



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

127/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. ssa Antonia Libera Oliva

CUSTODE:

I.V.G. Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/02/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Geom. Fabio Dinelli

CF:DNLFBA74A20E715L

con studio in LUCCA (LU) viale S. Concordio n. 996/a

telefono: 0583418555

email: fabdine@gmail.com

PEC: fabio.dinelli@geopec.it



tecnico incaricato: Geom. Fabio Dinelli

Pagina 1 di 26





TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 127/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a MASSAROSA via Pietra a Padule 3530, frazione Massaciuccoli, della superficie commerciale di **217,50** mq per la quota di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su villetta monofamiliare libera su quattro lati corredata da piscina e resede esclusiva, facente parte di una piccola lottizzazione composta da n. 3 unità indipendenti tra loro, posta in Comune di Massarosa, via Pietra a Padule civico 3530, frazione Massaciuccoli.

Villetta elevata su due piani fuori terra compreso il terrestre oltre piano seminterrato composta da:

- piano seminterrato: due vani ad uso cantina e sotto-scala, con la precisazione che in detti vani sono presenti rifiniture di tipo abitativo ed impianto di riscaldamento;
- piano terra rialzato: ingresso disimpegno, ampio soggiorno, cucina, bagno, camera e terrazzo su due lati;
- piano primo: disimpegno, camera, bagno e mansarda a tetto.

Tutti i piani sono collegati da scala interna che diparte dal piano seminterrato e raggiunge il piano primo.

L'unità è corredata da resede esclusiva parte a verde e parte lastricata (marciapiede che corre da il fabbricato) di circa catastali mq. 2.800; si precisa che una parte della resede non è recintata, si fa riferimento alla porzione dove è stata costituita servitù di elettrodotto e seguente accesso ad esistente cabina elettrica mappale 679 del foglio 64 di Massarosa, che grava sul mappale 704 medesimo foglio e Comune.

Su detta resede poco discosto dal fabbricato principale è presente piscina prefabbricata delle dimensioni di circa ml. 10,00 x 5,00 e profondità costante di circa ml. 1,55.

Inoltre sulla resede sono presenti due tettoie in legno con copertura plastica e due piccole casine di legno, il tutto in pessime condizioni di manutenzione, alcune direttamente appoggiate sul terreno vegetale, altre appoggiate su gettata di cemento, manufatti che dovranno essere demoliti come da Ordinanza n. 6 del 14/06/2022 del Comune di Massarosa.

Si accede alla proprietà da cancello carrabile privo di automazione posto all'interno della resede esclusiva, si arriva a detto cancello passando sopra la resede di proprietà gravata da servitù di elettrodotto che immette direttamente sulla via Pietra a Padule.

Il complesso sopra descritto confina nel complesso con: a nord con beni di cui ai mappali 852, 851, 861 e 1038 tutti del foglio 59 di Massarosa; ad ovest con beni di cui al mappale 15 foglio 64 di Massarosa; a sud con beni di cui al mappale 101 foglio 64 di Massarosa; ad est con via Pietra a Padule, salvo se altri o meglio di fatto.

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 853 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 614,58 Euro, indirizzo catastale: VIA PIETRA A PADULE, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED]





Coerenze: il bene è correttamente intestato,

Dati attribuiti a seguito di variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; precedente variazione del 15/11/2002 Pratica n. 00233778 in atti dal 21/07/2003 rettifica classamento proposto n. 11108.1/2003. costituzione del 15/11/2002 Pratica n. 233778 in atti dal 15/11/2002 costituzione n. 2458.1/2002. Ai fini della cronistoria al Catasto Terreni si precisa che il mappale 853 ente urbano di mq. 610 deriva dal mappale 853 di mq. 610 giusto Tipo Mappale del 12/12/2001 Pratica n. 315393 in atti dal 12/12/2001 n. 2982.1/2001. il mappale 853 di mq. 610 deriva dal mappale 617 di mq. 3.050 giusto frazionamento del 12/12/2001 Pratica n. 315393 in atti dal 12/12/2001 n. 2982.1/2001. Il mappale 617 di mq. 3.050 deriva dal mappale 406 di mq. 4.680 giusto frazionamento in atti dal 06/02/1992 n. 7308.F01/1973. Il mappale 406 di mq. 4.680 deriva dal mappale 406 di mq. 14.720 giusto frazionamento in atti dal 06/02/1992 n. 214.F04/1974. Il mappale 406 di mq. 14.720 proviene dall'impianto meccanografico del 23/12/1975.



- foglio 64 particella 702 (catasto fabbricati), categoria C/4, classe U, consistenza 51 mq, rendita 163,30 Euro, indirizzo catastale: VIA PIETRA A PADULE n. 35/30, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: il bene in visura è correttamente intestato.

Dati attribuiti a seguito di variazione del 12/04/2016 Pratica n. LU0037339 in atti dal 12/04/2016 aggiornamento planimetrico n. 14717.1/2016. Precedente Variazione del 13/08/2014 Pratica n. LU0075704 in atti dal 13/08/2014 bonifica identificativo catastale n. 22078.1/2014, con la presente variazione è stato eseguito un cambio di foglio catastale, ovvero il passaggio dal foglio 59 al foglio 64, precedentemente il bene era identificato sempre al Catasto Fabbricati nel foglio 59 mappale 919 con la medesima consistenza. Il mappale 919 del foglio 54 è stato interessato da variazione nel classamento del 27/06/2011 Pratica n. LU0119656 in atti dal 27/06/2011 n. 31284.1/2011 ed è stato costituito in data 10/09/2010 Pratica n. LU0161188 in atti dal 10/09/2010 n. 2836.1/2010. Ai fini della cronistoria al Catasto Terreni si precisa che il mappale 702 ente urbano di mq. 589 deriva dal mappale 702 di mq. 830 giusto frazionamento del 30/08/2012 Pratica n. LU0131895 in atti dal 30/08/2012 presentato il 30/08/2012 n. 31895.1/2012. il mappale 702 di mq. 830 deriva dal mappale 919 del foglio 59 di mq. 830 revisione di elementi censuari del 28/05/2012 Pratica n. LU0075272 in atti dal 28/05/2012 Ist. 72353/12 spostamento particella da foglio 59 a foglio 64 n. 619.1/2012. Il mappale 919 del foglio 59 di mq. 830 deriva dal mappale 862 del foglio 59 di mq. 830 giusto Tipo Mappale del 10/09/2010 Pratica n. LU0160181 in atti dal 10/09/2010 presentato il 09/09/2010 n. 160181.1/2010. Il mappale 862 del foglio 59 di mq. 830 deriva dal mappale 850 del foglio 59 di mq. 1.510 frazionamento del 06/02/2003 Pratica n. 8286 in atti dal 06/02/2003 n. 793.1/2003. Il mappale 850 del foglio 59 di mq. 1.510 deriva dal mappale 617 del foglio 59 di mq. 3.050 frazionamento del 12/12/2001 Pratica n. 315393 in atti dal 12/12/2001 (n. 2982.1/2001). Il mappale 617 di mq. 3.050 deriva dal mappale 406 di mq. 4.680 giusto frazionamento in atti dal 06/02/1992 n. 7308.F01/1973. Il mappale 406 di mq. 4.680 deriva dal mappale 406 di mq. 14.720 giusto frazionamento in atti dal 06/02/1992 n. 214.F04/1974. Il mappale 406 di mq. 14.720 proviene dall'impianto meccanografico del 23/12/1975.



- foglio 64 particella 699 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 62 mq, rendita 176,11 Euro, indirizzo catastale: VIA PIETRA A PADULE n. 3530, piano: T, intestato a [REDACTED]



Coerenze: il bene è correttamente intestato. Si precisa che il fabbricato è stato parzialmente demolito a seguito di Ordinanza di demolizione n. 6 del 14/06/2022 del Comune di





Massarosa. Per maggiori dettagli vedasi quanto riportato in perizia.

Dati attribuiti a seguito di variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie; precedente variazione nel classamento del 04/09/2013 Pratica n. LU0189074 in atti dal 04/09/2013 n. 124335.1/2013. Ai fini della cronistoria catastale al Catasto Fabbricati si precisa che il mappale 699 sub. 3 deriva dal frazionamento e fusione degli originari mappali 699 sub. 1 e sub. 2 frazionamento e fusione del 04/09/2012 Pratica n. LU0133996 in atti dal 04/09/2012 n. 25135.1/2012. Ai fini della cronistoria catastale al Catasto Terreni si precisa che il mappale 699 intero ente urbano di mq. 881 deriva dalla fusione dei mappali 699 e 703 giusto Tipo Mappale del 30/08/2012 Pratica n. LU0131895 in atti dal 30/08/2012 presentato il 30/08/2012 n. 131895.2/2012. Il mappale 699 di mq. 640 deriva dal mappale 677 di mq. 1.564 frazionamento del 30/08/2012 Pratica n. LU0131895 in atti dal 30/08/2012 presentato il 30/08/2012 n. 131895.1/2012. il mappale 677 di mq. 1.564 deriva dal mappale 16 di mq. 1.600 frazionamento del 25/07/2003 Pratica n. 158428 in atti dal 25/07/2003 n. 5948.1/2003. Il mappale 16 di mq. 1.600 proviene dall'impianto meccanografico del 23/12/1975.

- foglio 64 particella 699 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 8 mq, rendita 36,77 Euro, indirizzo catastale: VIA PIETRA A PADULE n. 3530, piano: T, intestato

Coerenze: il bene è correttamente intestato. Si precisa che il fabbricato è stato parzialmente demolito a seguito di Ordinanza di demolizione n. 6 del 14/06/2022 del Comune di Massarosa. Per maggiori dettagli vedasi quanto riportato in perizia.

Dati attribuiti a seguito di variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie; precedente variazione nel classamento del 04/09/2013 Pratica n. LU0189074 in atti dal 04/09/2013 n. 124335.1/2013. Ai fini della cronistoria catastale al Catasto Fabbricati si precisa che il mappale 699 sub. 3 deriva dal frazionamento e fusione degli originari mappali 699 sub. 1 e sub. 2 frazionamento e fusione del 04/09/2012 Pratica n. LU0133996 in atti dal 04/09/2012 n. 25135.1/2012. Ai fini della cronistoria catastale al Catasto Terreni si precisa che il mappale 699 intero ente urbano di mq. 881 deriva dalla fusione dei mappali 699 e 703 giusto Tipo Mappale del 30/08/2012 Pratica n. LU0131895 in atti dal 30/08/2012 presentato il 30/08/2012 n. 131895.2/2012. Il mappale 699 di mq. 640 deriva dal mappale 677 di mq. 1.564 frazionamento del 30/08/2012 Pratica n. LU0131895 in atti dal 30/08/2012 presentato il 30/08/2012 n. 131895.1/2012. Il mappale 677 di mq. 1.564 deriva dal mappale 16 di mq. 1.600 frazionamento del 25/07/2003 Pratica n. 158428 in atti dal 25/07/2003 n. 5948.1/2003. Il mappale 16 di mq. 1.600 proviene dall'impianto meccanografico del 23/12/1975.

- foglio 64 particella 704 (catasto terreni), qualita/classe FU D ACCERT, superficie 924,

Coerenze: il bene è correttamente intestato.

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che il mappale 704 di mq. 924 deriva dal mappale 677 di mq. 1.564 giusto frazionamento del 30/08/2012 Pratica n. LU0131895 in atti dal 30/08/2012 presentato il 30/08/2012 n. 131895.1/2012. Il mappale 677 di mq. 1.564 deriva dal mappale 16 di mq. 1.600 frazionamento del 25/07/2003 Pratica n. 158428 in atti dal 25/07/2003 n. 5948.1/2003. Il mappale 16 di mq. 1.600 proviene dall'impianto meccanografico del 23/12/1975.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	217,50 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:	€. 267.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 213.600,00
Data della valutazione:	14/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

A seguito dei vari sopralluoghi eseguiti sul complesso da periziare, effettuato a cavallo degli anni 2023 - 2025, il sottoscritto Esperto ha verificato che l'unità è libera da persone e cose, sono esclusivamente presenti solamente alcuni arredi.

Da accertamenti svolti sempre presso il Comune di Massarosa, in particolare presso l'Ufficio Stato Civile risulta che gli esecutati [REDACTED] hanno contratto matrimonio in data [REDACTED] del Comune di Massarosa.

A margine sono presenti annotazioni:

con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di LUCCA n. 403/2018 R.G. 2510/2017 in data 01/03/2018 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

In data 17/12/2019, [REDACTED] ha proposto ricorso al Tribunale di Lucca per ottenere lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Con sentenza del Tribunale di Lucca in data 16/07/2020 [REDACTED], è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Da indagine svolte presso l'ufficio anagrafe del Comune di Massarosa risulta che:

- 1)- [REDACTED] dalla data del 01/08/2024 risulta essere residente in via Pietra a Padule n. 2972 frazione di Massaciuccoli;
- 2)- [REDACTED] dalla data del 08/02/2019 risulta essere migrato presso il Comune di Vecchiano.

Codice fiscale degli esecutati:

- [REDACTED];
- [REDACTED].

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il sottoscritto Esperto dopo aver esaminato la documentazione presente agli atti, ha effettuato una ricerca ipotecaria completa che in termini temporali parte dall'inizio del ventennio antecedente la data di trascrizione del verbale di pignoramento ed arriva all'attualità e precisamente alla data del 11/02/2025.

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:

servitù di di elettrodotto relativa alle linee in cavo interrato, stipulata il 13/01/2004 a firma di Notaio Francesco Rizzo ai nn. 247504/247848 di repertorio, registrata il 02/03/2004 a Viareggio ai nn. 40 Serie 20, trascritta il 02/03/2004 a Lucca ai nn. 2175 di reg. part., a favore di [REDACTED] derivante da compravendita.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati foglio 64 mappale 704.

Reg. Part. 2175 del 02/03/2004 atto di compravendita con autentica di firme Notaio Francesco Rizzo del 13/04/2004 repertorio n. 247504 (firma Ardito Mario) ed autentica di firme Notaio Barbara Bottici del 17/02/2004 repertorio 247848 (firma [REDACTED] immobile compravenduto [REDACTED] di cui al mappale 679 del foglio 64 di Massarosa Catasto Fabbricati. La parte venditrice per consentire l'allaccio della cabina da realizzare nell'immobile alla rete di distribuzione dell'energia, costituisce per sé e suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo a carico dell'immobile di sua proprietà, oggi identificati nel bene distinto al Catasto Fabbricati foglio 64 mappale 704, a favore [REDACTED] servitù di elettrodotto relativa alle linee in cavo interrato, in media e bassa tensione, di adduzione a di uscita dalla [REDACTED] vendita. Detta servitù collega la [REDACTED] di cui al mappale 679 foglio 64 con la via pubblica denomina Pietra a Padule.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/10/2015 a firma di Notaio Giampiero Piva ai nn. 64781 di repertorio, iscritta il 07/10/2015 a Lucca ai nn. 1853 di reg. part., a favore di [REDACTED] [REDACTED], derivante da

concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 360.000,00.

Importo capitale: € 180.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Reg. Part. 1853 del 07/10/2015 iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto del Notaio Giampiero Piva del 06/10/2015 repertorio n. 64781 a favore del [REDACTED] con sede in Lucca P.IVA [REDACTED] nella qualità di creditore ipotecario contro [REDACTED]

[REDACTED] qualità di debitori ipotecari nella misura di 1/2 ciascuno, gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni immobili distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa foglio 59 mappale 853 e foglio 64 mappale 702. Ipoteca iscritta per la complessiva somma di € 360.000,00. A margine della nota non sono presenti annotamenti.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/06/2023 a firma di UNEP presso il Tribunale di Lucca ai nn. 2273 di repertorio, trascritta il 21/06/2023 a Lucca ai nn. 7991 reg. part., a favore di [REDACTED] [REDACTED], derivante da verbale





pignoramento immobili.

Reg. Part. 7991 del 21/06/2023 trascrizione di atto esecutivo o cautelare, verbale pignoramento immobili atto dell'UNEP del Tribunale di Lucca del 13/06/2023 repertorio n. 2273 a favore del

[REDACTED]
[REDACTED] nella misura di 1/2 ciascuno, gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni immobili distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa foglio 59 mappale 853 e foglio 64 mappale 702. A margine della nota non sono presenti annotamenti.

pignoramento, stipulata il 28/12/2023 a firma di UNEP presso il Tribunale di Lucca ai nn. 5101 di repertorio, trascritta il 16/01/2024 a Lucca ai nn. 685 di reg. part., a favore di [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]

Reg. Part. 685 del 16/01/2024 trascrizione di atto esecutivo o cautelare, verbale pignoramento immobili atto dell'UNEP del Tribunale di Lucca del 13/06/2023 repertorio n. 2273 a favore del

[REDACTED]
[REDACTED] nella misura di 1/2 ciascuno, gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni immobili distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa foglio 64 mappale 699 sub. 3, mappale 699 sub. 4, mappale 699 sub. 5 e mappale 704. A margine della nota non sono presenti annotamenti. Si fa presente che il mappale 704 del foglio 64 catastalmente è censito al Catasto Terreni e non al Catasto Fabbricati come indicato nel quadro B della nota di trascrizione.

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

Ulteriori avvertenze:

L'area dove è posto l'immobile oggetto di stima non è sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica e/o storico-artistica che siano involgenti i beni in modo peculiare e specifico, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona; si precisa che la zona dove sono ubicati i beni è vincolata dal punto di vista paesaggistico-ambientale e dall'Ente Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli.

Si fa presente che un parte di resede è vincolata da servitù di elettrodotto come stabilito nell'atto di compravendita con autentica di firme Notaio Francesco Rizzo del 13/04/2004 repertorio n. 247504 ed autentica di firme Notaio Barbara Bottici del 17/02/2004 repertorio 247848 trascritto a Lucca il 02/03/2004 al n. 2175 di reg. part..

Inoltre dall'analisi degli atti di provenienza (atto Notaio Gino Velani del 05/10/1973 repertorio n. 163492 registrato a Lucca il 12/10/1973 al n. 5109 ed ivi trascritto il 13/10/1973 al n. 7915 di reg. part.) è emerso che il terreno sui quali sono stati edificati gli immobili è gravato da servitù di metanodotto SNAM (vedasi foto n. 9 allegata all'elaborato fotografico esterno).



Per gli impianti, posti all'interno della villetta, non sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte o il certificato di rispondenza; per quanto riguarda l'eventuale adeguamento dell'impianto elettrico si stima indicativamente l'importo € 7.000,00; mentre per l'impianto termoidraulico si stima indicativamente un importo di € 8.000,00; gli importi precedentemente detti tengono conto dello stato in cui attualmente detti impianti si trovano.

Anche per la piscina ed il pozzo artesiano non si sono reperite le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte o il certificato di rispondenza; per quanto riguarda l'eventuale adeguamento degli stessi si stima un onere di circa € 5.000,00.

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto Esperto fa presente che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti (altre limitazioni potrebbero essere contenute nei capoversi specifici), che si evidenziano in appresso:

1) quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;

2) le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche :

- verifica dei confini e delle distanze delle costruzioni da questi e dai fabbricati limitrofi e/o antistanti;
- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad accertare la presenza di materiali contenenti amianto o simili che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;
- indagini mirate a verificare la presenza di attrezzature interraste quali cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità, salvo quanto sotto riportato;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

Relativamente alla sanabilità delle difformità registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano i seguenti passaggi di proprietà, fino alla data di aggiornamento del 11/02/2025.

Anteriormente al ventennio il terreno su cui insiste la villetta, la piscina e la resede di corredo oggetto di pignoramento, erano di proprietà della [REDACTED] per acquisti fattone con atto Notaio Gino Velani del 05/10/1973 repertorio n. 163492 registrato a Lucca il 12/10/1973 al n. 5109 ed ivi trascritto il 13/10/1973 al n. 7915 di reg. part..

I beni in atto erano identificati al Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 mappale 617 di mq. 3.050 e foglio 64 mappale 16 di mq. 1.600; in detto atto si faceva presente che i terreni venduti hanno diritto perpetuo di passo, con tutti i mezzi, sopra strada privata che corre lungo il confine nord-ovest, insistendo con ampiezza di ml. 8,00 sul mappale 406 del foglio 59, ed è gravato da servitù di metanodotto SNAM, il tutto come riportato nel sopra detto atto Gino Velani.

In detto titolo inoltre è stato convenuto che i pozzi da costituirsi sul terreno devono essere mantenuti ad una distanza di ml. 50 dall'esistente pozzo artesiano ubicato sul mappale 406 del foglio 59.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/2002), con atto stipulato il 20/12/2002 a firma di Notaio Adriana Iantaffi ai nn. 39023 di repertorio, trascritto il 09/01/2003 a Lucca ai nn. 371 di reg. part..

Il titolo è riferito solamente a bene di cui al Catasto Fabbricati foglio 59 mappale 853.

Atto di compravendita Notaio Adriana Iantaffi del 20/12/2002 repertorio n. 39023 trascritto a Lucca il 09/01/2003 al n. 371 di reg. part.. Atto mediante il quale la ditta individuale [REDACTED]

[REDACTED] vendeva nella quota di proprietà di 1/2



ciascuno a [REDACTED]
[REDACTED], i diritti dell'intera piena proprietà del bene distinto all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa foglio 59 mappale 853.

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/2004), con atto stipulato il 23/06/2004 a firma di Notaio Adriana Iantaffi ai nn. 41217 di repertorio, trascritto il 29/06/2004 a Lucca ai nn. 7222 di reg. part..

Il titolo è riferito solamente a bene di cui al Catasto Terreni foglio 64 mappale 704; Catasto Fabbricati foglio 64 mappale 702 e mappali 699, sub. 3, sub. 4 e sub. 5., .

Atto di compravendita Notaio Adriana Iantaffi del 23/06/2004 repertorio n. 41217 trascritto a Lucca il 29/06/2004 al n. 7222 di reg. part.. Atto mediante il quale la ditta individuale [REDACTED]

[REDACTED] vendeva nella quota di proprietà di 1/2 ciascuno a [REDACTED]

[REDACTED], i diritti dell'intera piena proprietà sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Massarosa foglio 59 mappale 862 di mq. 830 e foglio 64 mappale 677 di mq. 1.564. Il mappale 677 è gravato da servitù di elettrodotto costituita con atto autenticato dal Notaio Francesco Rizzo il 13/01/2004 repertorio n. 247504 e Notaio Barbara Bottici del 17/02/2004 repertorio n. 247848 trascritto a Lucca il 02/03/2004 al n. 2175 di reg. part.. Inoltre la parte acquirente prendeva atto che i proprietari del fondo confinante [REDACTED] hanno la facoltà di costruire eventualmente sul terreno di loro proprietà confinante con i beni del atto sopra detto anche ad una distanza inferiore a quella regolamentare.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 24/08/1999 a firma di Notaio Daniella Canale Parola ai nn. 17457 di repertorio, registrato il 07/09/1999 a Viareggio ai nn. 2235, trascritto il 01/09/1999 a Lucca ai nn. 8520 di reg. part..

Atto di compravendita Notaio Daniella Canale Parola del 24/08/1999 repertorio n. 17457 registrato a Viareggio il 07/09/1999 al n. 2235 e trascritto a Lucca il 01/09/1999 al n. 8520 di reg. part.. Atto mediante il quale la [REDACTED] vendeva al sig. [REDACTED]

[REDACTED] i diritti dell'intera piena proprietà (1/1) sui beni distinti al Catasto Terreni del Comune di Massarosa foglio 59 mappale 617 di mq. 3.050 e foglio 64 mappale 16 di mq. 1.600. In detto atto si precisa che i terreni venduti hanno diritto perpetuo di passo, con tutti i mezzi, sopra strada privata che corre lungo il confine nord-ovest, insistendo con ampiezza di ml. 8,00 sul mappale 406 del foglio 59, ed è gravato da servitù di metanodotto SNAM. Inoltre è stato convenuto che i pozzi da costituirsi sul terreno devono essere mantenuti ad una distanza di ml. 50 dal pozzo artesiano ubicato sul mappale 406 del foglio 59. Il tutto come riportato nell'atto di provenienza Notaio Gino Velani del 05/10/1973 repertorio n. 163492 registrato a Lucca il 12/10/1973 al n. 5109 ed ivi trascritto il 13/10/1973 al n. 7915 di reg. part..

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato al cui interno è posta l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato edificato dal dante causa degli esecutati su terreno libero in forza dei seguenti titoli sotto elencati:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

tecnico incaricato: Geom. Fabio Dinelli

Pagina 10 di 26



Concessione Edilizia N. **140 del 1998**, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione di fabbricato di civile abitazione., presentata il 21/12/1996 con il n. 26632 di protocollo, rilasciata il 20/08/1998 con il n. 140 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a realizzazione villetta di cui al mappale 853 foglio 54 di Massarosa.

Concessione Edilizia n. 140 del 20/08/1998 rilasciata al conto della sig.ra Pezzica Maria a seguito di domanda del 21/12/1996 Prot. n. 26632 per la costruzione di fabbricato di civile abitazione. Si fa presente che all'interno del fascicolo visionato è presente la richiesta di voltura della sopra detta concessione edilizia al conto del sig. [REDACTED] presentata in data 10/11/1999 con Prot. n. 27188; l'autorizzazione ambientale rilasciata n. 8 del 31/01/1998; deposito stato finale Legge 47/85 del 17/09/2001; Si precisa infine che non è stata rintracciata la comunicazione di fine lavori, ma che è presente il certificato di conformità ed ultimazione lavori depositato in data 23/08/2001 con Prot. n. 23445. Si precisa infine che dalla lettura degli atti di provenienza risulta che sia stato rilasciato il certificato di abitabilità della villetta con prot. 32506 in data 21/12/2002, ma nel fascicolo della C.E. sopra detta non è presente copia di tale documento.

Autorizzazione Edilizia N. **254 del 2003**, intestata a [REDACTED], per lavori di realizzazione di opere pertinenziali accessori a civile abitazione, presentata il 01/08/2003 con il n. 20497 di protocollo, rilasciata il 05/11/2003 con il n. 254 di protocollo.

Autorizzazione Edilizia n. 254 del 05/11/2003 rilasciata al conto di [REDACTED] a seguito di domanda del 01/08/2003 prot. n. 20497 per la realizzazione di opere pertinenziali accessori a civile abitazione. Si precisa che assieme al permesso sopra detto è stata rilasciata Autorizzazione art. 151 del D.Lgs. 490/99 n. 127 del 2003. Si precisa che l'autorizzazione sopra detta deriva dalla richiesta di trasformazione della D.I.A. n. 16140 del 20/06/2003 a nome [REDACTED] in Autorizzazione Edilizia come richiesto al Comune di Massarosa in data 01/08/2003 prot. n. 20497. Si precisa che all'interno del fascicolo visionato non presente ne la comunicazione di inizio lavori ne la comunicazione di fine lavori.

Autorizzazione Edilizia N. **21 del 2002**, intestata a [REDACTED], per lavori di opere di recinzione., rilasciata il 31/01/2002 con il n. 21 di protocollo.

Come da allegata dichiarazione dell'Area Programmazione del Territorio Settore Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Massarosa del 13/12/2024 si fa presente che l'autorizzazione sopra riferita non risulta reperibile presso l'archivio comunale.

Autorizzazione Edilizia N. **166 del 2002**, intestata a [REDACTED] per lavori di variante in corso d'opera alla A.E. n. 21/2002, presentata il 26/03/2002 con il n. 7744 di protocollo, rilasciata il 31/10/2002 con il n. 166 di protocollo.

Autorizzazione Edilizia n. 166 del 31/10/2002 rilasciata al conto di [REDACTED] a seguito di domanda del 26/3/2002 prot. n. 7744 per opere in variante in corso d'opera alla A.E. n. 21/2002, variante dei passi carrabili ed opere di risanamento e di rinforzo dei fossati esistenti. Si precisa che all'interno del fascicolo visionato in Comune non è stata individuata la comunicazione di fine lavori.

D.I.A. N. **5310 del 2010**, intestata a [REDACTED], per lavori di realizzazione di piscina prefabbricata nella resede di proprietà, presentata il 02/02/2010 con il n. 2347 di protocollo.

D.I.A. n. 2347 del 02/02/2010 al conto [REDACTED] per la realizzazione di piscina prefabbricata nella resede di proprietà. Si fa presente che la documentazione grafica, fotografica, relazioni allegati e autorizzazioni necessarie, parere ambientale ed Ente Parco Lago Massaciuccoli sono state rilasciate con la D.I.A. n. 4873/2008 presentata in data 25/11/2008 scaduta, il tutto come dichiarato dal tecnico asseverante la D.I.A. di cui sopra. Inoltre risulta essere stata rilasciata ulteriore Autorizzazione Paesaggistica n. 14/2010 del 21/07/2010. Infine è stata rintracciata la comunicazione di inizio lavori del 05/08/2010 prot. n. 20163 e la dichiarazione di fine

lavori presentata il 13/09/2010 con prot. n. 21614 con allegata idonea documentazione fotografica.

S.C.I.A. N. 923 del 2014, intestata a [REDACTED], per lavori di captazione acque sotterranee attraverso realizzazione di nuovo pozzo ad uso domestico, presentata il 10/07/2014 con il n. 923 di protocollo.

S.C.I.A. n. 923/2014 prot. 19024 del 02/02/2010 al conto di [REDACTED] per la captazione acque sotterranee attraverso realizzazione di nuovo pozzo ad uso domestico. All'interno del fascicolo visionato è stata rintracciata la comunicazione inviata alla Provincia di Lucca in data 06/06/2014 e l'autorizzazione dell'Ente Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli. Infine si fa presente che non è stata rintracciata la dichiarazione di fine lavori.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si evidenzia che, per gli interventi eseguiti con, eventuali, Denuncia Inizio Attività, S.C.I.A., C.I.L.A. o di qualsiasi asseverazione in genere, lo scrivente non ha effettuato il controllo di conformità degli asseveramenti, già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante e NON è stato verificato l'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio e/o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, salvo quanto reperito nel fascicolo del titolo abilitativo Comunale.

Inoltre si precisa che non è stata effettuata la verifica plano-volumetrica del fabbricato, del posizionamento dello stesso e dell'effettiva superficie del lotto di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti, il rispetto della verifica della permeabilità dell'area, dei requisiti acustici passivi degli edifici, oltre a quella sugli impianti, nonché indagini geologiche, geotecniche e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o simili.

Dall'analisi dei titoli di provenienza è emerso che l'unità è dotata del Certificato di Abitabilità/Agibilità, ma non è stato rintracciato detto documento durante l'analisi dei titoli edilizi eseguita presso il Comune di Massarosa ufficio Edilizia Privata; non è stato rintracciato l'Attestato di Prestazione Energetica.

Si specifica infine che per tutti gli impianti presenti non sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità o Rispondenza alle vigenti normative in materia.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si premette che sui beni oggetto di stima è stato eseguito un accertamento da parte dei Vigili Urbani del Comune di Massarosa di cui alla comunicazione prot. n. 2914 del 07/02/2022, Comando Polizia Municipale n. 1420 R.G. Rapporti Prot. Fl. 3121/21 del 04/02/2022, allegato è presente un verbale di accertamento del 25/11/2021 dal quale emerge che durante il sopralluogo dei Vigili Urbani sono state rilevate le seguenti opere abusive:

A) "manufatto fuori sagoma delle caratteristiche di veranda chiusa realizzata con tamponature su tre lati in materiale ligneo e vetro, copertura in lamiera grecata coibentata con pavimentazione in tavolato di legno rialzata sul piano di campagna di circa ml. 060 con dimensioni di ml. 5,00 x 4,44 ed altezza interna variabile tra ml. 2,50 e ml. 2,80 adibita a ricovero per alcuni cani";

B) "manufatto in materiale ligneo, sostanzialmente difforme dall'originaria struttura autorizzata con A.E. n. 254/2003 (per due box da cavalli per una superficie di mq. 15), sia per una incrementata superficie, sia per un modesto dislocamento sul terreno, attualmente adibita ricovero per alcuni cani aggressivi (che non hanno consentito l'effettuazione diretta dei rilievi). Con riferimento però agli elaborati grafici contenuti nella relazione del CTU Roberto Tauci nominato il 03/05/2019 dal G.I.

dr.ssa Maria Giulia D'Ettore, si riferisce che la struttura attualmente esistente risulta composta da tre box, ripostiglio e da tettoia in presunto eternit per una superficie coperta complessiva di mq. 134, di cui 80 circa di tettoie”;

C) “manufatto in legno ad uso ripostiglio (posto presso il cancello di accesso) con superficie di circa mq. 13,7 ed adiacente tettoia con struttura portante in legno e copertura in presunto materiale plastico con dimensioni di mq. 21”;

D) “piscina prefabbricata con dimensioni di ml. 10,00 x 5,00 autorizzata con D.I.A. n. 5310 del 02/02/2010”;

E) “vetusto box in lamiera, adiacente alla struttura di cui alla lettera b), indicato nella predetta perizia come risalente ad un periodo antecedente all'anno 1967, con superficie di mq. 8,30”

F) “Tettoia in materiale ligneo posto in aderenza a l lato di nord-est del fabbricato principale, con superficie di mq. 12”;

G) “collocazione sul fondo in questione di circa mq. 920, di diversi tratti di recinzioni (richiamati nell'esposto) in rete metalliche “posticci”, con altezza inferiore a ml. 2,00 e privi di opera in muratura e/o getto, recinzioni, ad avviso dello scrivente con scarsa rilevanza edilizia”.

Al verbale sopra detto è seguita Ordinanza n. 6 del 14/06/2022 avente per oggetto l'ingiunzione alla demolizione di opere abusivamente realizzate (art. 146 L.R.T. 65/2014 s.m.i.), che fa riferimento al sopra citato rapporto della Polizia Municipale, per le seguenti opere:

1) “ampliamento di fabbricato con struttura in legno copertura in polycarbonato e guaina catramata (erroneamente descritta come lamiera grecata coibentata), tamponatura in legno e plexiglas (erroneamente descritto vetro), rialzata dal piano di campagna di ml. 0,60 , solaio in legno ml. 5,00 x 4,44 ed altezza interna variabile ml. 2,50 e ml. 2,80 ad uso ricovero cani”. Alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto, l'abuso sopra descritto è stato rimosso, è presente esclusivamente parte del solaio in legno che sosteneva l'intera struttura (foto n. 10 dell'allegata documentazione fotografica esterna);

2) “ampliamento manufatto in materiale ligneo, difforme alla A.E. n. 254/2003 per due box da cavalli di superficie di mq. 15, diversa ubicazione sulla proprietà, mediante la realizzazione di 3 box adibita a ricovero cani, tettoie con copertura in eternit e ripostiglio per un totale mq. 134, di cui mq. 80 di tettoie”. Alla data del sopralluogo parte dei manufatti sopra menzionati erano stati demoliti, ovvero il ricovero per cavalli autorizzato con la A.E. n. 254/2003, infatti sul posto è presente solo il basamento di cemento dove appoggiavano, ma è sempre in essere ed in fatiscenti condizioni di manutenzione, una porzione della tettoia sopra detta ed un ripostiglio in legno (foto n. 11 e 12 dell'allegata documentazione fotografica esterna);

3) “manufatto in legno ad uso ripostiglio vicino al cancello di accesso di mq. 13,7 ed adiacente tettoia con struttura portante in legno e copertura in presunto materiale plastico di mq. 21”. Alla data del sopralluogo una parte dei manufatti sopra menzionati erano stati demoliti, ma è sempre presente la tettoia in materiale ligneo (foto n. 13 e 14 dell'allegata documentazione fotografica esterna);

4) “Tettoia con struttura in legno in aderenza al lato nord-est del fabbricato principale, con superficie di mq. 12”. Detto manufatto non era presente alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto Esperto.

Inoltre si vuole puntualizzare, relativamente alla villetta, che in data 31/03/2023 con prot. n. 8838 è stata presentata Domanda di Permesso di Costruire in sanatoria per le difformità realizzate a quanto autorizzato con C.E. 140 del 1998.

Detto P.d.C. ad oggi non è stato rilasciato da parte del Comune di Massarosa, il tutto come comunicato al sottoscritto Esperto dall'ufficio Edilizia Privata di detto Comune.

Gli abusi segnalati nella relazione tecnica erano:

- modifiche ai divisori interni per una migliore distribuzione degli spazi; - realizzazione di nuova porzione di solaio al piano sottotetto;

- modifiche alle scale esterne di corredo alle terrazze del piano terra;



- installazione di persiane in legno a corredo degli infissi esterni;
- modifiche ad elementi di finitura delle facciate. Opere realizzate come dichiarato, nell'anno 2003.

Preso atto di quanto sopra, il sottoscritto Esperto ha eseguito un'analisi degli elaborati grafici, allegati ai titoli reperiti che paragonato con lo stato attuale dei luoghi, ha evidenziato: relativamente alla villetta per civile abitazione, preso atto degli abusi già sopra elencati si vuole precisare:

- 1) internamente ed esternamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che dette differenze in parte rientrano nella tolleranza di Legge 4% ed in parte non rientrano in detta tolleranza;
- 2) diversa distribuzione degli spazi interni avvenuta mediante la realizzazione e demolizioni di tramezzi interni non portanti;
- 3) realizzazione di un lucernario sul solaio della copertura;
- 4) non è presente camera matrimoniale della superficie minima di mq. 14, le entrambe le esistenti camere hanno una superficie utile di circa mq. 13.

A livello prospettico si evidenzia la presenza di un comignolo e l'apposizione di ringhiera in ferro a corredo del terrazzo del piano terra rialzato.

Relativamente alla piscina autorizzata con D.I.A. n. 5310 del 02/02/2010 dal raffronto dello stato di luoghi con il titolo sopra menzionato non si sono rilevate difformità ad eccezione:

- a) sono presenti delle differenze tra le misure in pianta e profondità rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che dette differenze rientrano nella tolleranza di Legge 6%;
- b) ampliamento del lastrico a corredo della piscina con contestuale realizzazione di soletta in cemento armato dove è stato sopra incollato un rivestimento di mattonelle, in sostituzione del rivestimento in legno da appoggiare su terreno vegetale come autorizzato.

Inoltre sulla resede sono ancora presenti, oltre a quanto sopra già relazionato, piccola casina in legno posta nelle immediate vicinanze della piscina (foto n. 15); varie recinzioni in paletti di ferro e rete metallica; mancata realizzazione del piazzale in ghiaia posto nella zona fronte stante il cancello d'ingresso.

Su fa presente che il sottoscritto Esperto non avendo visionato il titolo edilizio relativo alla realizzazione delle sistemazioni esterne di cui alla A.E. n. 21 del 2022, in quanto non reperibile presso l'archivio del Comune di Massarosa e visto che la variante a detta A.E. (A.E. n. 116 del 2002) è inerente principalmente al consolidamento del fossa che confina con il terreno di corredo della villetta, non è stato possibile accertare se il cancello d'ingresso e le varie recinzioni che delimitano il lotto di proprietà sono regolari da un punto di vista urbanistico-edilizio.

Infine si precisa che l'ubicazione del pozzo artesiano autorizzato con S.C.I.A. n. 923 del 2014 (vedi foto n. 16 dell'allegata documentazione fotografica esterna) risulterebbe essere stato realizzato non dove indicato nel permesso, ma traslato verso il confine di proprietà direzione lago di Massaciuccoli.

Si precisa nuovamente che non è stata eseguita la verifica plano-volumetria delle opere realizzate, il loro posizionamento sul lotto di terreno e le distanze dai fabbricati limitrofi.

(normativa di riferimento: Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto sostituirsi a quello che compete per Legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto grafici di dettaglio.



In particolare si vuole evidenziare che l'area dove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento è vincolata dal punto di vista paesaggistico-ambientale e da parte dell'Ente Parco Migliarino San rossore Massaciuccoli.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri e spese per la regolarizzazione, in parte con rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali coperture in eternit, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore di stima a metro quadro.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate, il futuro aggiudicatario dovrà adempiere in maniera completa a quanto imposto nell'ordinanza di demolizione sopra citata, in seguito presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni se ammissibile, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di diniego procedere, a propria cura e spesa, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

Costi di regolarizzazione:

- Onorari professionali per richiedere sanatoria edilizia, escluso spese vive, sanzioni ed accessori: €4.000,00
- Demolizione dei manufatti come da Ordinanza n. 6 del 14/06/2022 del Comune di Massarosa: €6.000,00

L'importo sopra stimato, come specificato, non comprende le spese vive da sostenere, le sanzioni per il danno ambientale, né le sanzioni amministrative dovute che, secondo quanto stabilito dalla L.R. n. 65 del 2014 e s.m.i, il "Comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00".

Infine si precisa che, i costi sopra indicati relativi alle spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, essendo state abolite le tariffe professionali, sono suscettibili di variazioni e pertanto trattasi di una mera indicazione di massima.

Il sottoscritto Esperto pertanto non si ritiene responsabile se un altro professionista ritiene corretto applicare onorari differenti da quanto riportato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: relativamente alla villetta: l'ultima planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, non è conforme allo stato dei luoghi, in particolare non trova la corretta rappresentazione il nuovo locale posto al piano primo ottenuto realizzando una porzione di solaio, per maggiori dettagli vedasi paragrafo "Conformità Edilizia".

La planimetria della piscina è conforme.

Mentre dovrà essere presentata variazione catastale per la soppressione del manufatto ad uso box cavalli, tettoia e ripostiglio di cui ai mappali 699 sub. 2 e sub. 3 foglio 64 di Massarosa, in quanto demoliti come da ordinanza del Comune di Massarosa sopra citata, con conseguente ripristino al



Catasto Terreni di dette porzioni immobiliari.

Relativamente al mappale 704 oggi in visura con dizione "FU D accertar" si dovrà provvedere alla correzione della qualità. La mappa catastale denominata "wegis" ad oggi non rappresenta lo stato dei luoghi in quanto è sempre presente il fabbricato parzialmente demolito di cui al mappale 699.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: per la villetta: presentazione presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca Ufficio del Territorio, di nuova pratica di accatastamento a variazione con procedura DOCFA; per il locale demolito (mappale 699 sub. 3 e sub. 4): soppressione al Catasto Fabbricati delle attuali planimetrie presenti con contestuale "ritorno" al Catasto Terreni della porzione occupata dal mappale 699; Tipo Mappale per demolizione per eliminare dalla mappa "wegis" il fabbricato.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per presentazione di pratiche DOCFA in variazione escluse spese vive ed accessori: €.1.800,00
- Tipo Mappale per soppressione fabbricato di cui al mappale 699 foglio 64 di Massarosa, escluse spese vive ed accessori: €.1.200,00

Si precisa che gli importi sopra individuati non comprendono le spese per i diritti catastali spettanti all'Ufficio del Territorio necessari per presentare la pratica di aggiornamento, né le eventuali sanzioni se dovute.

Il sottoscritto Esperto vuole precisare che, i costi sopra indicati relativi alle spese tecniche per la presentazione della pratica di aggiornamento con procedura DOCFA, essendo state abolite le tariffe professionali, sono suscettibili di variazioni e pertanto trattasi di una mera indicazione di massima.

Il sottoscritto pertanto non si ritiene responsabile se un altro professionista ritiene corretto applicare onorari differenti da quanto riportato.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Gli immobili oggetto di pignoramento identificati nel foglio 59 particella 853 e foglio 64 particelle 699 – 702 - 704, come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 20/11/2024 di cui alla richiesta presentata in data 24/10/2024 acquisita al prot. int. n. 262, sono rappresentati nel Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale del 02.05.2017 n. 39, efficace dal 15.07.2017 a seguito della pubblicazione sul BURT n. 24 del 14.06.2017, successiva I° Variante di manutenzione approvata con deliberazione di Consiglio Comunale del 23.11.2021 n° 50 con pubblicazione sul BURT n° 48 del 01.12.2021, II variante di manutenzione di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale in data 30.11.2022 n. 106 con pubblicazione sul BURT n° 62 del 21.12.2022 e III variante di manutenzione di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale in data 27.12.2023 n. 107 con pubblicazione sul BURT n° 2 del 10.01.2024 in zona:

parte in U.T.O.E 12 Massaciuccoli e parte in Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli

- Foglio 59 Particella 853;

Parte in zona B4 – Insediamenti recenti pianificati e omogenei (assimilabile a Zona “B” ai sensi del DM 1444/1968); Parte Zona PR – Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli (assimilabile a Zona “E” ai sensi del DM 1444/1968);

- Foglio 64 Particella 699;

Parte in zona E6 – Area ad economia agricola debole (assimilabile a Zona “E” ai sensi del DM 1444/1968); Parte Zona PR – Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli (assimilabile a Zona “E” ai sensi del DM 1444/1968);

- Foglio 64 Particella 702;

Parte in zona E6 – Area ad economia agricola debole (assimilabile a Zona “E” ai sensi del DM 1444/1968); Parte in zona B4 – Insediamenti recenti pianificati e omogenei (assimilabile a Zona “B” ai sensi del DM 1444/1968); Parte Zona PR – Parco Regionale Migliarino San Rossore



Massaciuccoli (assimilabile a Zona "E" ai sensi del DM 1444/1968);

- Foglio 64 Particella 704;

Zona PR – Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli (assimilabile a Zona "E" ai sensi del DM 1444/1968).

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

Per i terreni ricadenti all'interno del Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli vigono le disposizioni contenute nel relativo Piano di Gestione.

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



BENI IN MASSAROSA VIA PIETRA A PADULE 3530, FRAZIONE MASSACIUCCOLI

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a MASSAROSA via Pietra a Padule 3530, frazione Massaciuccoli, della superficie commerciale di **217,50** mq per la quota di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su villetta monofamiliare libera su quattro lati corredata da piscina e resede esclusiva, facente parte di una piccola lottizzazione composta da n. 3 unità indipendenti tra loro, posta in Comune di Massarosa, via Pietra a Padule civico 3530, frazione Massaciuccoli.

Villetta elevata su due piani fuori terra compreso il terrestre oltre piano seminterrato composta da:

- piano seminterrato: due vani ad uso cantina e sotto-scala, con la precisazione che in detti vani sono presenti rifiniture di tipo abitativo ed impianto di riscaldamento;
- piano terra rialzato: ingresso disimpegno, ampio soggiorno, cucina, bagno, camera e terrazzo su due lati;
- piano primo: disimpegno, camera, bagno e mansarda a tetto.

Tutti i piani sono collegati da scala interna che diparte dal piano seminterrato e raggiunge il piano primo.

L'unità è corredata da resede esclusiva parte a verde e parte lastricata (marciapiede che correde il fabbricato) di circa catastali mq. 2.800; si precisa che un parte della resede non è recintata, si fa riferimento alla porzione dove è stata costituita servitù di elettrodotto e seguente accesso ad esistente cabina elettrica mappale 679 del foglio 64 di Massarosa, che grava sul mappale 704 medesimo foglio e Comune.

Su detta resede poco discosto dal fabbricato principale è presente piscina prefabbricata delle dimensioni di circa ml. 10,00 x 5,00 e profondità costante di circa ml. 1,55.

Inoltre sulla resede sono presenti due tettoie in legno con copertura plastica e due piccole casine di legno, il tutto in pessime condizioni di manutenzione, alcune direttamente appoggiate sul terreno vegetale, altre appoggiate su gettata di cemento, manufatti che dovranno essere demoliti come da Ordinanza n. 6 del 14/06/2022 del Comune di Massarosa.

Si accede alla proprietà da cancello carrabile privo di automazione posto all'interno della resede esclusiva, si arriva a detto cancello passando sopra la resede di proprietà gravata da servitù di elettrodotto che immette direttamente sulla via Pietra a Padule.



Il complesso sopra descritto confina nel complesso con: a nord con beni di cui ai mappali 852, 851, 861 e 1038 tutti del foglio 59 di Massarosa; ad ovest con beni di cui al mappale 15 foglio 64 di Massarosa; a sud con beni di cui al mappale 101 foglio 64 di Massarosa; ad est con via Pietra a Padule, salvo se altri o meglio di fatto.

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 853 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 614,58 Euro, indirizzo catastale: VIA PIETRA A PADULE, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED]
G [REDACTED]

Coerenze: il bene è correttamente intestato,

Dati attribuiti a seguito di variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; precedente variazione del 15/11/2002 Pratica n. 00233778 in atti dal 21/07/2003 rettifica classamento proposto n. 11108.1/2003. costituzione del 15/11/2002 Pratica n. 233778 in atti dal 15/11/2002 costituzione n. 2458.1/2002. Ai fini della cronistoria al Catasto Terreni si precisa che il mappale 853 ente urbano di mq. 610 deriva dal mappale 853 di mq. 610 giusto Tipo Mappale del 12/12/2001 Pratica n. 315393 in atti dal 12/12/2001 n. 2982.1/2001. il mappale 853 di mq. 610 deriva dal mappale 617 di mq. 3.050 giusto frazionamento del 12/12/2001 Pratica n. 315393 in atti dal 12/12/2001 n. 2982.1/2001. Il mappale 617 di mq. 3.050 deriva dal mappale 406 di mq. 4.680 giusto frazionamento in atti dal 06/02/1992 n. 7308.F01/1973. Il mappale 406 di mq. 4.680 deriva dal mappale 406 di mq. 14.720 giusto frazionamento in atti dal 06/02/1992 n. 214.F04/1974. Il mappale 406 di mq. 14.720 proviene dall'impianto meccanografico del 23/12/1975.

- foglio 64 particella 702 (catasto fabbricati), categoria C/4, classe U, consistenza 51 mq, rendita 163,30 Euro, indirizzo catastale: VIA PIETRA A PADULE n. 35/30, piano: T, [REDACTED]
[REDACTED]

Coerenze: il bene in visura è correttamente intestato.

Dati attribuiti a seguito di variazione del 12/04/2016 Pratica n. LU0037339 in atti dal 12/04/2016 aggiornamento planimetrico n. 14717.1/2016. Precedente Variazione del 13/08/2014 Pratica n. LU0075704 in atti dal 13/08/2014 bonifica identificativo catastale n. 22078.1/2014, con la presente variazione è stato eseguito un cambio di foglio catastale, ovvero il passaggio dal foglio 59 al foglio 64, precedentemente il bene era identificato sempre al Catasto Fabbricati nel foglio 59 mappale 919 con la medesima consistenza. Il mappale 919 del foglio 54 è stato interessato da variazione nel classamento del 27/06/2011 Pratica n. LU0119656 in atti dal 27/06/2011 n. 31284.1/2011 ed è stato costituito in data 10/09/2010 Pratica n. LU0161188 in atti dal 10/09/2010 n. 2836.1/2010. Ai fini della cronistoria al Catasto Terreni si precisa che il mappale 702 ente urbano di mq. 589 deriva dal mappale 702 di mq. 830 giusto frazionamento del 30/08/2012 Pratica n. LU0131895 in atti dal 30/08/2012 presentato il 30/08/2012 n. 31895.1/2012. il mappale 702 di mq. 830 deriva dal mappale 919 del foglio 59 di mq. 830 revisione di elementi censuari del 28/05/2012 Pratica n. LU0075272 in atti dal 28/05/2012 Ist. 72353/12 spostamento particella da foglio 59 a foglio 64 n. 619.1/2012. Il mappale 919 del foglio 59 di mq. 830 deriva dal mappale 862 del foglio 59 di mq. 830 giusto Tipo Mappale del 10/09/2010 Pratica n. LU0160181 in atti dal 10/09/2010 presentato il 09/09/2010 n. 160181.1/2010. Il mappale 862 del foglio 59 di mq. 830 deriva dal mappale 850 del foglio 59 di mq. 1.510 frazionamento del 06/02/2003 Pratica n. 8286 in atti dal 06/02/2003 n. 793.1/2003. Il mappale 850 del foglio 59 di mq. 1.510 deriva dal mappale 617 del foglio 59 di mq. 3.050 frazionamento del 12/12/2001 Pratica n. 315393 in atti dal 12/12/2001 (n. 2982.1/2001). Il mappale 617 di mq. 3.050 deriva dal mappale 406 di mq. 4.680 giusto frazionamento in atti dal 06/02/1992 n. 7308.F01/1973. Il mappale 406 di mq. 4.680 deriva dal mappale 406 di mq. 14.720 giusto frazionamento in atti dal 06/02/1992 n.



214.F04/1974. Il mappale 406 di mq. 14.720 proviene dall'impianto meccanografico del 23/12/1975.

- foglio 64 particella 699 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 62 mq, rendita 176,11 Euro, indirizzo catastale: VIA PIETRA A PADULE n. 3530, piano: T, intestato

Coerenze: il bene è correttamente intestato. Si precisa che il fabbricato è stato parzialmente demolito a seguito di Ordinanza di demolizione n. 6 del 14/06/2022 del Comune di Massarosa. Per maggiori dettagli vedasi quanto riportato in perizia.

Dati attribuiti a seguito di variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie; precedente variazione nel classamento del 04/09/2013 Pratica n. LU0189074 in atti dal 04/09/2013 n. 124335.1/2013. Ai fini della cronistoria catastale al Catasto Fabbricati si precisa che il mappale 699 sub. 3 deriva dal frazionamento e fusione degli originari mappali 699 sub. 1 e sub. 2 frazionamento e fusione del 04/09/2012 Pratica n. LU0133996 in atti dal 04/09/2012 n. 25135.1/2012. Ai fini della cronistoria catastale al Catasto Terreni si precisa che il mappale 699 intero ente urbano di mq. 881 deriva dalla fusione dei mappali 699 e 703 giusto Tipo Mappale del 30/08/2012 Pratica n. LU0131895 in atti dal 30/08/2012 presentato il 30/08/2012 n. 131895.2/2012. Il mappale 699 di mq. 640 deriva dal mappale 677 di mq. 1.564 frazionamento del 30/08/2012 Pratica n. LU0131895 in atti dal 30/08/2012 presentato il 30/08/2012 n. 131895.1/2012. il mappale 677 di mq. 1.564 deriva dal mappale 16 di mq. 1.600 frazionamento del 25/07/2003 Pratica n. 158428 in atti dal 25/07/2003 n. 5948.1/2003. Il mappale 16 di mq. 1.600 proviene dall'impianto meccanografico del 23/12/1975.

- foglio 64 particella 699 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 8 mq, rendita 36,77 Euro, indirizzo catastale: VIA PIETRA A PADULE n. 3530, piano: T, intestato

Coerenze: il bene è correttamente intestato. Si precisa che il fabbricato è stato parzialmente demolito a seguito di Ordinanza di demolizione n. 6 del 14/06/2022 del Comune di Massarosa. Per maggiori dettagli vedasi quanto riportato in perizia.

Dati attribuiti a seguito di variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie; precedente variazione nel classamento del 04/09/2013 Pratica n. LU0189074 in atti dal 04/09/2013 n. 124335.1/2013. Ai fini della cronistoria catastale al Catasto Fabbricati si precisa che il mappale 699 sub. 3 deriva dal frazionamento e fusione degli originari mappali 699 sub. 1 e sub. 2 frazionamento e fusione del 04/09/2012 Pratica n. LU0133996 in atti dal 04/09/2012 n. 25135.1/2012. Ai fini della cronistoria catastale al Catasto Terreni si precisa che il mappale 699 intero ente urbano di mq. 881 deriva dalla fusione dei mappali 699 e 703 giusto Tipo Mappale del 30/08/2012 Pratica n. LU0131895 in atti dal 30/08/2012 presentato il 30/08/2012 n. 131895.2/2012. Il mappale 699 di mq. 640 deriva dal mappale 677 di mq. 1.564 frazionamento del 30/08/2012 Pratica n. LU0131895 in atti dal 30/08/2012 presentato il 30/08/2012 n. 131895.1/2012. Il mappale 677 di mq. 1.564 deriva dal mappale 16 di mq. 1.600 frazionamento del 25/07/2003 Pratica n. 158428 in atti dal 25/07/2003 n. 5948.1/2003. Il mappale 16 di mq. 1.600 proviene dall'impianto meccanografico del 23/12/1975.

- foglio 64 particella 704 (catasto terreni), qualita/classe FU D ACCERT, superficie 924,

Coerenze: il bene è correttamente intestato.

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che il mappale 704 di mq. 924 deriva dal mappale 677 di mq. 1.564 giusto frazionamento del 30/08/2012 Pratica n. LU0131895 in atti dal 30/08/2012 presentato il 30/08/2012 n. 131895.1/2012. Il mappale 677 di mq. 1.564 deriva





dal mappale 16 di mq. 1.600 frazionamento del 25/07/2003 Pratica n. 158428 in atti dal 25/07/2003 n. 5948.1/2003. Il mappale 16 di mq. 1.600 proviene dall'impianto meccanografico del 23/12/1975.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Estratto da google maps

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Villetta elevata su due piani fuori terra compreso il terrestre oltre piano seminterrato, posta in Comune di Massarosa, via Pietra a Padule civico 3530, frazione Massaciuccoli., composta da:

- piano seminterrato: due vani ad uso cantina, con la precisazione che in detti vani sono presenti rifiniture di tipo abitativo ed impianto di riscaldamento;
- piano terra rialzato: ingresso disimpegno, ampio soggiorno, cucina, bagno, camera e terrazzo su due lati;
- piano primo: disimpegno, camera, bagno e mansarda a tetto.

Tutti i piani sono collegati da scala interna che diparte dal piano seminterrato e raggiunge il piano primo.

La villetta presenta al piano seminterrato una superficie utile di circa mq. 57 compreso l'ingombro del sottoscala ed altezza di ml. 2,21, al piano terra superficie utile di circa mq. 52 ed altezza di ml. 2,81 escluso ingombro vano scale; al piano primo superficie utile di circa mq. 22 ed altezza di ml. 2,71 zona abitabile e superficie utile di mq. 30 ed altezza variabile tra i ml. 2,35 (colmo) ed i ml. 0,60 (gronda) la parte mansardata.

L'unità è corredata da resede esclusiva parte a verde e parte lastricata (marciapiede che corre da il



fabbricato) di circa catastali mq. 2.800; si precisa che una parte della resede non è recintata, si fa riferimento alla porzione dove è stata costituita servitù di elettrodotto e seguente accesso ad esistente cabina elettrica mappale 679 del foglio 64 di Massarosa, che grava sul mappale 704 medesimo foglio e Comune.

Inoltre la resede al suo interno risulta essere in parte delimitata da recinzioni in pali metallici e rete in pessimo stato di manutenzione.

Su detta resede poco discosto dal fabbricato principale è presente piscina prefabbricata delle dimensioni di circa ml. 10,00 x 5,00 e profondità costante di circa ml. 1,55.

Inoltre sulla resede sono presenti due tettoie in legno con copertura plastica e due piccole casine di legno, il tutto in pessime condizioni di manutenzione, alcune direttamente appoggiate sul terreno vegetale, altre appoggiate su gettata di cemento, manufatti che dovranno essere demoliti come da Ordinanza n. 6 del 14/06/2022 del Comune di Massarosa.

Si accede alla proprietà da cancello carrabile privo di automazione posto all'interno della resede esclusiva, si arriva a detto cancello passando sopra la resede di proprietà gravata da servitù di elettrodotto che immette direttamente sulla via Pietra a Padule.

Si fa presente che una parte di resede è gravata da servitù di elettrodotto come stabilito nell'atto di compravendita con autentica di firme Notaio Francesco Rizzo del 13/04/2004 repertorio n. 247504 ed autentica di firme Notaio Barbara Bottici del 17/02/2004 repertorio 247848 trascritto a Lucca il 02/03/2004 al n. 2175 di reg. part.

Inoltre dall'analisi degli atti di provenienza, atto Notaio Gino Velani del 05/10/1973 repertorio n. 163492 registrato a Lucca il 12/10/1973 al n. 5109 ed ivi trascritto il 13/10/1973 al n. 7915 di reg. part., è emerso che il terreno sui quali sono stati edificati gli immobili è gravato da servitù di metanodotto SNAM (vedasi foto n. 9 allegata all'elaborato fotografico esterno).

Trattasi di complesso immobiliare posto in zona pianeggiante, a prevalente destinazione residenziale, ed avente tutte le infrastrutture principali poste nelle immediate vicinanze; il bene dista circa Km 5 dal centro di Massarosa e circa Km 16 dal capoluogo di Provincia Lucca.

Considerando il generale stato di conservazione, la villetta per abitazione nella sua interezza si presenta in normali condizioni di manutenzione, strutturalmente l'immobile non presenta problemi di stabilità, infatti da un primo esame sommario sia le murature portanti sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere.

Internamente il bene si presenta in pessime condizioni di manutenzione, necessitante di una adeguata pulizia e revisione generale degli impianti presenti, infissi, ecc., il tutto come fotograficamente documentato a seguito del sopralluogo eseguito.

Relativamente alla piscina si precisa che non è stato possibile stabilire se l'impianto di depurazione sia funzionante in quanto tutti il complesso immobiliare è privo di elettricità.

La piscina, che alla data del sopralluogo era piena di acqua sporca, presenta un rivestimento interno in con idoneo telo, bordo in pietra bianca e lastricato attorno in mattonelle tipo gres-porcellanato.

Il resto della resede è in completo stato di abbandono, con erba alta, arbusti e materiali vari sparsi, che dovranno essere smaltiti a cura del futuro aggiudicatario.

Relativamente alle dotazioni della villetta si fa presente:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: il cancello di ingresso, carrabile e pedonale, alla proprietà è in metallo a due ante battenti senza apertura comandata.

infissi esterni: in legno e vetro doppio corredati da persiane di legno.

infissi interni: legno tamburato.

manto di copertura: manto di copertura con tegole di cotto della tipologia a padiglione.

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

mediocre nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



pareti esterne:. ad intonaco civile tinteggiato. Sono presenti fenomeni di umidità di risalita sulle pareti con conseguente sfogliamento della tinteggiatura.

pavimentazione esterna:. parte in mattonelle tipo gres-porcellanato come anche il terrazzo e parte in blocchetti tipo pietra.

pavimentazione interna:. al piano seminterrato pavimentazione in mattonelle tipo gres-porcellanato; al piano terra rialzato zona giorno in mattonelle tipo gres-porcellanato, la camera in parquet; al piano primo zona disimpegno in mattonelle tipo gres-porcellanato, camera e mansarda in parquet. Tutti i bagni presenti hanno pavimento e rivestimento in ceramica.

portone di ingresso:. in legno del tipo non blindato.

protezioni infissi esterni:. presenti delle persiane in legno.

scale:. le scale interne sono rivestite in pietra di marmo.

Degli Impianti;

condizionamento:. sono presenti nella camera al piano terra e nella camera e mansarda al piano primo split a parte per l'aria condizionata. Si precisa però che non sono presenti le unità esterne.

elettrico:. impianto elettrico sotto traccia, alla data del sopralluogo non è stato possibile stabilire se fosse funzionante in quanto il bene non è attualmente allacciato alla fornitura di energia elettrica. Si precisa che per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario.

fognatura:. si precisa che in zona è presente la fognatura dinamica comunale, si presume che il fabbricato sia allacciato a detto impianto, anche se le attuali condizioni non hanno reso possibile tale accertamento. Ogni eventuale opera di messa norma resterà a carico della parte aggiudicataria.

gas:. in zona è presente la rete di gas metano, l'unità risulta allacciata.

idrico:. sulla resede è presente pozzo artesiano per l'adduzione dell'acqua potabile, del quale non si è a conoscenza della potabilità, il tutto come da S.C.I.A. n. 923 del 10/07/2014 al cui interno sono



al di sotto della media



al di sotto della media



mediocre



mediocre



mediocre



mediocre



mediocre



nella media



presenti i nulla osta degli enti competenti. Si precisa causa le condizioni e la mancanza di energia stabilire non è stato possibile stabilire se il pozzo ed il suo impianto siano funzionanti e servano la villetta.

termico:. l'impianto termico per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è con caldaia a gas metano, gli elementi radianti sono in alluminio. Si precisa però che non è presente la caldaia. Si precisa che per detto impianto non è stato possibile stabilire se fosse funzionante in quanto al momento non allacciato alla fornitura, inoltre non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento, se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario.

Delle Strutture:

copertura:. dalla analisi della documentazione agli atti del Comune e da quanto visionato in sede di sopralluogo si fa presente che solaio di copertura, probabilmente è in latero-cemento della tipologia a padiglione.

solai:. dalla analisi della documentazione agli atti del Comune e da quanto visionato in sede di sopralluogo si fa presente che i solai di interpiano, probabilmente sono in latero-cemento.

strutture verticali:. dalla analisi della documentazione agli atti del Comune e da quanto visionato in sede di sopralluogo si fa presente che la struttura portante verticale, probabilmente è in laterizio.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie abitabile	100,00	x	100 %	=	100,00
Mansarda piano primo	37,00	x	50 %	=	18,50
Cantina - taverna piano seminterrato	70,00	x	50 %	=	35,00
Superficie scoperta (resede) fino alla concorrenza della superficie dell'unità principale	100,00	x	10 %	=	10,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Superficie scoperta (resede) per superfici eccedenti la superficie dell'unità principale	2.700,00	x	2 %	=	54,00
Totale:	3.007,00				217,50



Planimetria su base catastale compendio immobiliare



Planimetria catastale villetta

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al solo fine statistico e per informazione, ma non utilizzati ai fini della valutazione di cui sotto, vengono riportati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lucca (O.M.I.) del Comune di Massarosa, inerenti al 1° semestre del 2024 zona periferica Massaciuccoli, Pietra a Padule, Al Sasso; Codice di zona: D1, Microzona Catastale: 4, tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico. Destinazione: Residenziale, nella tipologia "ville e villini", i quali riportano, per unità in "normali" condizioni, un valore minimo di €. 1.700,00 ed un valore massimo di € 2.250,00 al mq. Lordo.

A seguito di indagine eseguita al fine di reperire comparabili per la stima di cui sotto il sottoscritto Esperto fa presente che in zona non sono presenti comparabili similari al bene oggetto di stima, unico comparabile in zona è relativo alla compravendita di cui al reg. part. n. 10394 del 02/08/2024, ma lo stesso non viene utilizzato in quanto dall'analisi dell'atto si evidenzia che trattasi di una vendita "forzata" visto anche la tipologia di bene; pertanto la ricerca è stata estesa alle zone limitrofe nelle quali è stato possibile rintracciare quanto sotto riportato:

- 1)- trascrizione n. 11609 del 2022 villetta elevata su due piani fuori terra oltre vano interrato in Massarosa, internamente alla via Sarzanese sud n. 2050/F superficie commerciale stimata 143 mq., valore di compravendita complessivo € 260.000,00 , prezzo medio €/mq. 1.818,18;
- 2)- trascrizione n. 969 del 2022 villetta elevata su due piani fuori terra oltre vano interrato in Massarosa, via del Fiorentino Dante n. 133 superficie commerciale stimata 144 mq., valore di compravendita complessivo € 315.000,00 prezzo medio €/mq. 2.187,50.

Il sottoscritto Esperto in base agli elementi esposti, visti i comparabili rintracciati in zona, sopra detti, tenuto conto della loro dissomiglianza tra essi ed il compendio immobiliare oggetto di pignorato, tenuto conto anche di valori unitari assunti presso colleghi, agenzie immobiliari, viste le attuali

tecnico incaricato: Geom. Fabio Dinelli

Pagina 24 di 26

condizioni del mercato, **tenuto conto delle condizioni in cui versa il fabbricato e la resede di corredo**, apportando i giusti correttivi, ritiene che immobili delle stesse caratteristiche e condizioni di cui sopra, vengono offerti sul mercato, tenendo conto anche di quanto sopra rilevato e come pervenuto agli esecutati dai titoli di provenienza, a prezzi che oscillano intorno a € 1.000,00 / € 1.200,00 al mq., detto prezzo unitario tiene di conto di tutto quanto sopra rilevato dal sottoscritto Esperto.

Pertanto adottando un prezzo medio, si ottiene il seguente risultato:

valore al mq. di riferimento per la stima pari ad € 1.200,00 (Euro milleduecento/00).

$€ 1.100,00 \times 217,5 = € 239.250,00$

Arrotondato ad € 240.000,00

Alla cifra sopra detta bisogna aggiungere l'incremento di valore che la proprietà ha della piscina a corredo.

La piscina è stata realizzata nell'anno 2010 come da titoli edilizi riscontrati, trattasi di una piscina parzialmente interrata di tipo prefabbricato; un manufatto così come presente sul posto, con le rifiniture così come viste ha un costo di realizzazione di circa € 50.000,00.

Tenuto conto che la stessa alla data di stima ha una "vita" di circa 15 anni si ritiene corretto applicare la valore di costruzione sopra riferito il relativo coefficiente di vetustà come disponibile sul "Borsino Immobiliare" pertanto si stima il valore della piscina come segue:

$€ 50.000,00 \times 0,80 = € 40.000,00$

Valore complessivo del compendio immobiliare oggetto di pignoramento:

$€ 240.000,00 + € 40.000,00 = € 280.000,00$ (euro duecentoottantamila/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo:

280.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 280.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 280.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I principi teorici che sono stati utilizzati nella valutazione sono quelli dell'estimo inteso come quell'unione di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici.

Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, sono stati presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta).

Si precisa che trattasi di compendio immobiliare da assoggettarsi a vendita presso i pubblici incanti, per l'effettuazione della quale è necessario fissare il prezzo di vendita, e pertanto il criterio di stima che è stato utilizzato è quello del valore venale, detto anche "valore più probabile di mercato". Tale valore è stato ricavato da una analisi del segmento di mercato dei beni da stimare, analisi che ha comportato l'acquisizione di immobili similari detti "comparabili" ai quali vengono applicati dei coefficienti correttivi per la dissomiglianza tra i beni stessi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca e Viareggio, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Massarosa, agenzie: Massarosa e dintorni, ed inoltre: Atti di compravendita di immobili similari



VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	217,50	0,00	280.000,00	280.000,00
				280.000,00 €	280.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

essere proprietari nella quota di 1/2 ciascuno, dei diritti dell'intera piena proprietà (1/1) sui beni oggetto di stima.

La trascrizione dei verbali di pignoramento immobili del 21/06/2023 n. 7991 di reg. part. e del 16/01/2024 n. 685 di reg. part. riportano come quota pignorata i diritti dell'intera piena proprietà sui beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa foglio 59 mappale 853 e foglio 64 mappali 702, 704, 699 sub. 3, sub. 4 e sub. 5.

Relativamente al giudizio sulla comoda divisibilità, l'Esperto non ha nulla da relazionare, in quanto come sopra scritto è stata pignorata l'intera piena proprietà (1/1) come di spettanza agli

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

€. 13.000,00

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

€. 267.000,00

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:

€. 53.400,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

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

€. 213.600,00

data 14/02/2025

il tecnico incaricato

Geom. Fabio Dinelli

