

Tribunale di Lucca

Esecuzione immobiliare n. 287/2019

Promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

Oggetto: integrazione alla relazione del CTU come da ordinanza in data 18.02.2024

---00---

1 – INTRODUZIONE

Con istanza n. 18 depositata in data 12.02.2024 il debitore esecutato [REDACTED] faceva presente che il CTU nel corso delle operazioni peritali non aveva rilevato alcuni titoli edilizi, secondo i quali i beni facenti parte del lotto n. 1 risultano legittimi e conformi.

Detti titoli non rilevati sono rappresentati dalla SCIA a completamento pratica SUT n. 152/2017 - prot. 11364 del 03.07.2017 e successiva comunicazione di ultimazione lavori e agibilità prot. 17990 del 27.10.2017.

Il Signor G.E. disponeva quindi, con provvedimento in data 18.02.2024 che l'esperto nominato provvedesse agli *"accertamenti sollecitati dalla parte esecutata con termine per il deposito della relazione fino al 31.03.2024"*.

2 – RELAZIONE TECNICA

Preso atto di quanto sollecitato da parte esecutata, lo scrivente provvedeva a depositare presso il comune di Barga richiesta di accesso agli atti con specifico riferimento alla pratica di cui trattasi, non individuata nel corso delle prime ricerche effettuate.

Il comune reperiva la pratica depositata telematicamente e ne trasmetteva copia allo scrivente che pertanto è in grado di confermare l'esistenza della pratica stessa e può riferire in merito.

2.1 – SCIA n. 152 / 2017

La SCIA n. 152/2017 - prot. 11364 del 03.07.2017 fu presentata a completamento degli interventi relativi all'unità immobiliare contraddistinta negli elaborati di progetto con la lettera "G" (unità immobiliari 914 sub. 7 e 914 sub. 8, foglio 45 del catasto di Barga), autorizzata con permesso di costruire n. 152/07 e successiva variante in corso d'opera permesso di costruire n. 134/08. In sede di deposito dello

stato finale dei lavori ai sensi dell'art. 142 L.R. 1/2005 e s.m.i. fu predisposta una relazione tecnica con documentazione fotografica che evidenziava i lavori mancanti per il completamento dell'unità immobiliare, lavori rappresentati da esecuzione di massetto sopra gli impianti già realizzati al piano seminterrato, esecuzione di pavimentazioni e rivestimenti in piano terreno e primo, fornitura e posa in opera di porte interne in piano terreno e primo.

Con la SCIA n. 152/2017 si prevedeva il completamento di tali opere con variazioni rispetto al progetto originario rappresentate da:

- piano seminterrato - chiusura n. 2 bocche di lupo e creazione paretina divisoria interna a compartimentazione del locale caldaia;
- piano terreno - realizzazione piccolo cavedio a contenimento impianti all'interno del vano cucina;
- piano primo - non è stata effettuata alcuna variazione ma si è evidenziato in colore celeste un errore grafico che riportava un vano porta di fatto non esistente.

Le variazioni oggetto della SCIA n. 152/2017 sono esattamente corrispondenti alle difformità rilevate dallo scrivente CTU in sede di redazione della perizia depositata, non essendo all'epoca stata reperita presso il comune di Barga la SCIA oggetto della presente relazione.

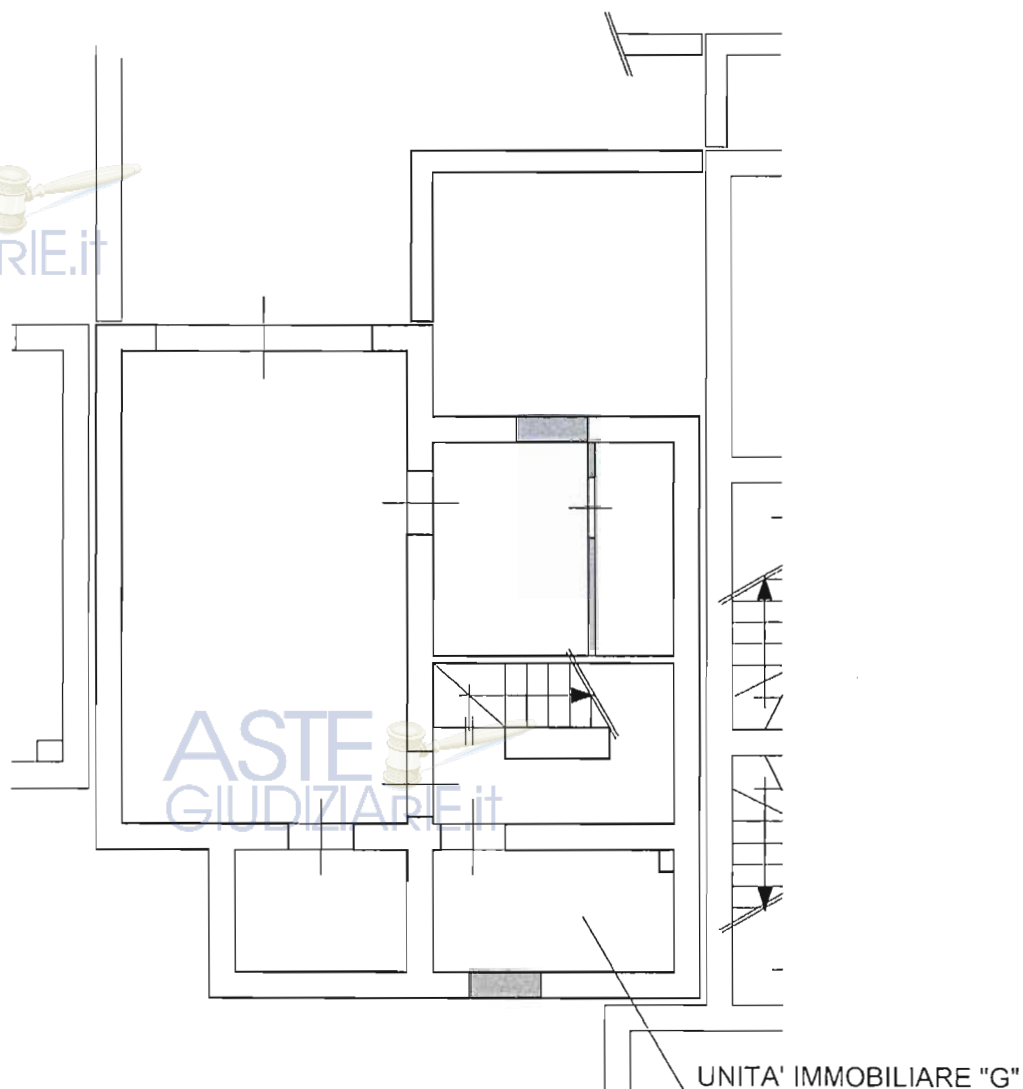
Si riportano di seguito gli elaborati grafici estratti dalla SCIA n. 152/2017.



— Parti in costruzione, tamponamento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



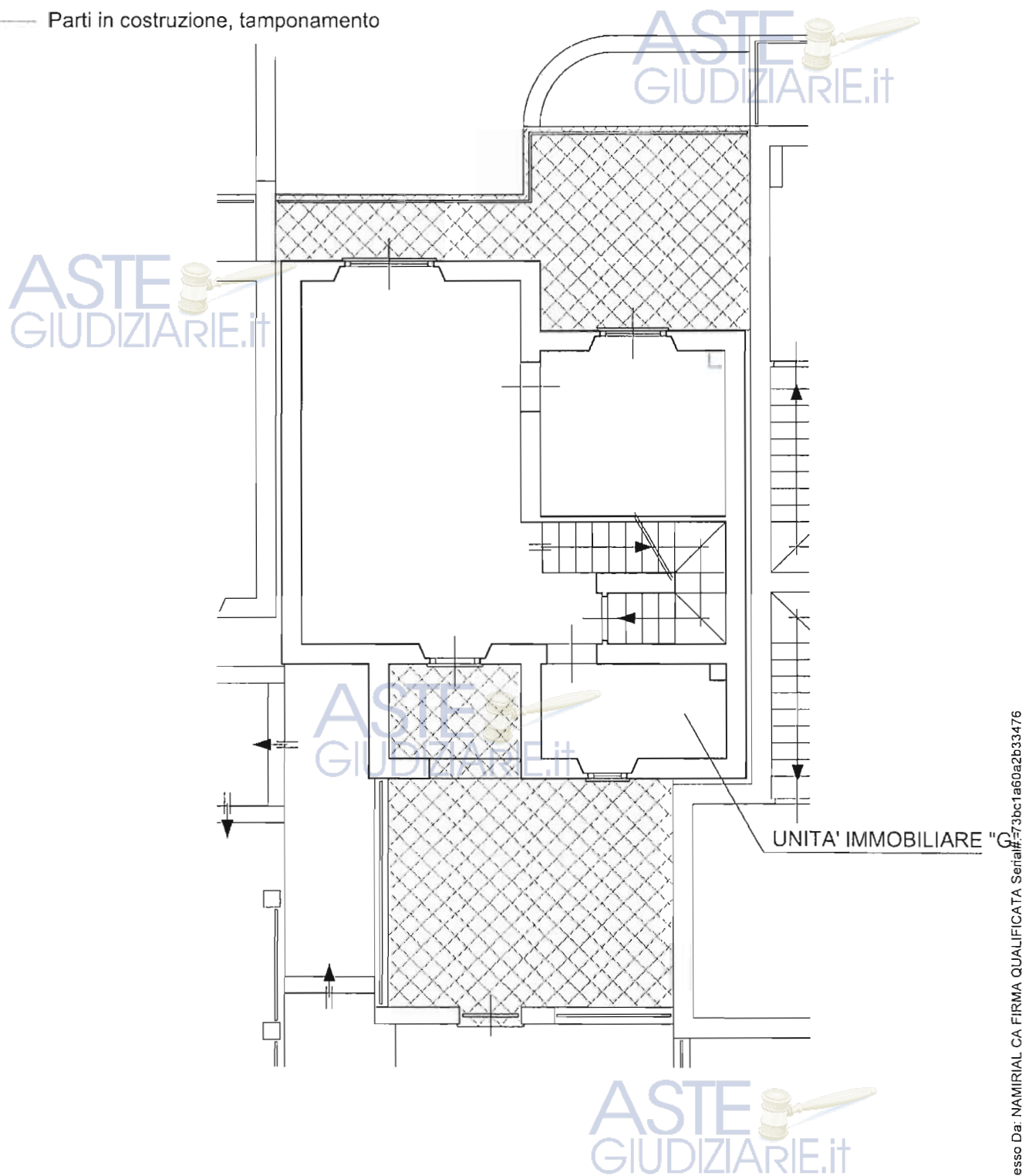
Elaborato grafico SCIA 152/2017 - piano seminterrato, stato sovrapposto
(scala di 1:100)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



— Parti in costruzione, tamponamento



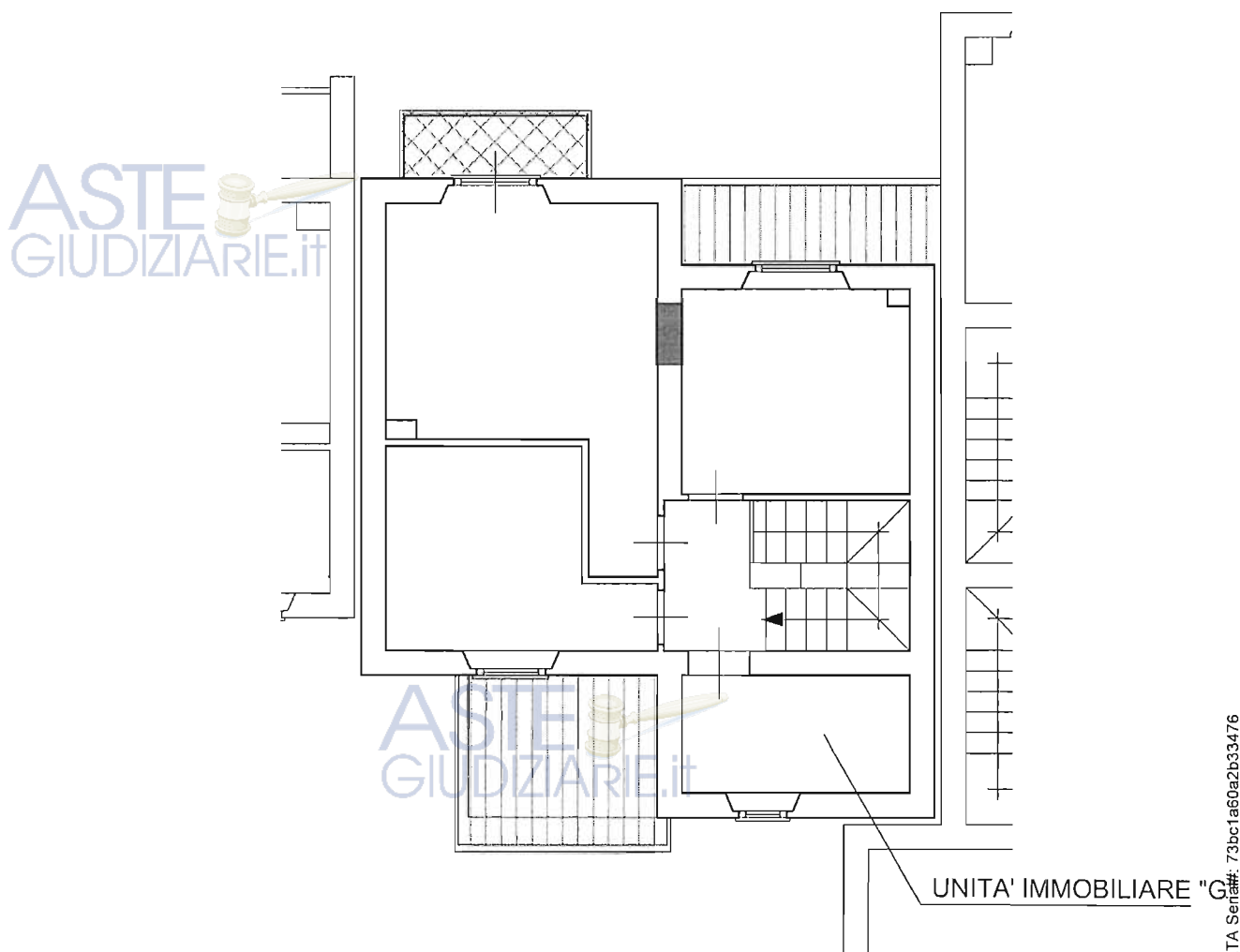
Elaborato grafico SCIA 152/2017 - piano terra, stato sovrapposto
(scala di 1:100)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



— Mero errore grafico, mai realizzato

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Elaborato grafico SCIA 152/2017 - piano primo, stato sovrapposto
(scala di 1:100)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2.2 – Attestazione di abitabilità / agibilità prot. 17990 del 27.10.2017

In data 27.10.2017 fu depositata con il prot. 17990 l'attestazione asseverata di agibilità relativa alle unità immobiliari 914 sub. 7 e 914 sub. 8, foglio 45 del catasto fabbricati di Barga.

All'attestazione erano allegati i seguenti documenti:

- aggiornamenti catastali
- chiusura lavori Genio Civile
- dichiarazione di conformità impianto elettrico
- dichiarazione di conformità impianto termico
- documenti allacciamento alla rete elettrica
- documenti allacciamento alla rete del gas metano
- documenti allacciamento alla rete idropotabile
- schema allacciamenti utenze e fognatura
- documentazione linea vita
- attestato di prestazione energetica

3 – CONCLUSIONI

Con riferimento a quanto esposto nella presente relazione integrativa, lo scrivente è in grado di riferire sinteticamente quanto di seguito riportato:

1. è stata reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barga la SCIA n. 152/2017 - prot. 11364 del 03.07.2017, inizialmente non individuata in sede di esame per la predisposizione della perizia depositata;
2. tale SCIA rappresenta lo stato attuale dei beni oggetto di stima compresi nel "lotto 1" identificati dalle unità immobiliari 914 sub. 7 e 914 sub. 8, foglio 45 del catasto fabbricati di Barga, le quali risultano pertanto conformi ai titoli edilizi reperiti e consultati;
3. a completamento della SCIA n. 152/2017 fu depositata con prot. 17990 del 27.10.2017 l'attestazione asseverata di abitabilità, corredata dalle prescritte certificazioni e documenti;



4. con riferimento a quanto esposto nella presente relazione, il valore di vendita giudiziario del "lotto 1" può essere determinato tenendo conto delle sole difformità relative alla necessità di aggiornare le planimetrie catastali in atti per corretta rappresentazione delle resedi pertinenziali e di rimuovere il manufatto in legno non legittimo presente sul terreno mappale 914 sub. 26: il valore di vendita giudiziaria del "lotto 1" può pertanto essere così determinato

Descrizione	valore intero	valore diritti
A - Appartamento u.i. 914 sub. 7 (proprietà per 1/1)	165.000,00	165.000,00
B - Autorimessa u.i. 914 sub. 8 (proprietà per 1/1)	20.000,00	20.000,00
C - Posto auto u.i. 914 sub. 19 (proprietà per 1/1)	4.400,00	4.400,00
D - Area urbana u.i. 914 sub. 26 (proprietà per 1/3)	6.300,00	2.100,00
E - Area urbana u.i. 914 sub. 28 (proprietà per 1/9)	1.200,00	133,33
F - Resede comune u.i. 914 sub. 29 (proprietà per 1/9)	2.500,00	277,78
Totale valutazione di mercato		191.911,11

Riduzione del 5 % per stato di occupazione	9.595,56
Spese regolarizzazione difformità - demolizione tettoia in legno sul terreno mappale 914 sub. 26	2.600,00
Spese regolarizzazione difformità - aggiornamenti planimetrie catastali unità immobiliari 914 sub. 7 e 914 sub. 8 per corretta rappresentazione resedi pertinenziali	1.200,00
Totale riduzioni per occupazione e regolarizzazione difformità	13.395,56
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	178.515,55

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	35.703,11
Riduzione per arrotondamento	12,44
Totale ulteriori riduzioni	35.715,55
Valore di vendita giudiziaria	142.800,00

---00---

Castelnuovo di Garfagnana, 19.03.2024

ASTE GIUDIZIARIE.it
dottore agronomo Luigi Casanovi

ASTE GIUDIZIARIE.it

CASANOVI LUIGI
2024.03.19 10:50:45
COST. SEZ. A
OCCASIONE
25.4.11 N. 157
DOTT. AGRONOMO
LUIGI
RSA/2024/1114



ALLEGATI

1. pratica SUT 152/2017 – modello unico regionale
2. pratica SUT 152/2017 – pratica edilizia e allegati
3. pratica SUT 152/2017 – pratica abitabilità con allegati



---00---

