

Dott. ssa Ludovica Ricottone Agronomo
Viareggio (Lucca) – via M. Coppino 283
Tel 0584 391125 Pec L.ricottone@conafpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Es Imm 161/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Giacomo Lucente

CUSTODE:

IVG Lucca - So.Fi.R srl in persona del legale rappresentante Luvisotti Irene

Oggetto: Chiarimenti del CTU

PREMESSA

A seguito di udienza del 02/10/2025 il G.E., viste le note scritte in atti, sollecita la CTU incaricata di rispondere ai chiarimenti chiesti all'udienza del 26/06/2025 nell'interesse di

██████████ rappresentata da ██████████
rappresentata e difesa ██████████

“a) si ritiene opportuno verificare la correttezza dei gravami indicati in perizia, in quanto risulterebbe erranea l'indicazione dell'iscrizione nn. 13996/3557 del 09/07/2005 in relazione al lotto 2;

b) si ritiene opportuno verificare l'eventuale pertinenzialità dei terreni “ad uso parcheggio privato” con il sovrastante fabbricato, la cui area urbana (mapp. 337 sub. 7, in garanzia) corrisponde alla viabilità di accesso al parcheggio stesso ed in quanto - da una preliminare verifica - sembrerebbe che i mappali 1509-1511-1513-1514-1515 (non ipotecati) siano stati alienati unitamente ad appartamenti facenti parte del citato fabbricato al mappale 337. “

La sottoscritta, effettuate le opportune verifiche rassegna quanto segue.

RISPOSTA AI QUESITI

- a) ***“si ritiene opportuno verificare la correttezza dei gravami indicati in perizia, in quanto risulterebbe erronea l’indicazione dell’iscrizione nn. 13996/3557 del 09/07/2005 in relazione al lotto 2; [...]”***

Sul punto, da verifica effettuata mediante ispezione ipotecaria si espone quanto segue. L’iscrizione nn. 13996/3557 del 09/07/2005 grava solo su parte dei beni immobili pignorati costituenti il lotto 2, e più precisamente particelle 1439 natura C3, 1516 natura C6, 1438 sub 8 natura A3, oltre altre particelle pignorate non oggetto del presente lotto. In perizia è stato invece erroneamente indicato che la suddetta formalità era riferita a tutti i beni immobili pignorati del lotto 2, oltre che altri immobili facenti parte di altro lotto. L’iscrizione è stata ripresa pedissequamente dal paragrafo delle formalità pregiudizievoli della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, che sul riferimento dei gravami è di interpretazione ambigua.

“[...] b) si ritiene opportuno verificare l’eventuale pertinenzialità dei terreni “ad uso parcheggio privato” con il sovrastante fabbricato, la cui area urbana (mapp. 337 sub. 7, in garanzia) corrisponde alla viabilità di accesso al parcheggio stesso ed in quanto - da una preliminare verifica - sembrerebbe che i mappali 1509-1511-1513-1514-1515 (non ipotecati) siano stati alienati unitamente ad appartamenti facenti parte del citato fabbricato al mappale 337. “

Obiettivo della verifica effettuata:

Verificare che nessuna delle particelle pignorate e facenti parte del lotto 2 in perizia come “terreni ad uso parcheggio privato” non costituissero di diritto pertinenza delle unità immobiliari costituenti il map 337, e pertanto fossero sempre “trasformabili” ai fini dell’urbanizzazione concessa dalla scheda norma RR11.3.

Stato dei luoghi e inquadramento della fattispecie:

Il fabbricato identificato nel foglio 54 del Comune di Massarosa mapp 337, indicato nell’istanza del Creditore e non oggetto di pignoramento, è rappresentato da un fabbricato elevato su due piani fuori terra, suddiviso in 5 unità indipendenti per civile abitazione (subb 2-3-4-5-6) ciascuna corredata da corte esclusiva. L’intera area esterna di pertinenza del

fabbricato è delimitata da muro di confine perimetrale. Nel mappale 337 si identifica anche un sub 7 (oggetto di pignoramento, lotto 2) che materialmente è costituito da un'area urbana esterna rispetto al detto muro di confine sud del giardino, utilizzata come prolungamento della viabilità di accesso (anch'essa facente parte del lotto 2) a terreni ad uso parcheggio.

Detto lotto di terreno ad uso parcheggio si estende pertanto a sud del mappale 337, a livello catastale è suddiviso in n. 28 particelle di terreno, di cui

- n. 23 pignorate (mapp 1488 – 1489 – 1490 – 1491 – 1492 – 1493 – 1494 – 1495 – 1496 – 1497 – 1498 – 1499 – 1500 – 1501 – 1502 – 1503 – 1504 – 1505 – 1506 – 1507 – 1508 – 1510 – 1512) facenti parte del lotto 2 in perizia corpo C “terreni ad uso parcheggio privato”;
- n. 5 particelle intestate a terzi e *non pignorate* (map 1509-1511-1513-1514-1515).

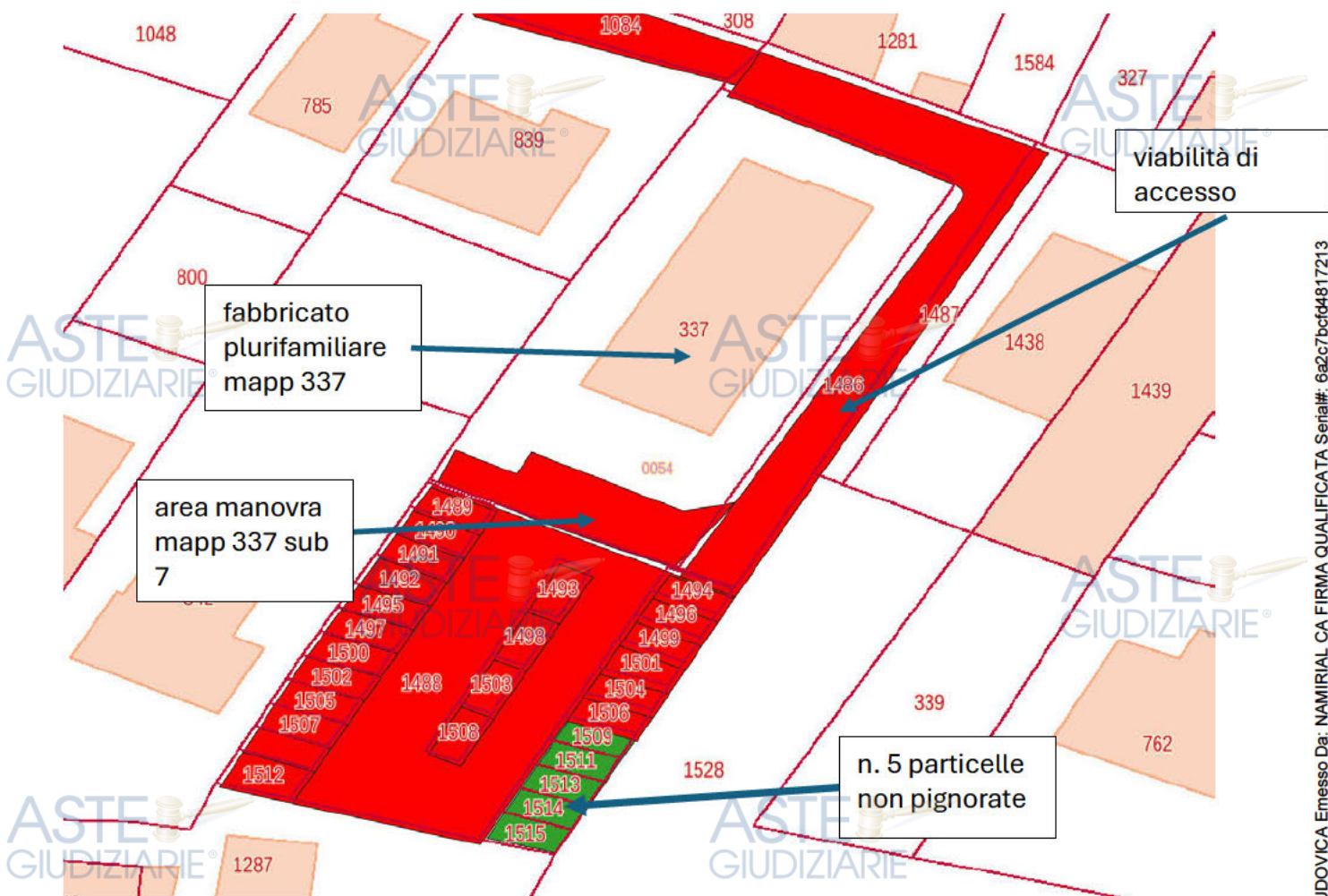


Fig. 1: in rosso i mappali oggetto di pignoramento, in verde i mappali NON oggetto di pignoramento e di proprietà di terzi, compravenduti con le unità abitative facenti parte del mapp 337.

Tutto il lotto di terreno in esame rientra nel RU Vigente del Comune di Massarosa nella disciplina della scheda norma RR11.3 (allegata alla perizia), il CDU (allegato alla perizia) definisce l'area come "zona RR, strutture e complessi di riorganizzazione del tessuto urbano (assimilabile a zona B ai sensi del DM 1444/1969)".

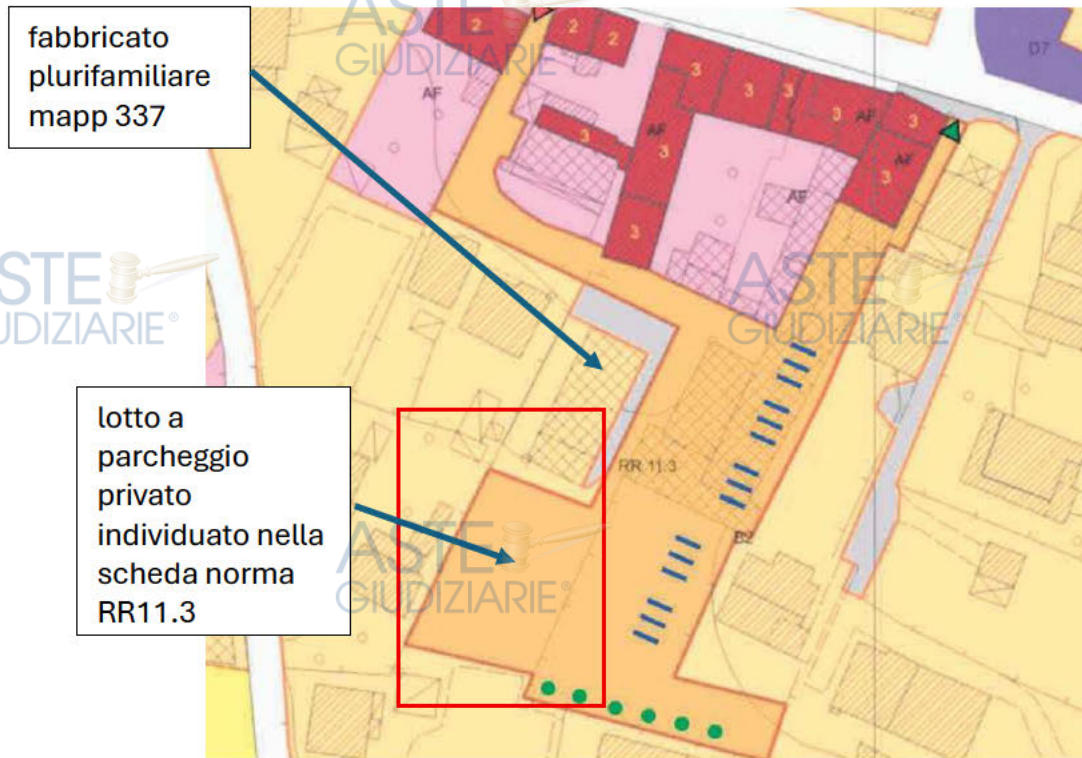


Fig. 2 estratto scheda norma RR11.3 Tavola

Da verifica effettuata dalla scrivente, si conferma che i n. 5 terreni identificati nelle particelle catastali 1509-1511-1513-1514-1515 (in fig. 1 di colore "verde"), intestati a terzi e non oggetto di pignoramento, sono utilizzati come parcheggio e risultano intestati ai medesimi proprietari delle unità abitative facenti parte del citato fabbricato mapp 337. In particolare:

- la particella 1509 (catasto terreni) ha medesima intestazione dell'unità per civile abitazione mapp 337 sub 2 ed è stata acquistata dall'attuale proprietà con il medesimo atto (Atto del 13/05/2005 ai rogiti Notaio Simonelli Giovanni rep 24555, Trascritto a Lucca il 19/05/2005);
- la particella 1511 (catasto terreni) ha medesima intestazione dell'unità per civile abitazione mapp 337 sub 6 ed è stata acquistata dall'attuale proprietà con il medesimo atto (Atto del 27/01/2017 ai rogiti Notaio Pallottino Domenico rep 190, Trascritto a Lucca il 08/02/2017). Nell'atto citato la suddetta particella di terreno

(mapp. 1511) viene definita come *“terreno pertinenziale ed adiacente all'area di cui sopra, al quale si accede attraverso più passi infra meglio descritti, dell'estensione complessiva di 13 (tredici) metri quadrati”* (cfr art. 1 lett b) atto allegato). In merito all'accesso alla pertinenza, nel medesimo atto l'art. 2 specifica che *“.....si accede attraverso più passi gravanti le particelle 1486, 1084, 337 sub 7 e 1488 tutte del foglio di mappa 54”*;

- la particella 1513 (catasto terreni) ha medesima intestazione dell'unità per civile abitazione mapp 337 sub 3 ed è stata acquistata dall'attuale proprietà con il medesimo atto (Atto del 30/04/2005 ai rogiti Notaio Tolomei Rodolfo rep 80318, Trascritto a Lucca il 17/05/20015);
- le particelle 1514 e 1515 (catasto terreni) hanno medesima intestazione dell'unità per civile abitazione mapp 337 sub 4 e sono state acquistate con il medesimo atto (Atto del 28/04/2005 ai rogiti Notaio Tolomei Rodolfo rep 80296, Trascritto a Lucca il 11/05/2005).

Risposta al quesito integrativo

Il fabbricato plurifamiliare per civile abitazione identificato nella particella 337 e non oggetto di pignoramento risulta realizzato in forza di LE n. 92 del 03/04/1973 come “capannone artigianale”, corredato da resede esclusiva.

Successivamente viene rilasciata dal Comune di Massarosa Concessione Edilizia in Sanatoria numero 162 del 24/07/2003 per alcune opere realizzate in difformità al detto titolo abilitativo.

Con DIA n. 2068/2003 e successiva DIA in variante n. 2764/2004 (allegate) a nome di Sogefin Srl viene mutata la destinazione d'uso del fabbricato con contestuale frazionamento in n. 5 unità immobiliari per civile abitazione, con Stato finale del 06/04/2005 prot. n. 7051.

Segue attestazione di conformità in sanatoria n. 4 del 17/01/2017 ma limitata a modifiche interne e di prospetto del fabbricato eseguite in difformità alla sopra citata DIA n. 2068/2003 e successiva n. 2764/2004.

Da verifica effettuata dalla scrivente presso il competente Ufficio edilizia del Comune di Massarosa viene verificato che:

- la DIA n. 2068/2003 prevedeva la realizzazione di n.5 unità indipendenti per civile abitazione a seguito di cambio di destinazione d'uso e frazionamento del fabbricato

artigianale già esistente. Tra i documenti presenti nel fascicolo di detta DIA in archivio è presente un allegato grafico ai sensi della L 122/1989 (legge Tognoli) (Tav 8 DIA 2068/2003, Fig. 3), che riporta un posto auto esclusivo per ogni singola unità immobiliare frazionata, all'interno dei rispettivi resedi, per complessivi n. 5 parcheggi.

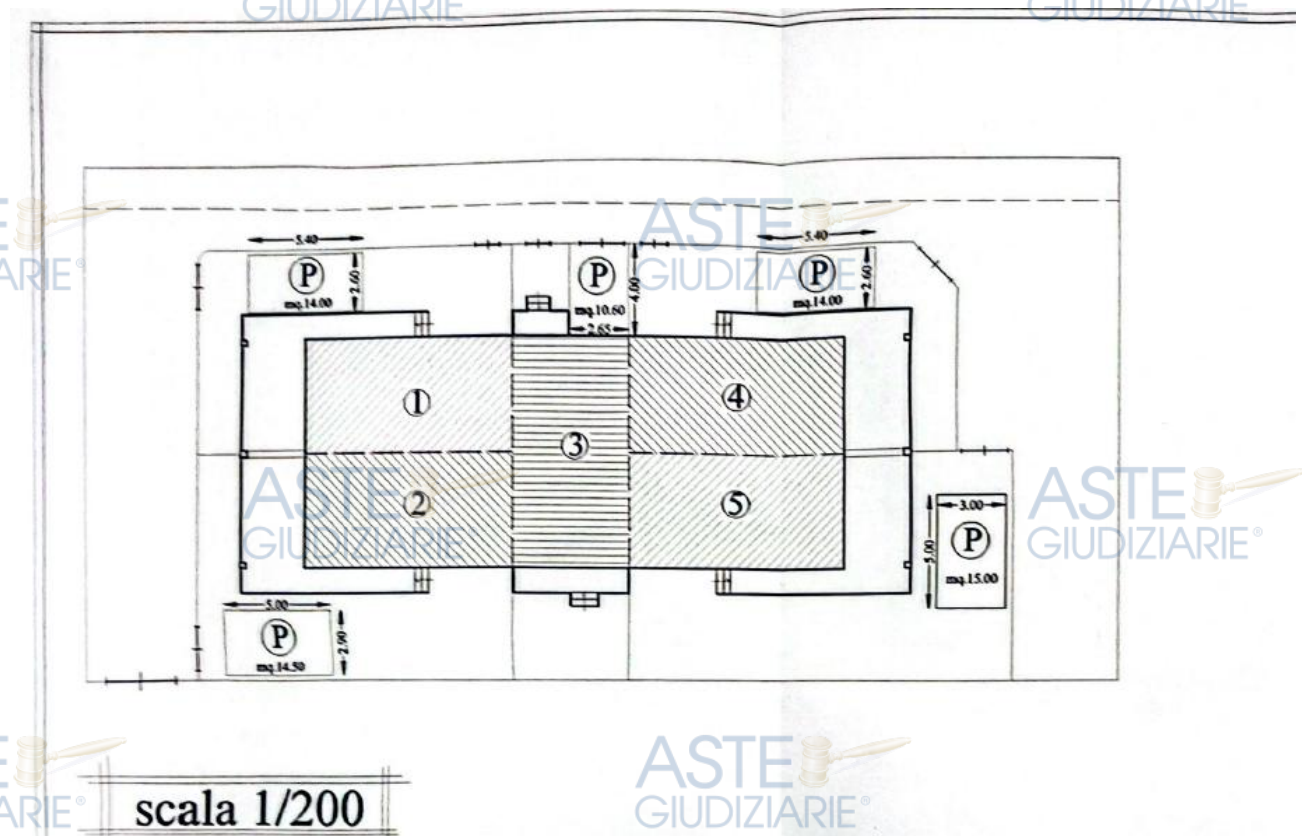


Fig. 3: stralcio tav 8 "legge 122/89" Progetto DIA ai sensi della LR 52/99 su fabbricato ad uso artigianale per cambio di destinazione d'uso e formazione di n. 5 alloggi, DIA n. 2068/2003

La previsione dei posti auto di cui alla legge 122/1989 non è più documentata in nessuno degli elaborati grafici o altri documenti contenuti nella successiva DIA in variante n. 2764/2004 (vedi tav 8 "sistemazione esterna", fig. 4), e nello stato finale (vedi Tav 1 "stato finale", Fig. 5), in particolare nelle relative tavole delle sistemazioni esterne (Fig. 4 e 5) si evince che ciascun appartamento è corredato da area esterna a verde- giardino (come è di fatto nello stato dei luoghi), senza indicazione di parcheggi.

In effetti, la legge Tognoli veniva applicata direttamente solo nel caso di nuove edificazioni, salvo misure più restrittive poste negli strumenti urbanistici locali di disciplina

del territorio. Nel 2003, 2004 e 2005, anni di presentazione delle due DIA e dello stato finale ultimo, a Massarosa era vigente il Piano di Fabbricazione, che non conteneva nelle proprie NTA norme più restrittive rispetto alla normativa urbanistica nazionale. Solo nel 2008, con il nuovo RU del Comune di Massarosa (vigente), viene disciplinato l'obbligo di parcheggi anche nelle previsioni di cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti in rapporto 1: 2.

Nella fattispecie si trattava di cambio di destinazione d'uso, non di nuova costruzione, e pertanto non era dovuto l'obbligo di parcheggi ai sensi della L 122/1989. Al pari, anche nel 1973, anno di costruzione del volume originario, trattandosi di "capannone ad uso artigianale", non era dovuta la realizzazione di parcheggi ai sensi della già vigente L 1150/1942.

In ogni caso, i posti auto rappresentati nella DIA iniziale n. 2068/2003 (tav 8 - L 122/1989), non più rappresentati nella successiva DIA in variante n. 2764/2004 (Tav 8 – Sistemazione esterna) e nello stato finale, corrispondevano a n. 5, in egual numero rispetto ai n. 5 posti auto non oggetto di pignoramento individuati all'esterno del fabbricato, sul terreno esterno lato sud rispetto il mappale 337 e compravenduti da terzi insieme agli appartamenti realizzati, come pertinenza aggiuntiva, non obbligata dalla trasformazione urbanistica di cui ai titoli edilizi precedenti.

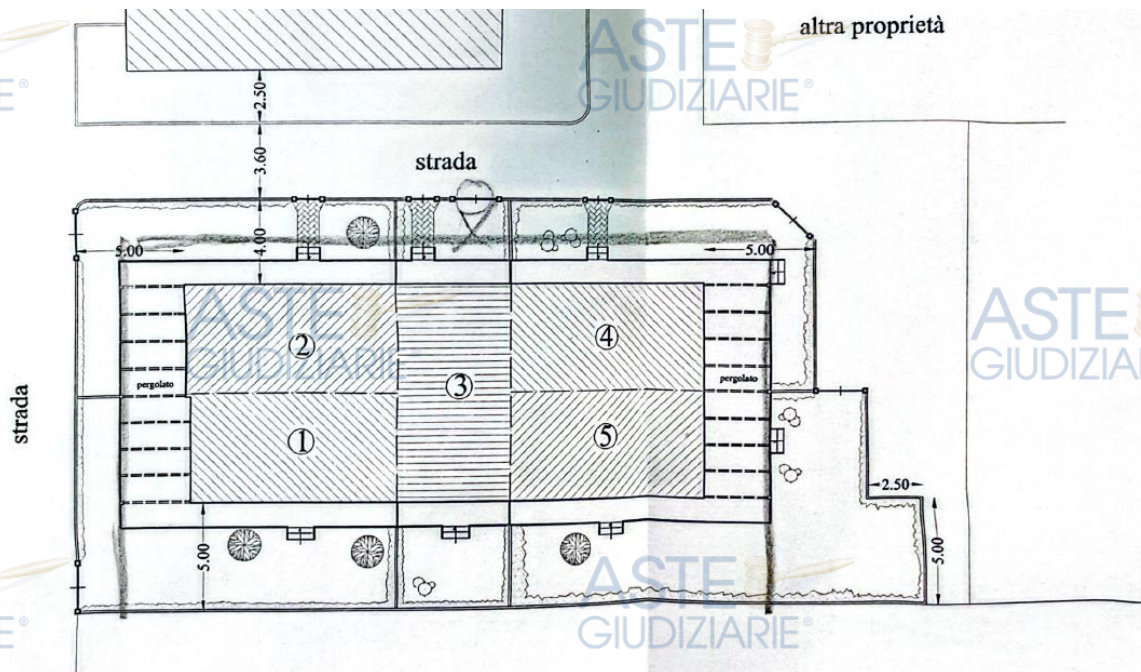


Fig 4: stralcio tav 8 "sistemazioni esterna" Progetto DIA ai sensi della LR 43/2003 di cui alla DIA n. 2764 del 05/11/2004 in variante alla DIA n. 2068 del 04/07/2003.

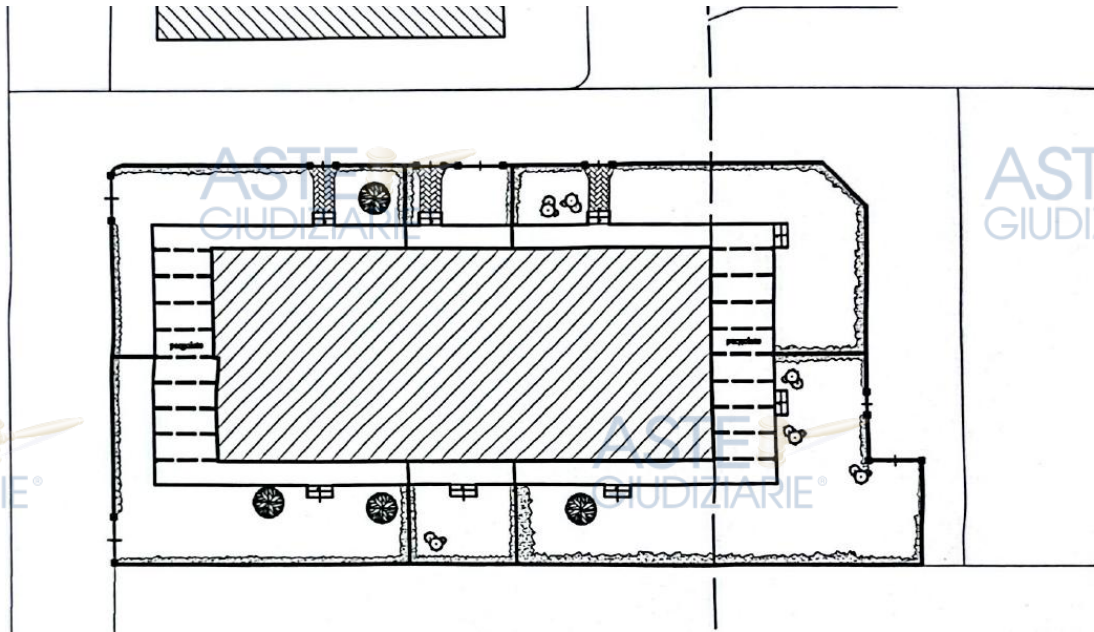


Fig 5: stralcio tav 1 Stato finale DIA per fine lavori di cui alla DIA n 2764 del 05/11/2004

CONCLUSIONI

sul punto a) “si ritiene opportuno verificare la correttezza dei gravami indicati in perizia, in quanto risulterebbe errorea l’indicazione dell’iscrizione nn. 13996/3557 del 09/07/2005 in relazione al lotto 2; [...]”

L’iscrizione nn. 13996/3557 del 09/07/2005 grava solo su parte dei beni immobili pignorati costituenti il lotto 2, e più precisamente particelle 1439 natura C3, 1516 natura C6, 1438 sub 8 natura A3, oltre altre particelle pignorate non oggetto del presente lotto.

sul punto b) “[...] b) si ritiene opportuno verificare l’eventuale pertinenzialità dei terreni “ad uso parcheggio privato” con il sovrastante fabbricato, la cui area urbana (mapp. 337 sub. 7, in garanzia) corrisponde alla viabilità di accesso al parcheggio stesso ed in quanto - da una preliminare verifica - sembrerebbe che i mappali 1509-1511-1513-1514-1515 (non ipotecati) siano stati alienati unitamente ad appartamenti facenti parte del citato fabbricato al mappale 337. “

Si conferma che nessuno dei terreni oggetto di pignoramento “ad uso parcheggio privato” facenti parte del lotto 2 in perizia CTU ha rapporto di pertinenzialità con il fabbricato di cui al mapp 337 del foglio 54, pertanto sono ancora trasformabili ai sensi della citata

Dott. ssa Ludovica Ricottone Agronomo
Viareggio (Lucca) – via M. Coppino 283
Tel 0584 391125 Pec L.ricottone@conafpec.it

scheda norma RR 11.3 del Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Massarosa in nuovi parcheggi e sono trasferibili a terzi.

Viareggio 26/11/2025

IL CTU

Dott.ssa Ludovica Ricottone Agronomo



Allegati:

Punto a) Ispezione ipotecaria Iscrizione n. 13996-3557

Punto b) DIA 2068/2003, DIA 2764/2004, Stato finale prot. n. 7051 del 06/04/2005, atto di provenienza della particella 1511 (catasto terreni) non oggetto di pignoramento (Atto del 27/01/2017 ai rogiti Notaio Pallottino Domenico rep 190, Trascritto a Lucca il 08/02/2017).