come nello specifico caso, sia direttamente che indirettamente collegati all'unità; in genere se esistente, la dotazione di più di un servizio igienico, il grado di finitura, la condizione manutentiva dei vani, l'esposizione. Nel caso influente sulla valutazione immobiliare, la stretta vicinanza a fabbricato produttivo, 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 le difformità evidenziate nell'Ordinanza in atti, per le quali è stata richiesta la rimessa in pristino, sono comunque già prudenzialmente e parzialmente considerati nella formulazione dei valori ai fini della valutazione economica dei cespiti.

Per una più corretta valutazione del bene, è stato inoltre tenuto conto, delle caratteristiche del bene tramite i dati desumibili dagli atti, come l'età della costruzione o ricostruzione/ristrutturazione, i materiali di costruzione se visibili, lo stato e qualità dei manutentive, per certe parti e vani non ottimali, oltre che delle caratteristiche interessanti la micro-zona in cui è ubicato il bene, la sua appetibilità sulla base delle ricerche esperite presso operatori commerciali del settore immobiliare e professionisti operanti nella zona. Tenendo presente il contesto, l'eventuale panoramicità e peggioramenti nell'esposizione e/o la vicinanza o meno alle infrastrutture ed al centro, alle attrazioni turistiche, le dotazioni in genere, la presenza di servizi pubblici, la dotazione di parcheggio esclusivo, etc.

Una volta individuata la tipologia e zona di mercato a cui far corrispondere l'unità immobiliare oggetto di stima, si è proceduto con l'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 e ricercati presso siti e presso la CCRRII ubicati nella zona, analoghi e limitrofi, non ritenendo adeguati alcuni di essi ed effettuandone la relativa media dei valori laddove ritenuto; visti i dati proposti dall'osservatorio valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate Servizio Territorio e del Borsino Immobiliare che solo in parte rispecchiano in tale zona, i valori minimi espressi dato lo stato osservato del bene, effettuati quindi gli eventuali correttivi e le deduzioni per l'individuazione con criteri prudenziali dei valori commerciali.

E' parere dello scrivente, che in questo specifico caso, l'osservatorio valori immobiliari, rispecchi in tale zona come detto, l'apprezzamento della tendenza dei valori attuali in maniera in generale non troppo distante dalla realtà anche se il numero del taglio di tali unità non è molto alto; in taluni casi, l'attuale destinazione d'uso, può anche far emergere una maggiore appetibilità di mercato. Sulla base delle interviste rivolte alle agenzie operanti sulla zona, che a seconda del periodo economico, seppur in minor misura rispetto agli elementi positivi, la tipologia di edifici abitativi direttamente sulla strada, mancando quindi una pertinenzialità esterna di ampie dimensioni e data la stretta vicinanza a fabbricato produttivo, possa risentire della criticità del mercato immobiliare in cui si opera, seppur riflettendo una meno marcata sofferenza rispetto agli anni trascorsi.

Si precisa inoltre, che comunque la descrizione richiamata dall'Osservatorio spesso può non rispecchiare 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 la presenza di posti auto esclusivi.

Cio nonostante, anche se prendiamo per pura analogia tali 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 non 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 allienati.

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 recente costruzione sebbene ben poco manutenzionato, nello specifico, è inoltre influente la posizione del corpo, che risulta essere nella parte terminale del blocco condominiale ma con solai in gran parte a tetto e, restando a ridosso di fabbricato produttivo; tale fattore incide sul valore commerciale rispetto ad altri comparabili reperiti, oltre tutto molto più piccoli ed il cui prezzo unitario resta generalmente notoriamente più alto.

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

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

(Le fonti di informazione consultabili sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Lucca, agenzie: operanti nella zona di Lucca, nelle frazioni limitrofe e nell'area versiliese, osservatori del mercato immobiliare zona nelle frazioni limitrofe, ed inoltre: professionisti operanti in zona Picciorana, S.Filippo, Antraccoli).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Comune di Lucca, agenzie: operanti sulla piana di Lucca, osservatori del mercato immobiliare zona prima periferia, ed inoltre: operatori immobiliari e professionisti del settore valutazioni

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

tecnico incaricato: Geom. FABIO MASINI C.T.U.

Pagina 32 di 64



A	appartamento	102,70	0,00	126.148,00	126.148,00
				126.148,00 €	126.148,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 10.360,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 115.788,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 23.157,60

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 92.630,40





TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LUCCA Via di Pulecino 51, frazione Picciorana, della superficie commerciale di **71,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DELLE FINITURE NEI PRINCIPALI LOCALI

Si accede all'abitazione costituita da un immobile per civile abitazione e sua pertinenza per terrazza, sviluppata su un unico livello, con ingresso su resede comune mediante scala esterna condicente ad altre unità immobiliari facenti parte del più ampio complesso condominiale, posto sul versante ovest centrale a cui si arriva tramite la medesima resede condominiale, accesso carrabile e pedonale dalla via pubblica di Pulecino o dell'Isola, rappresentata dal sub. 10 costituente la viabilità per raggiungere le unità immobiliari costruite tutte nella medesima epoca ed il medesimo titolo.

Sviluppato al pianoprimo, sono presenti: soggiorno con punto cottura, un ripostiglio, un disimpegno, una camera, uno studio, un bagno, una terrazza esclusiva pavimentata in aderenza sul lato nord e est con accesso direttamente dai vani.

(Si precisa che la descrizione fornita è il risultato di quanto semplicemente osservato sui luoghi e dalla documentazione planimetrica in atti - v.documenti allegati/informazioni che è stato possibile reperire presso i pubblici Uffici e con il supporto della repertorio fotografico redatto.

Da una lettura della documentazione reperibile, si può aggiungere che l'unità immobiliare de quo è stata realizzata con un intervento edilizio diretto a carattere univoco per l'intero fabbricato condominiale e che potranno esservi servitù attive e passive reciproche derivanti appunto dalla costruzione condominiale.

Come detto, i vani abitabili si sviluppano su di un unico livello al piano primo; le misure, sia per la presenza di punti non raggiungibili, che per l'indisponibilità all'accesso a determinanti capisaldi, potranno avere delle oscillazioni a seconda dei punti di misura, con superfici già omogeneizzate (per la stima si terrà conto dei valori al metro quadro parametrati alla destinazione d'uso): al piano terra, l'altezza media del vano è circa m.2,70 a seconda dei punti, l'unità si sviluppa su di una superficie utile di circa mq 49 circa, oltre mq 49 per la terrazza esclusiva, oltre utilità esterne comuni e posto auto assegnato con dicitura "P6" da elaborato condominiale fornito a suo tempo ma senza estremi di delibera condominiale, indicate per utilità dell'aggiudicatario. L'altezza del bagno, data la difformità riscontrata dal Comando VVUU di Lucca con verbale ricevuto in copia e vista la successiva Ordinanza di rimessa in pristino ricevuta per accesso agli atti, dovrà essere adeguato con la realizzazione di una parete.

Non sono stati integrati dalla parte o reperiti, documentazioni tali che, possano chiarire con estrema esattezza, se vi siano in merito all'area di accesso comune rappresentata in elaborato planimetrico come descrizione sommaria e in comproprietà con altri subalterni aventi titolo, se vi siano diverse o più puntuali pattuizioni, suddivisione di spese di gestione e manutenzione in genere od altri dettagli oltre ai riferimenti presenti nell'atto notarile citto. Non sono stati prodotti documenti che ne regolamentino l'uso od altro dall'Amministratore pro-tempore.

Si invita l'aggiudicatario a prendere atto di quanto sopra e dare lettura all'atto di provenienza e suoi collegati e da cui deriva lo stesso e quanto altro è stato possibile reperire nel corso delle ispezioni presso i vari Enti competenti. L'aggiudicatario, dovrà prendere in considerazione anche se via sia la presenza degli impianti tecnologici a comune in special modo quelli presenti sulle parti comuni, di cui non se conosce lo stato di conservazione come quello dell'unità in esame ai fini normativi non esaminabile mediante sopralluogo interno o ben visibile dall'esterno e comunque esulante dalla



competenze dello scrivente ed essendo parte in comune anche con le porzioni immobiliari limitrofe non oggetto della presente procedura

///

In considerazione della non linearità, forma 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 perfettamente coincidenti con gli atti in ultimo reperiti, causa ciò, anche la presenza di ostacoli e punti di misura non completamente raggiungibili; influiscono in tali risultati, anche i diversi sistemi di misurazione utilizzati in epoche precedenti, che possono generare differenze nei risultati derivanti dal rilievo metrico.

La resede pertinenziale comune e pavimentata dalla quale si accede dal lato ovest alla scala esterna condicente all'unità immobiliare, è rappresentata quale BCNC sub 10 con funzione di accesso pedinale e carrabile dalla via pubblica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 6, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 138 particella 1053 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 10, consistenza 3,5 vani, rendita 334,41 Euro, indirizzo catastale: VIA DI PULECINO n. 51 piano: 1; piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 24/10/2008 protocollo n. LU0221688 in atti dal 24/10/2008 COSTITUZIONE (n. 3528.1/2008)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2006 ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	71,40 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.782,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.225,60
Data di conclusione della relazione:	26/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Allo stato dell'accesso svoltosi con l'ausilio del Custode Giudiziario e fabbro, il bene immobile risultava libero da persone.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per completezza descrittiva delle annotazioni, si indica che sul sub.6 risulta in atti della Conservatoria la DOMANDA GIUDIZIALE con data 13/07/2011 Numero di repertorio 8446 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Codice fiscale 800 059 70464 Sede LUCCA (LU).

Dati relativi alla convenzione - Specie DOMANDA GIUDIZIALE - Descrizione 512 ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

DOMANDA GIUDIZIALE PER ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILE STIPULATO IN DATA 15/12/2009 PREVIA ELEIMINAZIONE DEI VIZI O RIDETERMINAZIONE DEL PREZZO SI PRECISA CHE L'ATTUALE CODICE FISCALE DEL SIG. BATTISTONI MARCO IL SEGUENTE:BTMRC84D13E715Y

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO, stipulata il 09/12/2008 a firma di Notaio Ceniccola Vivien ai nn. 968/676 di repertorio, trascritta il 29/12/2008 a LUCCA ai nn. 16026, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA-ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO.

La formalità è riferita solamente a Immobile Comune LUCCA (LU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 138 Particella 1053 Subalterno 10 Natura ENTE COMUNE-Indirizzo VIA DI PULECINO N. civico SNC Identificativo nella formalità precedente: Comune,LUCCA (LU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 138 Particella 652.

PREMESSO CHE: A) CON ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DEL NOTAIO GUIDO POLITI DI LUCCA IN DATA 11 GENNAIO 2007, REPERTORIO N. 70757 REGISTRATO A LUCCA IL 24 GENNAIO 2007 AL N. 491 E TRASCRITTO A LUCCA IL 26 GENNAIO 2007 AL N. 1216 DI REGISTRO PARTICOLARE, LA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA "FULCRO IMMOBILIARE S.R.L." SI E' RESA ACQUIRENTE DAL SIGNOR GIOVACCHINI GINO NATO A LUCCA IL 13 GENNAIO 1925 DELLA PIENA PROPRIETA' DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICATIVO DI FORMA IRREGOLARE ALLUNGATA POSTO IN COMUNE DI LUCCA, FRAZIONE "PICCIORANA" CON ACCESSO DIRETTO DALLA VIA DELL'ISOLA DETTA ANCHE VIA DI PULECINO, DELL'ESTENSIONE CATASTALE DI MQ 1.118,00 (MILLECENTODICIOTTO VIRGOLA ZERO ZERO); CONFINANTE: CON BENI GUIDI ELISABETTA, SERGIO E CARLO, CON BENI GIUNTINI ASSUNTA, DANTE E MAURO, CON BENI BACCELLI LIDO, CON BENI DEL CARLO PIETRO E GIULIANI PAOLA, SALVO ALTRI; ALL'EPOCA CENSITO NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI LUCCA CON I SEGUENTI DATI: FOGLIO 138 PARTICELLA 652; B) IN DATA 21 DICEMBRE 2006 IL COMUNE DI LUCCA HA RILASCIATO IL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 389 INERENTE LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE PER NOVE UNITA' ABITATIVE DA REALIZZARSI NELLA FRAZIONE DI "PICCIORANA" A MARGINE DELLA VIA DELL'ISOLA (O VIA DI PULECINO), RICHIEDENDO ESPRESSAMENTE CHE AL FABBRICATO RIMANESSE VINCOLATA UNA SUPERFICIE DI TERRENO (IVI COMPRESA QUELLA OCCUPATA DALL'OPERA MEDESIMA) PARI A MQ 1.118,60 (MILLECENTODICIOTTO VIRGOLA SESSANTA), CORRISPONDENTE, QUINDI, ALL'INTERO LOTTO EDIFICABILE; C) LA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA "FULCRO IMMOBILIARE S.R.L." E' GIUNTA ALLA DETERMINAZIONE DI DARE ATTUAZIONE A QUANTO RICHIESTO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI

LUCCA, MEDIANTE LA SOTTOSCRIZIONE DEL SEGUENTE ATTO UNILATERALE D'OBLIGO; D) IL FABBRICATO RISULTA ACCAMPIONATO ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI LUCCA, IN VIRTU' DI COSTITUZIONE DEL 24 OTTOBRE 2008 PROTOCOLLO LU0221688 AL FOGLIO 138 PARTICELLA 1053 SUBALTERNI DA 1 A 9, OLTRE SUBALTERNO 10 (RESEDE) QUALE BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI DA 1 A 9 E SUBALTERNO 11 (SCALA) QUALE BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 6, 8 E 9; TUTTO CIO' PREMESSO E' STATO CONVENUTO E STIPULATO QUANTO SEGUE: LA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CON UNICO SOCIO "FULCRO IMMOBILIARE S.R.L.", HA DICHIARATO DI ASSERVIRE, PER SE' ED I PROPRI AVENTI CAUSA, AD OGNI TITOLO, COME IN EFFETTI HA ASSERVITO ALLA REALIZZAZIONE DELLA COSTRUZIONE DI CUI IN PREMESSA L'AREA POSTA IN COMUNE DI LUCCA, FRAZIONE "PICCIORANA", MEGLIO DESCRITTA IN PREMESSA IN TUTTI I SUOI DATI DI CUI SI RIASSUMONO QUELLI CATASTALI: FOGLIO 138 PARTICELLA 1053 SUBALTERNO 10, VIA DI PULECINO SNC, PIANO T, QUALE BENE COMUNE NON CENSIBILE, EX PARTICELLA 652 (IN VIRTU' DI COSTITUZIONE DEL 24 OTTOBRE 2008 PROTOCOLLO LU0221688) PER UNA SUPERFICIE TOTALE DI MQ 1.118,60 (MILLECENTODICIOTTO VIRGOLA SESSANTA) IVI COMPRESA L'AREA OCCUPATA DALL'OPERA, LIMITATAMENTE ALLA VOLUMETRIA RICHIESTA DAGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI DEL COMUNE INTERESSATO, IL TUTTO CONFORMEMENTE A QUANTO PREVISTO DAGLI ELABORATI DI PROGETTO DI CUI AL PERMESSO A COSTRUIRE N. 389 ANNO 2006 DI CUI INNANZI. ALL'ASSERVIMENTO INNANZI CONVENUTO, DERIVA LA COSTITUZIONE DI UN VINCOLO ASSOLUTO DI INEDIFICABILITA' A CARICO DEL FONDO ASSERVITO, DELLA CUI CAPACITA' VOLUMETRICA, COME DETTO, SI E' DISPOSTO FINO A CONCORRENZA DELLA VOLUMETRIA RICHIESTA. TALE VINCOLO PERMARRA' A TEMPO INDETERMINATO, FIN QUANDO INTERVENGANO EVENTUALI VARIAZIONI NEGLI STRUMENTI URBANISTICI DEL COMUNE DI LUCCA RELATIVI AGLI INDICI VOLUMETRICI.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 23/01/2025 a firma di Notaio G. Raspini ai nn. 136508/16146 di repertorio, iscritta il 04/02/2009 a LUCCA ai nn. 381, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento in quote di finanziamento ipotecario del costruttori di anni 30.

Importo ipoteca: 230000.

Importo capitale: 115000.

La formalità è riferita solamente a A tutti i beni ivi indicati, compreso il Lotto 1 Bene immobile sito in Lucca, Via di Pulecino Picciorana, Foglio 138 particella 1053 sub.6

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/06/2018 a firma di Giudice di Pace Lucca ai nn. 790/2018 di repertorio, iscritta il 19/12/2018 a LUCCA ai nn. 3171/19854, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 8.000,00.

Importo capitale: 2.487,83.

La formalità è riferita solamente a Lotto 1 e 2 Bene immobile sito in Lucca, Via di Pulecino, Foglio 138 particella 1053 sub.4,6.

Viene colpito altro bene, non interessato dalla presente procedura

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/01/2009 a firma di Notaio G.Raspini ai nn. 136508/16146 di repertorio, registrata il 17/03/2025 a Lucca ai nn. 381/2055, iscritta il 17/03/2025 a LUCCA ai nn. 2385, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Annotazione a iscrizione-frazionamento in quota.

La formalità è riferita solamente a Lotto 2 Bene immobile sito in Lucca, Via di Pulecino Picciorana, Foglio 138 particella 1053 sub.6 .

Importo capitale iniziale € 750.000,00 importo frazionato 115.000

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/04/2016 a firma di TRIBUNALE DI LUCCA ai nn. 1417 di repertorio, iscritta il 18/05/2016 a LUCCA ai nn. 1069/7344, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 82000.

La formalità è riferita solamente a Lotto 1 e 2 Bene immobile sito in Lucca, Via di Pulecino Picciorana, Foglio 138 particella 1053 sub.4,6 .

Ipoteca giudiziale interessante altri beni non facenti capo alla presente procedura, con annotazione del 15/09/2023 di registro particolare n.2028 presentata per restrizione beni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/06/2018 a firma di Giudice di Pace Lucca ai nn. 790/2018 di repertorio, iscritta il 19/12/2018 a LUCCA ai nn. 3171/19854, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 8.000,00.

Importo capitale: 2.487,83.

La formalità è riferita solamente a Lotto 1 e 2 Bene immobile sito in Lucca, Via di Pulecino, Foglio 138 particella 1053 sub.4,6.

Viene colpito altro bene, non interessato dalla presente procedura. Da quanto risulta alla data del 30/01/2023 mediante ricorso per intervento ex art. 499 e 564 CPC, risultava a favore del creditore dalla società Fulcro Immobiliare s.r.l. in liquidazione dell'importo di € 10.589,95 giusto atto di precetto, oltre alle spese di registrazione del suddetto decreto ingiuntivo pari ad euro 267,00 ed alle spese di notifica pari ad euro 27,26, quindi in totale per euro 10.884,21 s.s.a.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/04/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1990 di repertorio, trascritta il 18/05/2021 a LUCCA ai nn. 6359/8819, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Precetto a seguito di ipoteca residua da frazionamento in quote avvenuto con atto Notaio G.Raspini di Lucca del 23/01/2009 Rep. 136508/16146 .

La formalità è riferita solamente a Lotto 1 e 2 Bene immobile sito in Lucca, Via di Pulecino Picciorana, Foglio 138 particella 1053 sub.4 e 6

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00



107,35

Millesimi condominiali:

Ulteriori avvertenze:

Gli spazi destinati all sosta degli autoveicoli sono assegnati come da elebaorato grafico fornito dal precedente Amministrare e allegato, contrassegnando in colore e lettera il songolo spazio. Il n.6 in colore rosso è comunque in proprietà esclusiva come risulta da elaborato planimetrico e planimetria catastale in origine depositata presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, rispettivamente Prot. LU02221688 DEL 24/10/2008 e Prot. LU 0221688 del 24/10/2008 del Foglio 138 particella 1053 sub.6. Il BCNC è rappresentato dal sub. 10 dela medesima particella.

Da quanto scaricato dalla Cancelleria Telematica del Tribunale in ordine a deposito del 10/03/2025 effettuato dalla Custodia, a seguito della seduta del 13/02/2025 dell'Assemblea condominiale e per quanto ricevuto dal SUE del Comune di Lucca, è stata emessa l'Ordinanza n. 124 del 22/01/2025 per RIPRISTINO ALLO STATO AUTORIZZATO AI SENSI DELL'ART.31 D.P.R. N. 380/2001 E DELL'ART. 196 LRT N.65/2014, A SEGUITO DI VERBALE P.M. P.G. N.252/2012.

Sono interessate, fra le altre opere (inerenti la porzione esclusiva lotto 1), le parti comuni dell'edificio condominiale, alla cui Ordinanza, i soggetti ivi indicati, dovranno ottemperare entro 90 gg dalla notifica del provvedimento, effettuata ai soggetti interessati e con data di notifica nota solo ad essi.

E' opportuno precisare che ogni notizia ed informazione inerente oneri condominiali insoluti, valori tabellari dei millesimi, assegnazioni, spese ordinarie di gestione condominiale o altro non inerente alla procedura avviata con l'Ordinanza n.124/2025, non essendo pervenuto l'aggiornamento richiesto all'amministratore pro-tempore, deve intendersi non aggiornata in quanto al tempo comunicata con la Riparto Preventivo Eserc. Ord. 2022

Condominio LE TERRAZZE - C. Fisc. 92045620462 Esercizio ordinario "2022" Via di Pulecino, 51 - 55100 LUCCA (LU) Periodo: 01/01/2022 - 31/12/2022.

Le spese annue di gestione stimate nella documentazione fornita e fino all'anno 2022, sono ricavabili dalla medesima, avvisando l'aggiudicatario che dovranno essere richiesti i relativi aggiornamenti presso l'Amm. pro-tempore in quanto non prodotti ai fini della presente perizia.

Eventuali spese straordinarie generali di gestione deliberate ma non ancora scadute, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle ovverossia relative alla regolarizzazione delle parti condominiali per circa € 6.200 citate negli allegati alla relazione del Custode ed in virtù delle disposizioni del G.E., dovranno essere versate dal condominio nella misura stabilita in eventuale delibera e fatti salvi eventuali aggiornamenti sugli importi imposti dagli Enti competenti e/o comunque necessari.

Le spese condominiali scadute e a carico delle unità colpite in rif. alla documentazione fornita fino all'anno 2022 sono circa € 5167,84, sono ricavabili dalla medesima; si avvisa l'aggiudicatario che proprie valutazioni sull'acquisto, dovranno essere richiesti i relativi aggiornamenti presso l'Amm. pro-tempore in quanto non prodotti ai fini della presente perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il lotto di terreno, poi edificato in forza dei titoli edilizi citati, oggi ha assunto al catasto urbano gli estremi da cui derivano le particelle colpite dalla procedura.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/01/2007), con atto stipulato il 11/01/2007 a firma di Notaio Guido Politi ai nn. 70757 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a All'area sulla quanle mediante edificazione diretta, è stato costruito il più ampio edificio di cui sono parte i beni colpiti dalla procedura di espropriazione forzata

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/1964 fino al 11/01/2007), registrato il 02/07/1964 a Borgo a Mozzano ai nn. 5/120, trascritto il 06/07/1964 a Lucca ai nn. 590/4217.

Il titolo è riferito solamente a Lotto di terreno censito con il mappale 126 poi nel seguito rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Lucca, nel foglio 138, mappale 652 di mq.1118.

Su detto bene poi divenuto edificabile per lo strumento urbanistico vigente come da successiva stipula Atto G.Politi, venne poi edificato l'edificio condominiale in cui sono ricompresi i lotti 1 e 2 ,

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 08/04/1972 fino al 11/01/2007), con atto stipulato il 08/04/1972 a firma di Notaio Renzo Lazzareschi ai nn. 54781 di repertorio, registrato il 27/04/1972 a Lucca ai nn. 1804/483, trascritto il 03/05/1972 a Lucca ai nn. 2850/3557.

Il titolo è riferito solamente a Mediante il quale pervenne al conto di Giovacchini, la porzione "a" dell'originario mappale 126 del Foglio 138 porzione che a seguito del frazionamento, assunse il successivo numero di mappa 652..

Da divisione con Giovacchini Luigina in origine proprietari per 1/2 ciascuno

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Data l'intricata trama normativa in costante evoluzione, la quale, ai fini della regolarizzazione delle parti comuni identificate nell'Ordinanza ricevuta in copia a seguito dell'accesso agli atti presentato, si configurano quali variazioni essenziali eseguite in difformità dall'originario Permesso di Costruire e successiva variante ai sensi dell'art. 32 co. 1 lett. c) T.U.e.d e, per quanto concerne l'opera abusiva sub. 2 anche ai sensi dell'art. 197 co. 1 lett. e), siano sanzionabili ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 DPR n. 380/2001 e dell'art. 196 L.R. n. 65/2014.

come, in particolare:

- l'opera abusiva sub. 1) violi le disposizioni contenute nel D.M. Sanità 5/07/1975 recante: "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione", nonché l'art. 62 del vigente Regolamento Edilizio;
- l'opera abusiva sub. 2) violi le disposizioni contenute nel D.M. 2/04/1968, n. 1444 recante: "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, nonché l'art. 93 del vigente Regolamento Edilizio.

Per quanto sopra esposto e previsto nell'Ordinanza, l'aggiudicatario per la parte pro quota di competenza il Condominio dovrà procedere all'adozione dei provvedimenti che consistono:

– in relazione all'opera abusiva sub. 2), al Condominio "Le Terrazze" di v. di Pulecino n. 51 il ripristino allo stato autorizzato delle suddette opere abusive.

Le normative richiamate nella più completa Ordinanza riportata in allegato e comunque notificata al Condominio Le Terrazze, sono le seguenti riepilogate:

- il D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- la L. n. 105/2024 di conversione del D.L. n. 69/2024 (c.d. "Salva Casa");
- la L.R. n. 65/2014 e ss.mm.ii.;
- l'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000;

AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 31 D.P.R. N. 380/2001, CO. 2 E DELL'ART. 196, CO. 2, L.R. N. 65/2014

In particolare l'Art. 31 recita:

(L)

Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 7; decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, art. 2, convertito, con modificazioni, in legge 21 giugno 1985, n. 298; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109)

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.

3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita. Il termine di cui al primo periodo può essere prorogato con atto motivato del comune fino a un massimo di duecentoquaranta giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ingiunzione o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine. ((68))

4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

4-bis. L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente.

4-ter. I proventi delle sanzioni di cui al comma 4-bis spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico.

4-quater. Ferme restando le competenze delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano, le regioni a statuto ordinario possono aumentare l'importo delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal comma 4-bis e stabilire che siano periodicamente reiterabili qualora permanga l'inottemperanza all'ordine di demolizione.

5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico previa acquisizione degli assenti, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nei casi in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, il comune, previa acquisizione degli assenti, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge n. 241 del 1990, può, altresì, provvedere all'alienazione del bene e dell'area di sedime determinata ai sensi del comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione delle opere abusive da parte

dell'acquirente. È preclusa la partecipazione del responsabile dell'abuso alla procedura di alienazione.

Il valore venale dell'immobile è determinato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive.

6. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo.

Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.

7. Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'autorità giudiziaria competente, al presidente della giunta regionale e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

8. In caso d'inerzia, protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 27, ovvero protrattasi oltre il termine stabilito dal comma 3 del medesimo articolo 27, il competente organo regionale, nei successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.

9. Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'articolo 44, ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita.

9-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01. Fatte salve modifiche od integrazioni e/o sentenze in materia.

Tenuto conto dei Regolamenti Edilizi vigenti Regionali 39/R/2018 e norme di settore e DD Comune di Lucca.

Di ogni verifica e aggiornamento con il medesimo, necessaria per entrare nel dettaglio ed avere conferme circa le indicazioni che solo di massima, possono essere espresse con la presente perizia, stante la necessaria istruttoria e le interpretazioni normative e di iter che ne possono conseguire, prevede in linea generale, l'osservanza delle norme di strumento urbanistico oggi vigenti sopra riepilogate.

Principalmente, esse possono ricondursi ai limiti imposti eventualmente dalle NTC 2018, dalle fragilità ambientali, le norme sul vincolo Paesaggistico di cui al PIT Regione Toscana e ai parametri che sarà cura dell'aggiudicatario verificare con l'Ufficio, la norma vigente al momento dell'aggiudicazione, fatto salvo che l'edificio non venga poi classificato diversamente sulla base delle rettifiche/varianti al PO come da dettaglio normativo pubblicato sul sito del Comune di Lucca.

Oltre all'ordinanza citata, per completezza di informazione sugli elementi normativi, si ritiene utile richiamare i Regolamenti Edilizi vigenti Regionali 39/R/2018 e norme di settore e DD Comune di Lucca, di ogni verifica e aggiornamento con il medesimo, necessaria per entrare nel dettaglio ed avere conferme circa le indicazioni che solo di massima, possono essere espresse con la presente perizia, stante la necessaria istruttoria e le interpretazioni normative e di iter che ne possono conseguire, prevede in linea generale, l'osservanza delle norme di strumento urbanistico e quelle del T.U. in materia oggi vigenti sopra riepilogate.

Nel genere e laddove ne ricorrano le condizioni sulla base della tipologia di difformità, presenza di vincoli o modalità di esecuzione, esse possono ricondursi ai limiti imposti eventualmente dalle NTC 2018, dalle fragilità ambientali, le norme sul vincolo Paesaggistico di cui al PIT Regione Toscana e ai parametri che sarà cura dell'aggiudicatario verificare con l'Ufficio, la norma vigente al momento dell'aggiudicazione, fatto salvo che l'edificio non venga poi classificato diversamente sulla base delle rettifiche/varianti al PO come da dettaglio normativo pubblicato sul sito del Comune di Lucca.

Oltre all'osservanza della normativa succintamente richiamata, vi sono i Regolamento Oneri aggiornato nel 2025, le modalità di calcolo delle sanzioni sulla base delle successive modifiche, le norme richiamate dal T.U. e/o dalla Legge n.105/24 sulla base degli indirizzi degli Uffici preposti e che sono interessati da frequenti modifiche normative.

Le verifiche dell'Ufficio, una volta che l'aggiudicatario, a seguito delle proprie valutazioni, produrrà le rispettive pratiche di adeguamento/rimessa in pristino per per quanto attiene il bagno. Sia poi

quanto necessario ai fini della domanda di fiscalizzazione per le modifiche o le incongruenze sulle parti comuni osservate, oltre che per migliore rappresentazione grafica di ciò che è stato eseguito all'atto di attuare i lavori di cui ai titoli edilizi sopra richiamati, sono da eseguirsi per ottenere le modalità ed i costi da applicarsi alle regolarizzazioni che solo gli Uffici competenti potranno individuare in via definitiva e quantificare, i quali, potranno variare all'atto delle presentazioni delle pratiche.

Si suggerisce e si raccomanda all'aggiudicatario e ad ogni soggetto interessato (procedente, avente diritto, privato, società, amministrazione parti comuni, creditori s.s.a), di verificare se all'atto dell'interessamento ed al Decreto di trasferimento o per eventuali atti di trasferimento di diritti fra privati, tenendo quindi presente l'iter dell'Ordinanza comunale e/o se ritenuto necessario, sia definita la pratica eventualmente intrapresa dal condominio per la regolarizzazione a fronte dell'Ordinanza descritta. Se l'intricato quadro normativo sarà sempre il medesimo (DPR 380/01, L.R. 65/2014, Legge n°105/2024, P.O. approvato, NTC 2018, Regolamento Edilizio regionale, norme di settore, ss.mm.ii.), poichè vi è la possibilità come accaduto frequentemente in precedenza, che venga aggiornato e modificata una eventuale norma presa in esame e da cui possa derivare una variazione dei numerosi elementi che compongono la presente descrizione.

Come già ricordato, l'aggiudicatario o chi ne abbia interesse, dovrà altresì verificare all'atto di depositare ogni eventuale atto presso le Amministrazioni competenti, quali siano in tale periodo, oltre che le norme vigenti come su richiamato, anche gli indirizzi degli Uffici ed Enti preposti in genere. Restano evvero fatti salvi ed impregiudicati, l'istruttoria d'Ufficio ed i pareri correlati ed i loro esiti in tale momento attuati, che potranno variare, anche considerevolmente e con ampio margine di tolleranza, quanto indicato e quantificato nella presente solo in via prudenziale e di massima e che ad ora, gli stessi Uffici, sono stati sentiti per aggiornamento in considerazione dell'inquadramento sommario delle sanzioni.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PdC N. **389/2006** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di complesso immobiliare per nove unità abitative, presentata il 18/05/2006 con il n. 1061 di protocollo, rilasciata il 21/12/2006 con il n. 389 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Il titolo è riferito solamente a intero complesso condominiale

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **2319**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL P.C. 389/06, presentata il 21/10/2008 con il n. 66866 di protocollo, rilasciata il 24/10/2008 con il n. 2319 di protocollo, agibilità del 13/01/2009 con il n. 1778 di protocollo.

Si noti che nella sezione riservata all'Ufficio il modello di DIA viene restituito per ricevuta in data 07/06/2010. Che mediante trasmissione datata 06/05/2010 il professionista dell'epoca dichiarava che la DIA era da ritenersi presentata come variante in corso d'opera e non come variante finale come erroneamente annotato nel modello. Che inoltre, non doveva essere presa in considerazione la tavola dei volumi presentata con il prot. n.66866 del 21/10/2008, in quanto risultava errata, senza altra precisazione rilasciata nelle copie. Che infine, a seguito di istanza P.G. 12062/07 veniva rilasciato Atto di Voltura del P.C. n° 389/2006 al conto di Fulcro Immobiliare srl. Inoltre, in riferimento alla DIA medesima, veniva emesso un verbale di accertamento di presunta violazione urbanistico-edilizia di cui al DPR 380/01 T.U. EDILIZIA, Prot. n° 112 e prot. n° 252/12 a nome degli allora proprietari, del costruttore, del D.L. e della Fulcro Immobiliare per le difformità interne.

DIA N. **438**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di accessi carrabili e pedonali e installazione di una sbarra automatica a corredo di un fabbricato condominiale, presentata il 12/03/2009 con il n. 19565 di protocollo, rilasciata il 13/03/2009 con il n. 438 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero complesso immobiliare da realizzarsi in Piccorana, nel quale ricadono le u.i. colpite dalla procedura.

Durante gli accessi, la sbarra risultava non funzionante/dismessa

VERBALE DI ACCERTAMENTO POLIZIA MUNICIPALE di cui al DPR 380/01 t.u. Edilizia N. 252-112, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DI PRESUNTA VIOLAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA, presentata il 27/12/2012 con il n. 252-112 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Difformità dalla DIA n.2319/08 Variante di fine lavori al P.C. n.389/06: per la "la realizzazione nell'unità abitativa posta al piano terra lato nord del fabbricato residenziale, del servizio ad una altezzz media di mt. 2,33, cioè inferiore a quella di regolamento edilizio che la prescrive di ml. 2,40. La realizzazione del corpo di fabbrica del manufatto residenziale, lato sud-est, ad una distanza dal confine del lotto di mt. 5,15, ma che lo stesso per circa mt. 0,30 non sfilava con il fabbricato esistente antistante, riportando una distanza di mt. 8,20, cioè inferiore a quanto prescritto dal Regolamento Urbanistico e dal Regolamento Edilizio che indica per pareti finestrate tra fabbricati la distarza di mt. 10,00. Si rileva altresì difformità sul prospetto sud, che non riporta alcune rientranze peraltro indicate sulle piante del progetto allegato allo stato concesso."

Nel dettaglio delle pratiche si deduce invece che non trattasi di Variante di fine lavori ma in corso d'opera. A fronte dei rilievi topografici eseguiti dall'Ausiliario topografo nominato, risultano altri punti aventi distanze inferiori dalle pareti finestrate e dei confini dei fabbricati preesistenti posti lungo i confini est e ovest come da tavola di restituzione del rilievo allegata all'elaborato peritale.

ORDINANZA DI RIPRISTINO ALLO STATO AUTORIZZATO AI SENSI DELL'ART. 31 D.P.R. N. 380/2001 E DELL'ART. 196 L.R.T. N. 65/2014, A SEGUITO DI VERBALE P.M. P.G. N. 252/2012. N. 124, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di 1) nell'unità abitativa posta sul lato nord al piano terra, realizzazione del servizio igienico ad un'altezza media inferiore a quella prescritta dal R.E. Mancato rispetto della distanza prescritta dai R.U. ed Edilizio di m. 10,00 da pareti finestrate, presentata il 22/01/2025 con il n. 124 di protocollo, rilasciata il 23/01/2025 con il n. 11945/2025 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a realizzazione del servizio igienico ad un'altezza media inferiore a quella prescritta dal Regolamento Edilizio Comunale: m. 2,33 anziché m. 2,40; 2) mancato rispetto della distanza prescritta dai Regolamenti Urbanistico ed Edilizio di m. 10,00 tra pareti finestrate tra fabbricati in quanto il corpo di fabbrica dell'immobile residenziale, lato sud-est, si sovrappone per m. 0,30 al fabbricato esistente antistante riportando pertanto una distanza dallo stesso di m. 8,20;.

Si invitano l'aggiudicatario e/o gli interessati, a prendere atto dell'intera Ordinanza comunale di seguito solo in sintesi trascitta sia per gli effetti eventualmente prodotti, che per i costi non determinati con esattezza fin tanto che non sarà concluso l'iter/eventuale fiscalizzazione. In data 27/07/2012 il Comando di Polizia Municipale – Nucleo Polizia Edilizia trasmetteva verbale prot. n. 252/2012 R.G.C. con il quale, a seguito di sopralluogo eseguito in data 25/05/2012 presso il complesso residenziale sito in Picciorana - v. di Pulecino n. 51 e catastalmente identificato al Fg. 138 Mapp. 1053, veniva accertata l'esecuzione in difformità da PdC n. 389/2006 e successiva variante DIA n. 2319/2008 che autorizzavano la realizzazione del complesso residenziale gli interventi previsti. - con le comunicazioni p.g. n. 68594 del 24/09/2012, p.g. n. 28185 del 14/02/2024 e p.g. n. 193924 del 28/10/2024, notificate, rispettivamente, alle proprietà e agli amministratori condominiali avvicendatisi veniva avviato procedimento amministrativo ai sensi degli artt. 7 e 8 L. n. 241/1990 e ss.mm.ii. per l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dalla normativa edilizia; AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 31 D.P.R. N. 380/2001, CO. 2 E DELL'ART. 196, CO. 2, L.R. N. 65/2014 - al LIQUIDATORE SIG. ATTANASIO FULVIO della società "FULCRO IMMOBILIARE SRL IN LIQUIDAZIONE" c/o Studio Verrucchi, con sede legale in v. XX Settembre n. 50 – 50129 Firenze, il RIPRISTINO DELL'OPERA ABUSIVA descritta in premessa al SUB. 1) e catastalmente identificata al FG. 138 MAPP. 1053 SUB. 4; – all'AMMINISTRATORE PRO-TEMPORE DEL CONDOMINIO "LE TERRAZZE" di v. di Pulecino n. 51, GEOM. ROBERTO GIOVANNINI, RIPRISTINO DELL'OPERA ABUSIVA descritta in premessa al SUB. 2); RICONDUCENDO I LUOGHI ALLO STATO AUTORIZZATO ENTRO 90 GG. DALLA NOTIFICA DEL PRESENTE PROVVEDIMENTO, A PROPRIA CURA E SPESE; - ai sensi dell'art. 31 D.P.R. n. 380/2001,

commi 3, 4, 5, e dell'art. 196, commi 3, 4 e 5, L.R. n. 65/2014, l'accertamento dell'inottemperanza, previa notifica agli interessati, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari del bene e dell'area, la cui esatta consistenza e conformazione, costituita in tutto o in parte dalla particella individuata al Fg. 138, Map. 1053, previa effettuazione degli idonei accertamenti tecnici, sarà determinata con separato atto e acquisita gratuitamente al patrimonio del Comune di Lucca; l'opera acquisita sarà demolita dal Comune a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che il Comune non dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali; - ai sensi del comma 4 bis dei medesimi artt. 31 T.U. E 196 L.R.T., il Comune, constatata l'inottemperanza all'esecuzione della presente ordinanza, irrogherà una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra € 2.000,00 e € 20.000,00, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalle norme vigenti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO OPERATIVO COMUNALE vigente, in forza di delibera Deliberazione di C.C. N° 109 del 15/10/2024, l'immobile ricade in zona Area ricadente all'interno del territorio urbanizzato Art. 12. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Area ricadente all'interno del territorio urbanizzato

Art. 12. Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi identificativi

Urbanizzazioni recenti e contemporanee prevalentemente residenziali e miste (B)

Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali (B2)

Art. 32. Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali (B2)

Art. 12. Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi identificativi

1. Il PO riporta con apposita simbologia e caratterizzazione grafica nelle cartografie del quadro progettuale i riferimenti generali al PS vigente ed in particolare lo schema di riferimento delle UTOE (di cui all'art. 17 della Disciplina di piano del PS) e il "Perimetro del Territorio urbanizzato" (di cui all'art. 12 della Disciplina di piano del PS), indicati ai soli fini delle verifiche di coerenza e conformità al PS vigente delle previsioni del PO, tenendo conto delle diverse proiezioni geometriche, delle caratteristiche aerofotogrammetriche, dei relativi ancoraggi topologici conseguenti al passaggio di scala e all'utilizzo di differenti basi cartografiche tra PS e PO, secondo le elaborazioni cartografiche allo scopo effettuate dallo stesso PO.

2. Il Perimetro del territorio urbanizzato costituisce il riferimento, non prescrittivo, per la delimitazione dei "centri abitati" in applicazione del vigente Codice della Strada da effettuare con apposito atto soggetto ad aggiornamento, anche tenendo conto dello stato e degli insediamenti a seguito dell'attuazione delle previsioni dello stesso PO e delle variazioni demografiche e socio-economiche intervenute.

Art. 32. Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali (B2)

1. Definizione. Comprende prevalentemente gli immobili qualificati dal PS come "Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali", degli Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista (riconducibili ai morfotipi a "pavillonaire" - TR5, a tipologie miste - TR6, sfrangiati di margine - TR7, del PIT/PPR). Tali tessuti caratterizzano la crescita contemporanea soprattutto in corrispondenza delle radiali storiche, secondo una formazione dei tessuti per ispessimento dell'impianto lungo strada, a geometria variabile e non regolare, con criticità del disegno di impianto e deficit di spazi pubblici.

2. Categorie di intervento. Oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";
- le "addizioni volumetriche" realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma

dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore a mq. 40, per ogni UI esistente, e comunque non superiore a mq. 80 per ogni edificio qualora lo stesso sia composto da più di una UI (da assegnarsi ad ogni UI presente nell'edificio in quota proporzionale alla propria Superficie edificabile (o edificata) (SE), salvo diverso accordo tra le UI medesime);

- la "sostituzione edilizia" anche con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per l'addizione volumetrica di cui al precedente punto.

- gli "interventi pertinenziali";

- la "realizzazione di piscine e impianti sportivi" ad uso pertinenziale privato.

3. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni. Esclusivamente per gli edifici o le UI esistenti a destinazione "Commerciale al dettaglio" o "Turistico - ricettiva", al fine di favorire lo sviluppo e l'adeguamento funzionale delle attività e qualora gli immobili mantengano per almeno 10 anni la destinazione funzionale esistente mediante apposito atto d'obbligo, in alternativa agli interventi di "addizione volumetrica" di cui al precedente comma 2 e al successivo comma 7, possono essere realizzate "addizioni volumetriche", mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio, fino ad un incremento della Superficie coperta (SC) non superiore al 20% di quella esistente.

4. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio. Nella "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", nelle "addizioni volumetriche" e nella "sostituzione edilizia" l'indice di copertura non può superare il 40% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento.

Le "addizioni volumetriche" sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO.

Nei casi di "addizione volumetrica" o "sostituzione edilizia" l'altezza degli edifici non può essere superiore a mt. 10,50. In alternativa è ammessa un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI oggetto di "addizione volumetrica" o "sostituzione edilizia" o degli edifici ad essa aderenti.

5. Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari. Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 20 delle presenti Norme. È altresì sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

6. Disciplina delle funzioni. Le categorie funzionali ammesse sono:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale, limitatamente alla sub-categoria funzionale b.5.2 e ad essa assimilabili;
- c) commerciale al dettaglio;
- d) turistico - ricettiva;
- e) direzionale e di servizio.

È vietato il mutamento di destinazione d'uso in "residenziale" di Unità Immobiliari a destinazione "commerciale al dettaglio" e/o "direzionale e di servizio" poste al piano terra degli edifici o complessi di edifici prive di un resede di accesso recintato o da recintare, al fine di impedire la visibilità da qualsiasi spazio pubblico o ad uso pubblico.

Il mutamento di destinazione d'uso di Unità Immobiliari esistenti a destinazione "industriale e artigianale" e/o "commerciale all'ingrosso e depositi" nella destinazione d'uso "residenziale" è ammesso solo in assenza delle "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2.

7. Categorie di intervento. Interventi premiali di efficientamento energetico e sismico. Nel caso di realizzazione di specifici interventi, per gli edifici o per le UI esistenti con destinazione d'uso compatibile con le funzioni ammesse al precedente comma 6, finalizzati alla riqualificazione e all'efficientamento energetico del PEE (comportante il miglioramento della prestazione energetica dell'edificio o dell'UI esistente di almeno tre classi energetiche) o al miglioramento sismico, con le modalità specificate nel RE, in alternativa alle "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2, possono essere realizzate "addizioni volumetriche" mediante ampliamento "una tantum" all'esterno

della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore a mq. 80 per ogni UI esistente, e comunque non superiore a 160 mq per ogni edificio qualora lo stesso sia composto da più di una UI, da assegnarsi ad ogni UI presente nell'edificio in quota proporzionale alla propria Superficie edificabile (o edificata) (SE), salvo diverso accordo tra le UI medesime.

. Il titolo è riferito solamente al Strumento urbanistico approvato - area ricompresa nelle NTA in estratto .

Si invita l'aggiudicatario e chi ne abbia interesse, ad esaminare sia il P.O. che le tavole che lo compongono nel loro insieme.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

REGOLARITA' CATASTALE

L'attuale identificazione catastale, corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA

Ai fini della consistenza desumibile dagli atti che si sono succeduti, ed in base a quanto è stato reso possibile rilevare sui luoghi, posto che l'unità immobiliare lotto 1, colpita dall'esecuzione è parte di più ampio fabbricato condominiale, è stato possibile procedere alle verifiche richieste come segue.

Mediante l'impiego dei titoli edilizi raccolti nelle numerose fasi di ricerca, dovute allo smarrimento iniziale di parte di essi, emerso ovvero un estratto di verbale di presunta violazione; effettuate le verifiche ed ripetuti aggiornamenti di parte degli strumenti urbanistici in vigore al momento dell'incarico, poi adottati ed infine controdedotti nelle Osservazioni e solo a fine 2024 approvati definitivamente, sono stati svolte in più sessioni, ripetendoli per aggiornamento conseguente alle suddette fasi, oltre che alle continue modifiche normative che si succedevano. In aggiunta, si sono svolti i colloqui necessari con per indirizzo e chiarimento con l'Ufficio SUE del Comune di Lucca, anche in ordine al Regolamento Sanzioni-Oneri approvato con Delibera C.C. n.41/2022 e s.m.i. poi trasmesso agli Uffici per la relativa conoscenza e per il necessario aggiornamento.

Si sono resi aggiornamenti anche in funzione della procedura di verbale di Accertamento di violazione avviata dalla Polizia Municipale Nucleo Polizia Edilizia nel 2012 e della quale l'Archivio aveva inviato copia parziale insieme ad uno dei titoli edilizi richiesti e che è poi proseguita con l'Ordinanza di ripristino allo stato autorizzato n° 124 del 22/01/2025, di cui è stata fornita copia a seguito di accessi agli atti, per i necessari estremi e considerazioni in essa previste, dato che si riflettevano direttamente sia il presente lotto, che tutte le parti di competenza condominiale e quindi in pro-quota sia del presente lotto che dell'atro interessato dalla presente procedura espropriativa.

(A tal proposito, si ritiene necessario precisare fin da subito a chiunque ne avesse interesse ed al precedente medesimo, che in primo luogo, ogni elemento inerente la conformità urbanistica del bene, stante l'indirizzo dell'Ufficio SUE di Lucca, è estesa all'intera unità colpita dall'esecuzione per quanto attiene le opere del Sub.4 e alle parti comuni dell'edificio per quanto previsto nell'Ord.124/25 in quanto, i titoli autorizzativi hanno interessato l'intera unità immobiliare. Che in secondo luogo, per la fiscalizzazione/regolarizzazione o di eventuale/residuale sanabilità delle difformità, restano in ogni caso fatti salvi i pareri degli Enti sovraordinati, le norme e gli indirizzi dell'Ufficio e degli Enti competenti, che saranno in vigore all'atto dell'istruttoria delle pratiche/istanze necessarie e che la conformità attuale delle opere costruite legittimamente, non prescinde attualmente, da quanto rilevato in sede Accertamento di violazione o da quanto altro non conforme presente o per diverse interpretazioni sulla base delle NTA del nuovo P.O. approvato. In terzo luogo, nonostante le ripetute ricerche proseguite, anche presso terzi tecnici, Genio Civile di Lucca e presso gli Archivi comunali, non hanno fatto emergere elementi corrispondenti a quanto esattamente esistente sul posto, che possano aver regolarizzato quanto esistente e che allo stato, nulla risulta con gli elementi in possesso e dati in atti (fatte salve migliori rappresentazioni grafiche od errori materiali che dovessero emergere a fronte di un completo rilievo sulle porzioni non raggiungibili/accessibili).

Le difformità emerse nelle fasi di riscontro con i titoli autorizzativi potuti reperire e con i rilievi sia

interni eseguiti che topografici con il supporto dell'Ausiliario topografo nominato ed autorizzato dal G.E., sottoposti all'Ufficio negli incontri, fatte salve modifiche normative e l'istruttoria d'Ufficio a seguito di eventuali presentazioni di istanze di parte dagli interessati e quanto derivante dall'Ordinanza n.124/2025 (alla quale l'aggiudicatario ed il condominio medesimo dovranno ottemperare come disposto ed incorrendo in quanto disciplinato dagli artt. 31 DPR 380/01 e 196 LRT, salvo ricorso al TAR come in dettaglio in essa richiamato), che potrebbero variarne in maniera consistente gli esiti data la variabilità dei disposti, sono attualmente riconducibili alle seguenti fattispecie di riscontri:

1. DISTANZA DA PARETI-FINESTRATE/EDIFICI ANTISTANTI INFERIORE ALLA NORMA VIGENTE D.M. 2/04/1968 N°1444 PER PARTI DI EDIFICIO CONDOMINIALE (le verifiche in genere correlate alla sagoma come definita dal Reg. Regionale 39/R/2018, alle altezze ed eventuale migliore rappresentazione grafica in genere, se ritenuto necessario approfondirne e rilevarne i dettagli, saranno onere dell'aggiudicatario e fatto infine salvo l'art.34 bis del DPR 380/01 versione febbraio 2025 ss.mm.ii.);

-(Una migliore rappresentazione grafica eventuale, viene unicamente indicata per completezza per le limitate differenze su quote interne, in quanto, secondo l'aggiornamento dell'art. 34 bis del DPR 380/01 versione febbraio 2025, le stesse includono le stesse).

Dall'esame dello stato di fatto laddove accessibile, confrontato con quanto in atti del verbale di accertamento e svolti i confronti con l'Ufficio, sono emerse le seguenti discordanze riconducibili alla norma di cui al D.P.R. n. 380/01 e legge regionale vigente, L.R. 65/2014, dal D.M. n.1444/'68 loro ss.mm.ii. come segue.

Rispetto ai titoli edilizi in elenco come sopra più compiutamente elencate, seguendo l'enumerazione di cui sopra, in virtù della norma richiamata, si evidenzia quanto segue:

Tenendo conto delle tolleranze previste dal T.U. 380/01 e dalla norma L.105/24 recepita (salve modifiche successive) sia per misure lineari, sia per altezze che superfici.

Come delineato con l'Ufficio in via preventiva, le discordanze in genere riscontrate si può presumere, che viste le cartografie e le foto in atti, siano state presumibilmente eseguite in corso d'opera rispetto al progetto allegato al titolo edilizio. Da quanto emerso dai colloqui, in aggiornamento al reperimento di pratiche in precedenza richieste, riconduce ad un attuale indirizzo, di ammettere l'applicazione delle tolleranze previste ma non per quanto attiene a modifiche pertinenti il DM Sanità rientrante nelle altezze min. secondo i requisiti previste dalle norme igienico sanitarie e previste dalle rispettive NTA suddette, rispetto alla maggiore altezza prevista nel titolo edilizio.

Col riguardo a tali tipologia di verifiche, l'aggiudicatario fornirà all'Ufficio ulteriori eventuali elementi che riterrà nel caso maggiormente opportuni finalizzati alla regolarizzazione del bene.

In riferimento al punto sub. 2, in quanto compatibile con il procedimento amministrativo previsto dall'Ordinanza comunale n° 124/2025, per il mancato rispetto delle distanze dagli edifici antistanti, ovvero: l'opera abusiva sub. 2) violi le disposizioni contenute nel D.M. 2/04/1968, n. 1444 recante: "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, nonché l'art. 93 del vigente Regolamento Edilizio comunale.

Le modalità di calcolo della sanzione amministrativa pecuniaria sono introdotte dal comma 4 bis dei medesimi artt. 31 T.U. e 196 L.R.T. citati nell'Ordinanza emessa, che in caso sia constatata l'inottemperanza all'esecuzione delle disposizioni, verrà applicato un importo variabile e compreso fra € 2.000 e € 20.000, salvo, come recita la stessa Ordinanza, l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalle norme vigenti.

Oltre a costi per attività tecniche, che allo stato sulla base di quanto caricato correttamente dal Custode in Cancelleria Telematica in ordine all'assemblea condominiale tenutasi il 13/02/2025, in € 4.300 oltre elevazioni di legge. L'importo indicato a verbale di assemblea, si andrà ad indicare nei costi comuni alle unità che compongono il condominio, € 2.000,00 salvo quanto sopra indicato in Ordinanza (fatta salva ed impregiudicata l'istruttoria d'Ufficio da cui che potrà derivare un valore diverso da quello in ipotesi qui riportato come altamente di massima). Ad utilità della procedura,

L'importo minimo viene comunque indicato nella presente con criteri prudenziali e con ampio margine di tolleranza in considerazione del contenuto dell'Ordinanza, non essendo note altre eventuali verifiche o discordanze che potrebbero emergere a seguito dell'allestimento completo della pratica ai sensi dell'art.34 del DPR 380/01 e del relativo rilievo di dettaglio che verrà restituito dal professionista incaricato dal Condominio medesimo.

Prendendo altresì atto, che la copertura del sottopasso era stata indicata e faceva parte del titolo edilizio prevista contro muro su confine, ma che civilisticamente da regolamento, la distanza dai confini non vi sarebbe per il piano terra del fabbricato dove sono presenti gli appartamenti, salva diversa interpretazione dell'Ufficio (vi era solo il piano primo come distanza) e salva diversa dimostrazione documentale non in possesso dello scrivente o nel titolo edilizio.

Come rappresentato nell'elaborato redatto sulla base del rilievo topografico ed allestito per inquadramento generale dell'andamento e posizione delle varie volumetrie, sia sul lotto di pertinenza (che in quota parte è comune alle u.i. colpite dalla procedura) che su quelli antistanti, ai fini di determinare al consistenza effettiva delle distanze dai fabbricati antistanti che dai confini, con relativo inquadramento topocartografico dei punti.

-Ai fini del DM 1444/68, le distanze che rispetto alla posizione del fabbricato condominiale dall'allineamento (vedasi in tratteggio) con i volumi di terzi a confine o antistanti, non risultano conformi, sono poste sulla facciata sud-ovest - sulla facciata nord-ovest - sulla facciata est;

-Ai fini delle distanze dai confini da R.E. e norme di settore, rispetto alla posizione del fabbricato condominiale dall'allineamento (in tratteggio) con recinzioni di terzi a confine, non risultano conformi, sono poste sul fronte ovest in diagonale, sulla parte nord-ovest.

L'elaborato grafico redatto in ausilio, restituisce comunque una situazione rilevabile sulla base degli ostacoli fissi e dei punti comunque prevalentemente raggiungibili, considerando anche i consueti artifici topografici per rilevazioni di natura indirette. Sono necessariamente fatte salve, laddove applicabili, eventuali tolleranze civilistiche ed urbanistiche, orientamenti tecnico interpretativi-giurisprudenziali degli Organi preposti.

Si nota per completezza di informazione, che l'Ordinanza in questione, identifica che l'unico punto del condominio che non rispetta il DM 1444/68, è quello posto a sud-est. Probabilmente frutto di un mero errore in quanto il punto corretto, è quello posto a sud-ovest; inoltre, come ricordato e rappresentato sull'elaborato di rilievo topografico, vi sono gli altri punti afflitti dalla medesima problematica di allineamento e distanza dei volumi intorno all'edificio condominiale. Si invitano gli interessati/aggiudicatario a prendere in esame la situazione descritta ai fini di valutarne con l'Ufficio la rilevanza in termini di completezza e definizione integrale insieme ad altre eventuali difformità che vi fossero/emergessero e/o segnalate a verbale di violazione edilizia.

Si avvisano gli interessati e l'aggiudicatario, che non è ad oggi ravvisabile, se a seguito della rimessa in pristino della parte interna ad esempio, visti quanto determinato dagli Uffici, loro prescrizioni od eventuali adeguamenti, possa emergere la necessità o meno, di redigere una nuova Attestazione di Agibilità d'uso ai sensi della norma vigente art. 149 e s.m.i. L.R. 65/2014, da corredarsi di ogni dichiarazione di conformità non consegnata dalle parti, Autorizzazione amministrativa allo scarico per i reflui domestici e certificazioni di rito richieste.

Note generali - conformità edilizia-urbanistica:

In relazione alle differenze emerse dai rilievi, tenuto conto delle tolleranze oggi in vigore mediante l'applicazione dell'art. 198 - 209 L.R. 65/2014 s.m.i. e successivo art.34 bis T.U., e della pratiche seguite all'Ordinanza suddetta, l'aggiudicatario, sentito l'Ufficio Edilizia del Comune competente ed l'Amministratore pro-tempore del Condominio medesimo, potrà aggiornarsi sullo stato di avanzamento della risoluzione degli atti pendenti ad oggi.

///

Pur restando ulteriormente residuale, 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, richiedendo in tale ipotesi, una C.E.S. che andrebbe nel caso in specie, a legittimare anche lo stato oggi rilevato. Quanto sopra, fatti salvi e impregiudicati i pareri derivanti dall'istruttoria d'ufficio, enti sovra ordinati e/o deroghe di settore specifiche, oltre che eventuali modifiche normative, in vigore al momento che l'aggiudicatario e gli interessati,

depositerà/deposeranno con specifica istanza, se ritenuto da essi opportuno, la richiesta di regolarizzazione di alcuni dei punti suddetti, mediante pratica che potrà essere ai sensi dell'art. 209 della L.R.65/2014 ss.mm.ii. ad esso correlati, o altri procedimenti richiamati e da individuarsi a cura dell'Ufficio, ai fini delle difformità emerse, oltre che per una migliore rappresentazione grafica generale. A seguito di detta istruttoria, le suddette opere così individuate, potranno essere configurate anche con diverse tipologia di difformità o se ritenuto necessario, per particolari ed eccezionali casi, potrà essere ordinata la rimessa in pristino dei luoghi o l'adeguamento.

///

Tenendo presenti gli eventuali diversi indirizzi futuri, circolari applicative e quanto previsto in ordine alle considerazioni future per l'individuazione di diverse tipologie di irregolarità, rispetto a quelle ivi descritte, salvo particolari casi, in cui potrà essere ordinata la rimessa in pristino dei luoghi. Inoltre tenendo presenti, eventuali modifiche normative, in vigore al momento che l'aggiudicatario e gli interessati, depositerà/deposeranno con specifica istanza, la richiesta di regolarizzazione o procedimento sanzionatorio in seguito trattati, ai fini delle difformità emerse e per una migliore rappresentazione grafica. Oltre che, fatti salvi gli eventuali pareri nascenti da vincoli sui beni, vincoli ambientali e fragilità in genere, dettati dai regolamenti urbanistici, i vincoli demaniali anche per tramite degli Enti di gestione e Autorità sovraordinate in genere, anche alla verifica di conformità dell'impianto fognario ancorché fosse a comune con altre u.i., nonché i disposti nascenti dall'intervento edilizio o da titoli edilizi, allegati/certificazioni eventualmente necessarie e verifiche previste, posto che si renderà necessario uno esame esteso come detto anche agli impianti.

///

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

sia nel caso di attivazione di procedura di regolazzazione ai sensi dell'art.206 Bis ora rientrante nell'art.34 T.U. e/o suoi correlati, come per quella residuale per altre eventuali fattispecie, nel caso di Accertamento di Conformità in Sanatoria, o parziale difformità dal Permesso di Costruire (o altro titolo equipollente), ai sensi del T.U. ss.mm.ii., ed altre eventuali pareri ed indicazioni prescritti 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, dovrà se ritenuto necessario, essere trasmessa la pratica all'Ufficio del Genio Civile competente (Ufficio Regionale di Tutela del Territorio). In tal caso, la procedura seguirà l'iter previsto dall'art. 182 della L.R. 65/2014, quale "deposito in sanatoria", il quale, compoterà l'iter di trasmissione presso la Procura della Repubblica competente con l'avvio della procedura da essa stabilita.

///

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

CONCLUSIONI:

Si ribadisce all'aggiudicatario ed ai terzi interessati, che le considerazioni sulla tipologia di abuso, potranno essere quantificate e precisate solo in sede d'istruttoria come da Ordinanza (min-max), facendo quindi salve diverse determinazioni, l'eventuale raggruppamento fra di esse, ovvero fra le

tipologie di abuso e relativi diritti; per la quantificazione delle eventuali indennità risarcitorie con relative modalità di calcolo dettate dalle recenti revisioni normative, oneri urbanizzazione e/o costo di costruzione, che riterrà l'Ufficio eventualmente di applicare, una volta accertato e prodotto quanto necessario dall'aggiudicatario, oltre che l'individuazione delle eventuali altre pratiche da presentarsi a cura del medesimo/del soggetto competente se trattasi di parti comuni.

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

Ne consegue, che il calcolo e le somme indicate, non possono essere confermate in questa sede e, ai fini di una

presumibile quanto mai necessaria decurtazione di massima, viene prudentemente indicato un importo, che potrà variare anche significativamente nelle fasi istruttorie, insieme alle modalità derivanti dall'applicazione nell'iter di diversi regimi sanzionatori o di regolarizzazione delle difformità.

Ai fini dell'istruttoria stessa, rimarrà da valutarsi la necessità dell'esame delle pratiche da parte delle commissioni comunali e degli altri Uffici eventualmente competenti e comunque sovraordinati. Stante le difformità rilevate,

la conseguente 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, 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. Oltre a quanto da valutarsi in sede di istruttoria con l'art.34 o correlati del DPR 380/01 s.m.i., LRT 65/2014, L.105/2024,D,Lgs 267/2000, Regolamenti vigenti ed eventuali ss.mm.ii. e l'allestimento delle conseguenti pratiche necessarie anche per gli adeguamenti da valutarsi.

Voglia l'aggiudicatario, compiute le necessarie verifiche, redigere se necessaria, richiesta preventiva di deroga sanitaria ai fini del DM 1975, se riscontrata la mancanza dei rapporti illuminotecnici necessari per il vano/vani eventualmente sprovvisti. In alternativa od in combinato disposto con l'eventuale deroga, potranno essere mantenute con determinati adeguamenti da prevedere progettuualmente 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. dovranno essere verificate in fase di progetto e/o verifica/collaudato di quelle esistenti se le modifiche apportate all'art.12 del medesimo o a quelli interessati 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.

Come già ricordato, andrà in conclusione, verificato a cura dell'aggiudicatario, se al momento della redazione della pratica, l'intricato e complesso quadro normativo come ricaduta sulla consistenza delle difformità descritte, sarà il medesimo e secondo quanto risulterà, oggi non di competenza dello scrivente, dalle verifiche ed adeguamenti, in ordine alle strutture ed impianti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In estratto da Ordinanza n.124/2025 • l'opera abusiva sub. 2) violi le disposizioni contenute nel D.M. 2/04/1968, n. 1444 recante: "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, nonché l'art. 93 del vigente Regolamento Edilizio; (normativa di riferimento: D.P.R. n° 380/01 aggiornamento febbraio 2025, L.R.Toscana n° 65/2014 loro ss.mm.ii. riferimenti normativi artt.34, 34 bis, 31, 196,197, oltre L.105/2024 e nello specifico quanto verrà determinato a seguito dell'Ordinanza di ripristino n° 124/2025)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: RIPRISTINO DELL'OPERA ABUSIVA entro 90 DA NOTIFICA, fasi successive non certe dipendenti dalla P.A.

Questa situazione è riferita solamente a BENE CONDOMINIALE.

Art. 34 (L) Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 12; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109) 1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso. 2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. 2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività. 2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali. tenendo ovvero conto di quanto previsto dall'art.34 bis e correlati e comunque richiamati dall'Ordinanza comunale e dall'istruttoria che deriverà dalla stessa e da pratica di fiscalizzazione/regolarizzazione che verrà eventualmente presentata come da verbale condominiale caricato in telematica dalla custodia-

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In estratto da Ordinanza n.124/2025 • l'opera abusiva sub. 2) violi le disposizioni contenute nel D.M. 2/04/1968, n. 1444 recante: "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, nonché l'art. 93 del vigente Regolamento Edilizio; (normativa di riferimento: D.P.R. n° 380/01 aggiornamento febbraio 2025, L.R.Toscana n° 65/2014 loro ss.mm.ii. riferimenti normativi artt.34, 34 bis, 31, 196,197, oltre L.105/2024 e nello specifico quanto verrà determinato a seguito dell'Ordinanza di ripristino n° 124/2025)

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

Costi di regolarizzazione:

- Importo determinabile a cura del competente Ufficio, indicato in Ordinanza tra € 2.000 e € 20.000 salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalle norme vigenti

Tempi necessari per la regolarizzazione: RIPRISTINO DELL'OPERA ABUSIVA entro 90 DA NOTIFICA, fasi successive non certe dipendenti dalla P.A.

Questa situazione è riferita solamente a BENE CONDOMINIALE.

N.b. Il giudizio di conformità è prudenziale/non è definitivo ed è fatta salva/deve soggiacere all'istruttoria dell'Ufficio competente a seguito dell'Ordinanza, il quale andrà a fiscalizzare l'abuso in ordine alla norma vigente con i costi che l'Ufficio stesso determinerà anche a seguito della presentazione della Pratica di regolarizzazione da parte del condominio. Art. 34 (L) Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 12; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109) 1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso. 2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. 2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività. 2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali, tenendo ovvero conto di quanto previsto dall'art.34 bis e correlati e comunque richiamati dall'Ordinanza comunale e dall'istruttoria che deriverà dalla stessa e da pratica di fiscalizzazione/regolarizzazione che verrà eventualmente presentata come da verbale condominiale caricato in telematica dalla custodia-

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

BENI IN LUCCA VIA DI PULECINO 51, FRAZIONE PICCIORANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LUCCA Via di Pulecino 51, frazione Picciorana, della superficie commerciale di **71,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DELLE FINITURE NEI PRINCIPALI LOCALI

Si accede all'abitazione costituita da un immobile per civile abitazione e sua pertinenza per terrazza, sviluppata su un unico livello, con ingresso su resede comune mediante scala esterna condicente ad altre unità immobiliari facenti parte del più ampio complesso condominiale, posto sul versante ovest centrale a cui si arriva tramite la medesima resede condominiale, accesso carrabile e pedonale dalla via pubblica di Pulecino o dell'Isola, rappresentata dal sub. 10 costituente la viabilità per raggiungere le unità immobiliari costruite tutte nella medesima epoca ed il medesimo titolo.

Sviluppato al pianoprimo, sono presenti: soggiorno con punto cottura, un ripostiglio, un disimpegno, una camera, uno studio, un bagno, una terrazza esclusiva pavimentata in aderenza sul lato nord e est con accesso direttamente dai vani.

(Si precisa che la descrizione fornita è il risultato di quanto semplicemente osservato sui luoghi e dalla documentazione planimetrica in atti - v.documenti allegati/informazioni che è stato possibile reperire presso i pubblici Uffici e con il supporto della repertorio fotografico redatto.

Da una lettura della documentazione reperibile, si può aggiungere che l'unità immobiliare de quo è stata realizzata con un intervento edilizio diretto a carattere univoco per l'intero fabbricato condominiale e che potranno esservi servitù attive e passive reciproche derivanti appunto dalla costruzione condominiale.

Come detto, i vani abitabili si sviluppano su di un unico livello al piano primo; le misure, sia per la presenza di punti non raggiungibili, che per l'indisponibilità all'accesso a determinanti capisaldi, potranno avere delle oscillazioni a seconda dei punti di misura, con superfici già omogeneizzate (per la stima si terrà conto dei valori al metro quadro parametrati alla destinazione d'uso): al piano terra, l'altezza media del vano è circa m.2,70 a seconda dei punti, l'unità si sviluppa su di una superficie utile di circa mq 49 circa, oltre mq 49 per la terrazza esclusiva, oltre utilità esterne comuni e posto auto assegnato con dicitura "P6" da elaborato condominiale fornito a suo tempo ma senza estremi di delibera condominiale, indicate per utilità dell'aggiudicatario. L'altezza del bagno, data la difformità riscontrata dal Comando VVUU di Lucca con verbale ricevuto in copia e vista la successiva Ordinanza di rimessa in pristino ricevuta per accesso agli atti, dovrà essere adeguato con la realizzazione di una parete.

Non sono stati integrati dalla parte o reperiti, documentazioni tali che, possano chiarire con estrema esattezza, se vi siano in merito all'area di accesso comune rappresentata in elaborato planimetrico come descrizione sommaria e in comproprietà con altri subalterni aventi titolo, se vi siano diverse o più puntuali pattuizioni, suddivisione di spese di gestione e manutenzione in genere od altri dettagli oltre ai riferimenti presenti nell'atto notarile citto. Non sono stati prodotti documenti che ne regolamentino l'uso od altro dall'Amministratore pro-tempore.

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

///

In considerazione della non linearità, forma 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 perfettamente coincidenti con gli atti in ultimo reperiti, causa ciò, anche la presenza di ostacoli e punti di misura non completamente raggiungibili; influiscono in tali risultati, anche i diversi sistemi di misurazione utilizzati in epoche precedenti, che possono generare differenze nei risultati derivanti dal rilievo metrico.

La resede pertinenziale comune e pavimentata dalla quale si accede dal lato ovest alla scala esterna condicente all'unità immobiliare, è rappresentata quale BCNC sub 10 con funzione di accesso pedinale e carrabile dalla via pubblica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 6, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 138 particella 1053 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 10, consistenza 3,5 vani, rendita 334,41 Euro, indirizzo catastale: VIA DI PULECINO n. 51 piano: 1; piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 24/10/2008 protocollo n. LU0221688 in atti dal 24/10/2008 COSTITUZIONE (n. 3528.1/2008)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2006 ristrutturato nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lucca, Pisa, Firenze). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Litorale Versiliese, Alpi Apuane, Centro storico Lucca e Ville gentilizie Lucca e Capannori.

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km
autostrada distante 5 km
aeroporto distante 30 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE DELLE FINITURE NEI PRINCIPALI LOCALI

Ø Ingresso-soggiorno-angolo cucina: questo vano è unico e dotato di pavimentazione in gres di fattura commerciale di colore marroncino montate in diagonale, pareti e soffitti intonacati al civile, imbiancate con colori chiari, in parte da manutenzionare, alla base delle pareti, è posto una zoccolino battiscopa in legno, solai in laterizio a tetto e dotata di infissi in legno e sistemi di oscuramento a persiana con portoncino originariamente si sicurezza di tipo commerciale presente.

Ø Camera e studio, questi vani sono dotati delle medesime finiture degli altri vani;

Ø Bagno: pareti e soffitto intonacate al civile solo in altezza, imbiancate con tonalità chiare e rivestimento in ceramica tipo mosaico a colorazione chiara e pavimentazione in ceramica colore chiaro, è dotato di sanitari risalenti all'epoca della costruzione.

Ø terrazza su due lati: dotata di pavimentazione da esterni e ringhiera in metallo zincato di semplice fattura.

E' compresa come attuale utilità e senza proprietà esclusiva ma insistente sul BCNC sub.10 al pari di altre unità immobiliari, un posto auto contrassegnato con il medesimo numero dell'unità per abitazione (6) in apposita planimetria e sotto velato di colore fornita dall'Amministratore precedente.

STATO DI MANUTENZIONE GENERALE

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

Gli infissi interni sono in laminato con finitura legno, quelli esterni con vetro camera, in parte da manutenzionare, con sistemi di oscuramento costituiti persiane in legno in condizioni da mantenere. Le soglie sono in materiale lapideo levigato di fattura semplice. La terrazza, per esigenze legate alle infiltrazioni di acqua meteoriche nell'unità sottostante, è stata risanata ed impermeabilizzata a cura della predetta unità, nel corso della custodia giudiziaria come risulta da relazione depositata dalla stessa.

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 nel caso di necessità aggiornate, ad ogni modo sono presenti quelle esistenti all'atto del deposito dell'abitabilità, allorquando oggi funzionamente, dell'impianto gas ai sensi delle allora vigenti normative, l'APE e altro necessario. Lo stato dei medesimi, trovandosi primi di alimentazioni di fornitura, dovranno essere verificate dall'aggiudicatario, in quanto, al momento degli accessi svolti si presentavano come

allo stato odierno con eventuali necessità di interventi di semplice manutenzione connaturate dal mancato uso per alcuni anni, oltre che necessitante delle attività edili necessarie per ottemperare alla recente Ordinanza comunale.

Sarà poi cura dell'aggiudicatario verificare l'eventuale necessità di aggiornamento e verifiche sull'adeguatezza e funzionamento delle dotazioni presenti ed adeguare/verificare l'adeguamento di quanto previsto dall'Ordinanza di ripristino nei termini in essa contemplati ed agli adempimenti da essa dipendenti.

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

L'immobile di cui trattasi, come indicato in atto di provenienza, deriva da un fabbricato edificato nel 2006, le cui opere poi terminate nel 2009, hanno condotto il bene nello stato in cui trovasi oggi come visibile nel repertorio fotografico allegato.

Per utilità dell'aggiudicatario, si aggiunge quanto segue: l'esecutato non ha precisato se l'abitazione sia attualmente allacciata a tutte le reti pubbliche per alcune delle varie utenze, se allacciato alla pubblica fognatura e non essendo ben visibile; come desumibile dalla documentazione urbanistica, si suppone che le utenze siano non più allacciate per interruzione, ma che le predisposizioni possano essere tutt'ora approntate in loco. A cura dell'aggiudicatario dovrà essere verificato presso la soc. di gestione dell'acquedotto e fognatura, la conferma circa la presenza di collettore fognario pubblico ed allaccio all'acquedotto pubblico, se l'impianto di scarico sia correttamente funzionante ed allacciato alla conduttura pubblica (si invita comunque l'aggiudicatario a confermare l'esistenza di quanto sopra, presso i competenti enti gestori GEAL SpA - Comune).

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a ante realizzati in essenza lignea

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

infissi interni: ante realizzati in porte con pannelli, telai e sciambrane in laminato tipo legno

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in non nota

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in laterizio, il rivestimento è realizzato in intonaco civile

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

portone di ingresso: portoncino realizzato in laminato su telaio metallico

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

scarso ★★★★★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: recente, la tensione è di 220V conformità: in atti del titolo edilizio. Gli impianti delle dichiarazioni di conformità in atti, stante il tempo trascorso e della manutenzione non nota, dovranno essere verificati dall'aggiudicatario.

★★★★★★★★★★★★

elettrico: recente, la tensione è di 220V conformità: in atti del titolo edilizio. Gli impianti delle dichiarazioni di conformità in atti, stante il tempo trascorso e della manutenzione non nota, dovranno essere verificati dall'aggiudicatario.

★★★★★★★★★★★★

fognatura: da verificare presso la soc. di Servizio la reti di smaltimento è realizzata in non nota

★★★★★★★★★★★★

gas: metano con alimentazione a rete gas

★★★★★★★★★★★★

conformità: vedasi in atti. Gli impianti delle dichiarazioni di conformità in atti, stante il tempo trascorso e della manutenzione non nota, dovranno essere verificati dall'aggiudicatario.

idrico: pozzo artesiano con alimentazione in da impianto condominiale, la rete di distribuzione è realizzata in condominiale conformità: vedasi in atti. Gli impianti delle dichiarazioni di conformità in atti, stante il tempo trascorso e della manutenzione non nota, o per eventuali aggiornamenti dovranno essere verificati dall'aggiudicatario.

termico: tradizionale con alimentazione in caldaia murale esterna i diffusori sono in radiatori conformità: in atti. Gli impianti delle dichiarazioni di conformità in atti, stante il tempo trascorso e della manutenzione non nota, dovranno essere verificati dall'aggiudicatario.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura portante

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie derivante dal quadro dei valori di omogeneizzazione della consistenza effettiva abitazione e area a terrazza esclusiva	71,40	x	100 %	=	71,40
Totale:	71,40				71,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/06/2024

Fonte di informazione: annunci e contrattazioni frazione limitrofa

Descrizione: appartamento piano primo con soggiorno, angolo cottura, bagno, una camera e armadi, piccolo ripostiglio, con posto auto e terrazza



Indirizzo: S.Vito

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.142,86 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/07/2023

Fonte di informazione: Ricerche comparabili sulla zona/condominio di pertinenza

Descrizione: u.i. cat.A/3 piano 1-2 monolocale

Indirizzo: via di Pulecino 51, Picciorana

Superfici principali e secondarie: 79

Superfici accessorie:

Prezzo: 83.000,00 pari a 1.050,63 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/08/2017

Fonte di informazione: Conservatoria Immobiliare

Descrizione: Appartamento P1 con maera studio, angolo cottura e soggiorno

Indirizzo: Via di Pulecino 51

Superfici principali e secondarie: 62

Superfici accessorie: 5

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.343,28 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/02/2025

Fonte di informazione: ricerche comparabili zona interessata

Descrizione: u.i. piano 1 e 2 con a corredo 2 posti auto

Indirizzo: Picciorana via dell'Isola

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 824,74 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 15/03/2025

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: abitazione di tipo economico piano primo, con terrazza e assegnazione posto auto scoperto su area condominiale

Indirizzo: via di Pulecino

Superfici principali e secondarie: 79





Superfici accessorie:

Prezzo: 111.000,00 pari a 1.405,06 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/03/2025

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: abitazione di tipo economico

Indirizzo: Via Pulecino, Picciorana (LU)

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie:

Prezzo: 92.300,00 pari a 1.300,00 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Trattative/stipula di compromessi beni simili- appartamenti posti al piano primo con balcone/terrazza (03/03/2025)

Domanda: buona

Offerta: non numerosa

Tempo di rivendita o di assorbimento: non certo

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.380,00

Note: Incide favorevolmente l'ampia terrazza e negativamente, seppur in minima parte, lo stato manutentivo trattative e proposte d'acquisto di beni simili di piccole dimensioni al piano 1 con balconi, posti nelle frazioni limitrofe (20/03/2025)

Domanda: ottima

Offerta: scarsa

Tempo di rivendita o di assorbimento: non certa

Valore minimo: 1.330,00

Valore massimo: 1.450,00

trattative e proposte d'acquisto di beni simili di piccole dimensioni al piano 1 e 2 con terrazza, posti nelle frazioni est di Luccarofe (21/03/2025)

Domanda: numerosa

Offerta: limitata

Tempo di rivendita o di assorbimento: non lungo

Valore minimo: 1.320,00

Valore massimo: 1.390,00

stima per eventuale compravendita (07/02/2025)

Domanda: discreta

Offerta: non ampia

Tempo di rivendita o di assorbimento: incerto

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.450,00

Note: Da valutarsi il contesto condominiale e le dotazioni di parcheggio



SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE DEL BENE

Lotto 2 cespite unico:

u.i. disposta su di un livello posto al piano prima con comunanza su parti comuni da CC/ viabilità carrabile, disimpegno e manovra (BCNC sub.10), con l' ingresso a sud da via di Pulecino, transitando



nel sottopasso, con disimpegno e stallo per parcheggio auto denominato con la lettera P6 come da planimetria fornita dall'Amministratore, di vani abitabili per soggiorno e punto cucina, ripostiglio, una camera, bagno, disimpegno, loc. armadi, oltre a terrazza su due lati di ampie dimensioni e accesso mediante scala esterna; per quanto attiene ai patti e condizioni, si rimanda agli atti di provenienza citati nell'apposita sezione ed allegati, al regolamento condominiale ed alla parziale documentazione ricevuta dal Condominio.

In genere, laddove fossero reperiti valori nelle contrattazioni od in atti non ritenuti allineati alla consistenza tipologica del bene e sua collocazione (dato che il presente corpo si presenta in una posizione commercialmente maggiormente appetibile rispetto ad altri comparabili o che gli stessi sono risalenti nel tempo, o che presentano dimensioni e tipologia diversa (es. monolocale) e con utilità inferiori e quindi diverse da altre osservate, della diversa minor consistenza di quello oggetto rispetto a quelli osservati (che di fatto ne aumenta il prezzo unitario) e/o con esposizione e pertinenze ed utilità diverse, non potendoli quindi considerare ai fini di una comparazione, gli stessi, non verranno considerati se non marginalmente:

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, la comoda consistenza della terrazza, la dotazione di un posto auto benché non in proprietà, oltre che l'incremento del numero delle richieste di beni simili nell'ultimo periodo, è in via prudenziale il seguente. Considerando inoltre, uno o più comparabili non risultano compatibili date le circostanze emerse per la dislocazione su più livelli, l'esposizione verso il fabbricato produttivo od altri parametri e pertanto al di fuori del range di mercato di interesse per quanto attiene le caratteristiche proprie più strettamente legate al bene in questione; si considera che in via prudenziale il valore sia come di seguito indicato, tenendo conto oltre ed alle condizioni e posizione visibili nel repertorio fotografico e sui luoghi. 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 quindi considerati:

- **Lotto 2** cespite unico - valore stimato ricavando il prezzo al metro quadrato di sup. commerciale lorda SEL mq 61,50 (poi omogeneizzata come da descrizione di dettaglio dedicata). Oltre superfici laddove previsto, omogeneizzate, per terrazza pavimentata di mq 9,90 (di 49), conglobati e omogeneizzati in mq 71,40. Per utilità dell'aggiudicatario si indicano inoltre la superficie utile complessiva mq 49,09.

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

- circa €. 1.380,00/mq per l'unità abitativa, oltre ai vani accessori direttamente collegati.

- circa € 414,00/mq per la terrazza fino a concorrere della complessiva sup. omogeneizzata in uso esclusivo ed interamente dotata di parapetto.

-circa € 138,00/mq per la porzione ulteriore al minimo stabilito.

La superficie derivante dal quadro dei valori di omogeneizzazione della consistenza effettiva è di mq 61,50. 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 e della viabilità di accesso comune come da tto pubblici citati, della presenza di spazio disimpegno e parcheggio all'interno della resede 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 unifamiliare ed indipendenti, anche in considerazione allo stato attuale, come alcune adeguamenti e sistemazioni da eseguire, le regolarizzazioni e/o l rimessa in pristino di limitate parti.

Si precisa altresì all'aggiudicatario ed al procedente, che la sup. commerciale utilizzata per consuetudine, è stata calcolata tenendo conto del metodo di calcolo richiesto dalla L.R. 64/R/2013

sulla base di stima per lo spessore delle murature non raggiungibili e quindi la SEL indicata nel criterio di misurazione differisce leggermente dal reale criterio di impiego dei parametri utilizzati e derivanti dal DPR n.138/98.

///

(Si fa presente all'aggiudicatario e agli interessati, che gli adempimenti, oneri ed eventuali opere a carico dello stesso/i, ai fini della regolarizzazione, sono stati quantificati solo in via altamente presuntiva, fornendo nell'apposito cpv 6, unicamente gli importi determinabili di massima dalle leggi/regolamenti vigenti in corso di aggiornamento e modifica, 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 unitari 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:

Lotto 1 - Cespite unico compreso parti comuni ed intesi accessori:

- VANI abitabili: c.a.mq 61,50 x € 1.380,00 = € 84.870,00
- Terrazza pavimentata: c.a. mq 25,00 x € 414,00 = € 10.350,00
- c.a. mq 24,00 x € 138,00 = € 3.312,00

Valore di stima compresi costi previsti per alcune degli aspetti potuti annotare e nello stato di fatto in cui trovasi = € 98.532,00* (euro novantottomila cinquecentotrentadue - virgola centesimi 00) poi adeguati e arrotondati come in appresso nel valore del corpo e per i decimali non contabilizzati dalla piattaforma e/o per effetto di arrotondamenti 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.

Nota: i costi della rimessa in pristino delle parti specificate ed osservabili nel repertorio fotografico, saranno a cura ed onere dell'aggiudicatario e quantificabili nello specifico dettaglio, nel seguito delle attività dell'aggiudicatario il quale potrà, a seguito delle proprie dotazioni di capacità, scelta di materiali, mezzi ed a seguito delle personali determinazioni eventualmente richieste agli Uffici competenti, individuare le soluzioni ad egli più convenienti per limitare i costi per la loro rimessa in pristino, l'eventuale reimpiego di taluni materiali, o conferimento in discarica di parte o tutto quanto smantellato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71,40 x 1.380,00 = 98.532,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
porta finestra del vano armadi danneggiata, in particolare per sostituzione vetri e con manutenzione da eseguire; altri decadimenti manutentivi sono già considerati nel valore di stima	-750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 97.782,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 97.782,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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 a carattere di appartamento in ambito condominiale, che sono state effettuate ad unità di superficie e più di frequente a corpo e compresi i diritti su eventuali parti comuni e anditi aventi singole caratteristiche, valutando distintamente eventuali corpi accessori, pertinenze ad esse collegate o dotazioni di parti comuni e della tipologia di zona in cui ricadono e sua appetibilità.

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

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 le difformità evidenziate nell'Ordinanza in atti, per le quali è stata richiesta la rimessa in pristino, sono comunque già prudenzialmente e parzialmente considerati nella formulazione dei valori ai fini della valutazione economica dei cespiti.

Tenendo inoltre in debito in generale, conto se esistenti, delle eventuali dotazioni e accessori o pertinenze direttamente collegati ai corpi principali come nello specifico caso, sia direttamente che indirettamente collegati all'unità, 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, sono già stati prudenzialmente e parzialmente considerati nella formulazione dei valori ai fini della valutazione economica dei cespiti.

Per una più corretta valutazione del bene, è stato inoltre tenuto conto, delle caratteristiche del bene tramite i dati desumibili dagli atti, come l'età della costruzione o ricostruzione/ristrutturazione, i materiali di costruzione se visibili, lo stato e qualità dei manutenzione, per certe parti e vani non ottimali, oltre che delle caratteristiche interessanti la micro-zona in cui è ubicato il bene, la sua appetibilità sulla base delle ricerche esperite presso operatori commerciali del settore immobiliare e professionisti operanti nella zona. Tenendo presente il contesto, l'eventuale panoramicità e/o la vicinanza o meno alle infrastrutture ed al centro, alle attrazioni turistiche, le dotazioni in genere, la presenza di servizi pubblici, etc.

Una volta individuata la tipologia e zona di mercato a cui far corrispondere l'unità immobiliare oggetto di stima, si è proceduto a

l'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 e ricercati presso siti e presso la CCRRII ubicati nella zona, analoghi e limitrofi, scartando quali fossero inadeguati, effettuandone la relativa media dei valori; visti inoltre i dati proposti dall'Osservatorio valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate Servizio Territorio e del Borsino Immobiliare che solo in parte rispecchiano in tale zona, i valori minimi espressi dallo stato osservato del bene, effettuati quindi gli eventuali correttivi e le deduzioni per l'individuazione con criteri prudenziali dei valori commerciali.

E' parere dello scrivente, che in questo specifico caso, l'Osservatorio valori immobiliari, rispecchi in tale zona come detto, l'apprezzamento della tendenza dei valori attuali in maniera in generale non troppo distante dalla realtà anche se il numero di tali unità proposte sul mercato non è alto; in taluni casi, l'attuale destinazione d'uso ed il taglio dell'unità, può anche far emergere una maggiore appetibilità di mercato. Sulla base delle interviste rivolte alle agenzie operanti sulla zona, che a seconda del periodo economico, la tipologia di edifici abitativi di piccolo taglio con ampia terrazza, risente meno di altre criticità del mercato immobiliare in cui si opera, 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 la presenza di posti auto in uso sulla resede condominiale ma non di proprietà e la presenza di ampia pertinenza

esterna per terrazza .

Ciò nonostante, anche se prendiamo per pura analogia tali 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 non 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 allienati.

Tenendo anche presente, seppur parzialmente e già previsto in parte nella formulazione dei valori, che il lotto, sul piano condominiale, 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 recente costruzione sebbene poco manutenzionato.

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

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

(Le fonti di informazione consultabili sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Lucca, agenzie: operanti nella zona di Lucca, nelle frazioni limitrofe e nell'area versiliese, osservatori del mercato immobiliare zona nelle frazioni limitrofe, ed inoltre: professionisti operanti in zona Picciorana, S.Filippo, Antraccoli).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Comune di Lucca , agenzie: operanti sulla piana di Lucca, osservatori del mercato immobiliare zona prima periferia, ed inoltre: Tecnici del settore, portali di Pubblicità Immobiliare, portali specialistici per individuazione prezzi di compravendita, valori unitari e per atti pubblici , archivi Enti pubblici in genere per ricerca valori di mercato

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



A	appartamento	71,40	0,00	97.782,00	97.782,00
				97.782,00 €	97.782,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 97.782,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 19.556,40

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 78.225,60

data 26/03/2025

il tecnico incaricato

Geom. FABIO MASINI C.T.U.

