

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mazzini Stefania, nell'Esecuzione Immobiliare 87/2024 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale

contro

Codice fiscale:

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 87/2024 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 178.143,20	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

All'udienza del 07/08/2024, il sottoscritto Arch. Mazzini Stefania, con studio in Piazza Della Concordia - 55100 - Lucca (LU), email stefaniamazzeni08@libero.it, PEC mazzini.stefania@pec.architettilucca.it, Tel. 3498425136, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Massarosa (LU) - Via del Ginestraio 83, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

I diritti della piena ed esclusiva proprietà gravata dal diritto di abitazione in favore di terzi, su villetta per civile abitazione del tipo unifamigliare, facente parte di un più ampio complesso edilizio residenziale, posto nel comune di Massarosa, via del Ginestraio 83, alla quale si accede direttamente dalla pubblica via a mezzo di strada privata a comune con le altre unità immobiliari costituenti il complesso edilizio, ove si affacciano i cancelli, carrabile e pedonale, dell'abitazione in oggetto e che ne delimitano la proprietà privata. L'unità immobiliare si eleva al piano terra, sottotetto oltre al seminterrato e si compone di:

al piano terra al quale si accede mediante scale esterne che conducono ad un'ampia terrazza d'ingresso ove si affaccia la zona giorno composta da zona pranzo con angolo cottura e soggiorno con camino, da questa mediante piccola rampa di scale e disimpegno si accede alla zona notte composta da una camera matrimoniale, due camere singole un bagno, sempre al piano una terrazza con vista sulle colline;

al piano sottotetto, composto da vano mansardato ad uso soffitta raggiungibile da scala a chiocciola al cui interno è stato ricavato in maniera illegittima sotto il profilo edilizio un piccolo servizio igienico e altri ambienti sottotetto parzialmente praticabili;

al piano seminterrato, con ingresso autonomo ma comunicante tramite scala interna con il piano principale, composto da ampio soggiorno cucina con dispensa, due camere di cui una di passaggio, due bagni finestrati, zona lavanderia e garage con doppio accesso, vani utilizzati in modo illegittimo sotto il profilo edilizio in quanto autorizzati come vani accessori, cantine, rimesse, ecc.

La villetta è inoltre circondata da giardino privato su tre lati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Massarosa (LU) - Via del Ginestraio 83, piano S1-T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale [REDACTED]

Si precisa che successivamente alla data della trascrizione del pignoramento, con Atto giudiziario - Verbale di [REDACTED] con Trasferimento Immobili, decreto di trasferimento emesso dal Tribunale Civile e Penale di Lucca a seguito [REDACTED] su domanda [REDACTED] sentenza n° [REDACTED] pubblicata [REDACTED] RG n° [REDACTED] che alla [REDACTED], [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] veniva trasferita la proprietà per 1/1, dal [REDACTED] nato a [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]

CONFINI

Confina con area condominiale su più lati (particella 1851 - sub.25), beni [REDACTED] (particella 1851 - sub. 14), beni [REDACTED] (particella 1851 - sub. 5) salvo se altri o come meglio di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	113,00 mq	1	113,00 mq	2,70 m	Terra
Cantina	113,00 mq	148,00 mq	0,50	74,00 mq	2,20 m	Seminterrato
Soffitta	22,50 mq	27,00 mq	0,33	8,91 mq	1,60 m	Sottotetto

Terrazza	50,00 mq	55,00 mq	0,25	13,75 mq	0,00 m	Terra
Giardino	270,00 mq	270,00 mq	0,18	48,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				258,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				258,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/10/1992 al 24/02/1993	## [redacted] con [redacted] proprietaria##	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 1851, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9 vani Rendita € 793,83 Piano S1-T-1
Dal 24/02/1993 al 31/01/2002	## [redacted] [redacted] (da verificare)##	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 1851, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9 Rendita € 793,83 Piano S1-T-1
Dal 31/01/2002 al 27/07/2016	## [redacted] proprietario per 1/2 in regime di [redacted] [redacted] proprietaria per 1/2 in regime di [redacted]	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 1851, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 702,38 Piano S1-T-1
Dal 27/07/2016 al 22/05/2024	## [redacted] proprietario per 1/1 in regime di [redacted] [redacted] diritto di abitazione per 1/1##	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 1851, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 702,38 Piano S1-T-1
Dal 22/05/2024 al 03/02/2025	## [redacted] diritto di proprietà di 1/1##	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 1851, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Superficie catastale 257 mq Rendita € 702,38 Piano S1-T-1

L'intestazione all'attualità risulta essere corretta.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	1851	2		A2	4	8	257 mq	702,38 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati del classamento catastale sono corrispondenti a quelli reali presenti nell'atto di pignoramento. In seguito ad attenta analisi ed eseguito sopralluogo con i dovuti rilevamenti si è riscontrato che lo stato di fatto NON corrisponde con la scheda planimetrica depositata in atti. Le difformità riscontrate risultano essere: diversa distribuzione degli spazi interni consistente nella diversa rappresentazione di pareti divisorie, nella presenza di un piccolo servizio igienico nella zona soffitta al piano primo e di un diverso utilizzo del piano seminterrato da locali accessori a vani principali. Le difformità rilevate potranno essere regolarizzate mediante nuova planimetria catastale, con procedura DOCFA, solo per le opere sanabili sotto il profilo edilizio, che nella fattispecie e come meglio specificato nel paragrafo della regolarità edilizia risultano essere la diversa distribuzione degli spazi interni consistenti nella diversa rappresentazione di pareti divisorie e non della realizzazione del servizio igienico e del diverso utilizzo del piano seminterrato che per gli stessi dovrà essere eseguito il ripristino dello stato originario assentito. La mappa al catasto terreni non risulta conforme con lo stato di fatto per il mancato atto di aggiornamento con Tipo Mappale mediante procedura PREGEO.

Si precisa che l'intestazione riportata in visura corrisponde all'attuale proprietà derivante da trascrizioni di titoli di trasferimento ma non corrisponde all'attualità per il soggetto esecutato in dipendenza di atto di trasferimento, Atto giudiziario - Verbale con Trasferimento Immobili in data con il quale veniva trasferita la proprietà per 1/1,

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., trovandola completa.

L'immobile in oggetto alla data del sopralluogo risulta occupato dalla [REDACTED] in quanto detentrica del diritto di abitazione derivante da atto di compravendita Notaio Frati Carlo del 27/07/2016 repertorio 5751.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile facente parte di un complesso immobiliare di recente edificazione si trova in buone condizioni di manutenzione con finiture e dotazioni nella media.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto è corredata dai diritti di comunanza sulla area condominiale identificata con la particella 1851 subalterno 25, nonché dalla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile su tutte le parti del complesso immobiliare che per legge, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'articolo 1117 del c.c..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato. Risulta comunque opportuno segnalare che, vista la natura del compendio immobiliare di cui è parte l'unità esaminata, le opere relative a condutture delle varie utenze, scarichi e quanto altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni del complesso, potrebbero essere state realizzate con criterio unitario e quindi esistere le relative servitù attive e passive anche per destinazione del buon padre di famiglia così come vengono ad esistere, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La villetta in oggetto presenta una struttura presumibilmente mista laterizio e cemente armato con rivestimento esterno costituito da intonaco civile con inserimenti di pietra a faccia vista, i solai di piano e di copertura si presentano con struttura in latero cemento, il tetto con struttura a falde inclinate ricoperte con elementi in cotto e dotato di impianto fotovoltaico posto sulla falda esposta ad ovest e per quanto visibile dall'esterno il tetto è in buono stato di conservazione, le pareti divisorie dei vani interni sono in laterizio rifinite con intonaco civile e tinteggiate. Le scale esterne sono in muratura rivestite in elementi in cotto, le scale interne sono in muratura rivestite in legno quelle al piano terra, in gres porcellanato quelle al piano seminterrato e in

ferro e legno la scala a chiocciola che conduce al piano soffitta. I pavimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro negli ambienti del piano seminterrato, della zona giorno al piano terra e della zona sottotetto mansardata, mentre quelli della zona notte del piano terra sono in parquet, i servizi igienici, sono dotati di WC, Bidet, lavabo e doccia/vasca funzionanti e sono con pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato così come i rivestimenti degli angoli cottura. gli infissi esterni sono in legno e vetro, dotati di avvolgibili in pvc ed inferriate di sicurezza antintrusione, i paraventi interni sono in legno massello. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con gas naturale, con la presenza di elementi radianti in alluminio in tutti i locali esclusi i servizi igienici dove sono presenti termoarredi, l'impianto elettrico e l'impianto idrotermo-sanitario, per i quali non è stato possibile reperire le certificazioni e/o dichiarazioni di rispondenza. L'altezza interna del piano terra è di metri lineari 2,70, l'altezza interna del piano seminterrato è di metri lineari 2,22, l'altezza interna del piano soffitta (mansardato) è variabile da metri lineari 0.85 la minima a metri lineari 2.27 la massima. La villetta è corredata di resede esclusiva su tre lati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto alla data del sopralluogo risulta occupato dalla [REDACTED] [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] in quanto detentrica del diritto di abitazione derivante da atto di compravendita Notaio Frati Carlo del 27/07/2016 repertorio 5751.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/1993 al 31/01/2002	##[REDACTED] [REDACTED] proprietaria di 1/2 in regime di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in regime di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaetano Raspini	24/02/1993	28394	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	12/03/1993	3202	2348
Dal 31/01/2002 al 27/07/2016	#[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Garzia Giorgio	31/01/2002	135401	7755
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Atto giudiziario - Verbale di

veniva trasferita la proprietà per 1/1,

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI LUCCA aggiornate al 31/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Lucca il 19/04/2024
Reg. gen. 6744 - Reg. part. 789
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale Ordinario di Lucca
Data: 19/09/2022
N° repertorio: 1344

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Lucca il 14/06/2024
Reg. gen. 10285 - Reg. part. 7789
Quota: 1/1
A favore
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La costruzione dell'intero compendio di cui l'unità immobiliare ne è facente parte è stata realizzata in forza di concessione edilizia n° 244 del 13 settembre 1988 e successive varianti n° 317 del 22 dicembre 1990 e n° 274 del 30 dicembre 1993 tutte rilasciate dal comune di Massarosa; la costruzione in oggetto è stata eseguita con: CONCESSIONE EDILIZIA N° 96 del 06 aprile 1991 avente per oggetto la costruzione di un fabbricato per civile abitazione in comune e luogo di Massarosa, località "Botteghino"; CONCESSIONE EDILIZIA N° 190 del 07 luglio 1992 avente per oggetto la variante in corso d'opera di cui alla concessione edilizia n° 96/1991 per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione in comune e luogo di Massarosa, località "Botteghino"; PERMESSO DI ABITABILITA' N° 48 del 30 luglio 1992; CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA N° 121 del 20 novembre 2001 per la realizzazione di ripostiglio e portico in luogo di uno scannafosso esistente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta analisi ed eseguito sopralluogo con i dovuti rilevamenti si è riscontrato che lo stato di fatto NON risulta essere CONFORME con quanto depositato con quanto allegato alla concessione edilizia in sanatoria n° 121 del 2001 più precisamente le difformità riscontrate risultano essere: diversa distribuzione degli spazi interni consistente nella diversa rappresentazione di pareti divisorie, nella presenza di un piccolo servizio igienico nella zona soffitta al piano primo e di una diverso utilizzo del piano seminterrato da locali accessori a vani principali. Le difformità rilevate potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria solo per le opere sanabili sotto il profilo edilizio, che nella fattispecie risultano essere la diversa distribuzione degli spazi interni mediante al realizzazione di piccole modiche nei divisori interni. Mentre la realizzazione del servizio igienico al piano sottotetto e il diverso utilizzo del piano seminterrato da locali accessori a locali principali, che ad oggi risultano interventi non ammessi dalla normativa vigente per un eventuale sanatoria pertanto per gli stessi dovrà essere eseguito il ripristino dello stato originario assentito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

11 di 18

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Massarosa (LU) - Via del Ginestraio 83, piano S1-T-1

I diritti della piena ed esclusiva proprietà gravata dal diritto di abitazione in favore di terzi, su villetta per civile abitazione del tipo unifamiliare, facente parte di un più ampio complesso edilizio residenziale, posto nel comune di Massarosa, via del Ginestraio 83, alla quale si accede direttamente dalla pubblica via a mezzo di strada privata a comune con le altre unità immobiliari costituenti il complesso edilizio, ove si affacciano i cancelli, carrabile e pedonale, dell'abitazione in oggetto e che ne delimitano la proprietà privata. L'unità immobiliare si eleva al piano terra, sottotetto oltre al seminterrato e si compone di: al piano terra al quale si accede mediante scale esterne che conducono ad un'ampia terrazza d'ingresso ove si affaccia la zona giorno composta da zona pranzo con angolo cottura e soggiorno con camino, da questi mediante piccola rampa di scale e disimpegno si accede alla zona notte composta da una camera matrimoniale, due camere singole un bagno, sempre al piano una terrazza con vista sulle colline; al piano sottotetto, composto da vano mansardato ad uso soffitta raggiungibile da scala a chiocciola al cui interno è stato ricavato in maniera illegittima sotto il profilo edilizio un piccolo servizio igienico e altri ambienti sottotetto parzialmente praticabili; al piano seminterrato, con ingresso autonomo ma comunicante tramite scala interna con il piano principale, composto da ampio soggiorno cucina con dispensa, due camere di cui una di passaggio, due bagni finestrati, zona lavanderia e garage con doppio accesso, vani utilizzati in modo illegittimo sotto il profilo edilizio in quanto autorizzati come vani accessori, cantine, rimesse, ecc. La villetta è inoltre circondata da giardino privato su tre lati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1851, Sub. 2, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 413.216,00

Indagine di mercato e analisi comparativa svolta:

la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione è stata effettuata con metodo comparativo: ovvero paragonandolo a dati di compravendite riferite ad immobili simili, tenendo conto di tutti i parametri e delle varie caratteristiche.

La scrivente dopo aver individuata la tipologia e la zona di mercato a cui far corrispondere l'unità immobiliare oggetto della presente stima, ha proceduto all'individuazione del prezzo medio di vendita più corretto per tale bene, mediante la preventiva ricerca di atti di compravendita recenti relativi ad immobili analoghi siti nella stessa zona ed il più possibile adeguati per una corretta comparazione con il bene oggetto di stima, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e categoria catastale, effettuandone successivamente la relativa media dei valori anche sull'analisi dei dati proposti delle banche dati dell'Osservatorio dei mercati immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, quotazioni immobiliari continuamente aggiornate secondo i prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale, effettuando le relative deduzioni per l'individuazione, con criteri prudenziali, del più probabile valore commerciale. Per l'immobile in esame la scrivente, ha tenuto conto dei vari aspetti quali l'ubicazione, le caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza di servizi, di strutture ed

infrastrutture importanti, ecc.), le caratteristiche estetiche e tipologiche, le caratteristiche funzionali e distributive interne, lo stato di conservazione, il grado di finiture, la vetustà fisica, la necessità di adeguamento normativo impiantistico e strutturale ed il fatto o meno che sia una proprietà indivisa.

La superficie commerciale è stata determinata applicando, alla superficie esterna lorda (SEL) calcolata, i coefficienti di ragguaglio convenzionali in base alla tipologia di destinazione d'uso presa in esame e la somma delle superfici ottenute, moltiplicata per il valore unitario al metro quadrato stimato sulla scorta dei dati ricavati dagli osservatori del mercato immobiliare presi come riferimento e da atti di compravendite per immobili analoghi.

Per l'immobile in questione, tenuto conto della sua ubicazione e delle sue caratteristiche, nonché del suo stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova, il valore unitario al metro quadrato viene quantificato in €.1585,00/Mq arrotondato ad €. 1600,00 valore stimato sulla media dei dati minimi ricavati dagli Osservatori del Mercato Immobiliare e dai recenti atti di compravendita rintracciati e come di seguito riportati:

Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), nella sezione Banca Dati delle quotazioni immobiliari anno 2024 - I semestre, per la fascia/zona "...Massarosa...", per la destinazione residenziale con tipologia "ville e villini" in normale stato conservativo riporta un valore minimo di €/mq. 1650,00 ed un valore massimo di €/mq. 2400,00;

Borsino Immobiliare che, essendo un osservatorio nazionale delle quotazioni immobiliari pubblica i valori attuali con prezzi al metro quadro delle varie zone, distinguendo i prezzi in base alla tipologia ed all'ubicazione; in detta banca dati troviamo che a gennaio 2025, per la zona che comprende l'immobile in esame "...Massarosa...", nella tipologia "ville e villini" riporta un valore minimo di €/mq. 1705,00 ed un valore massimo di €/mq. 2038,00.

Atto di compravendita Notaio F. Monaco del 29.12.2021, repertorio n° 57817 raccolta 24555, trascritto a Lucca in data 29.12.2021, ai numeri 17402 di registro particolare e numero 23654 di registro generale avente per oggetto la piena ed esclusiva proprietà su unità per abitazione elevata a due piani fuori terra oltre il piano seminterrato e corredato da terrazzo, garage e resede su tre lati, della superficie catastale totale di 206 mq per un importo di compravendita pari ad €. 285.000,00, corrispondente ad un valore unitario pari ad €. 1384,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Massarosa (LU) - Via del Ginestraio 83, piano S1-T-1	258,26 mq	1.600,00 €/mq	€ 413.216,00	100,00%	€ 413.216,00
Valore di stima:					€ 413.216,00

Valore di stima: € 413.216,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Altro Regularizzazione sotto il profilo catastale mediante procedure PREGEO e DOCFA	1800,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica per la presentazione di pratica di sanatoria e ripristino dello stato originario	6000,00	€
Altro Diritto di Abitazione	165286,40	€

Valore finale di stima: € 178.143,20

Al valore stimato complessivo per il lotto in esame di €. 413.216,00 viene attribuito un deprezzamento per il titolo di possesso essendo gravato l'immobile dal diritto di abitazione a favore di terza persona nata nell'anno 1953 pertanto prendendo in considerazione l'età della persona pari ad anni 71 che gode di tale diritto, ed in base alla normativa vigente, ed al saggio di interesse legale attuale del 2,50 il valore del diritto di abitazione risulta pari ad €. 165.286,40.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva e particolarità da segnalare oltre a quanto già esposto.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lucca, li 06/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mazzini Stefania

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Notaio C. Frati (Aggiornamento al 31/01/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Permesso di Abitabilità (Aggiornamento al 31/01/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di MAppa (Aggiornamento al 31/01/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edilizia 190/1992 (Aggiornamento al 31/01/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in Sanatoria 121/2001 (Aggiornamento al 31/01/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 31/01/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Storica (Aggiornamento al 31/01/2025)



- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato Planimetrico (Aggiornamento al 31/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di Trascrizione - [REDACTED] con trasferimento Immobili (Aggiornamento al 31/01/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 31/01/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Massarosa (LU) - Via del Ginestraio 83, piano S1-T-1

I diritti della piena ed esclusiva proprietà gravata dal diritto di abitazione in favore di terzi, su villetta per civile abitazione del tipo unifamigliare, facente parte di un più ampio complesso edilizio residenziale, posto nel comune di Massarosa, via del Ginestraio 83, alla quale si accede direttamente dalla pubblica via a mezzo di strada privata a comune con le altre unità immobiliari costituenti il complesso edilizio, ove si affacciano i cancelli, carrabile e pedonale, dell'abitazione in oggetto e che ne delimitano la proprietà privata. L'unità immobiliare si eleva al piano terra, sottotetto oltre al seminterrato e si compone di: al piano terra al quale si accede mediante scale esterne che conducono ad un'ampia terrazza d'ingresso ove si affaccia la zona giorno composta da zona pranzo con angolo cottura e soggiorno con camino, da questi mediante piccola rampa di scale e disimpegno si accede alla zona notte composta da una camera matrimoniale, due camere singole un bagno, sempre al piano una terrazza con vista sulle colline; al piano sottotetto, composto da vano mansardato ad uso soffitta raggiungibile da scala a chiocciola al cui interno è stato ricavato in maniera illegittima sotto il profilo edilizio un piccolo servizio igienico e altri ambienti sottotetto parzialmente praticabili; al piano seminterrato, con ingresso autonomo ma comunicante tramite scala interna con il piano principale, composto da ampio soggiorno cucina con dispensa, due camere di cui una di passaggio, due bagni finestrati, zona lavanderia e garage con doppio accesso, vani utilizzati in modo illegittimo sotto il profilo edilizio in quanto autorizzati come vani accessori, cantine, rimesse, ecc. La villetta è inoltre circondata da giardino privato su tre lati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1851, Sub. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 178.143,20

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 87/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 178.143,20

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Massarosa (LU) - Via del Ginestraio 83, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1851, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	258,26 mq
Stato conservativo:	L'immobile facente parte di un complesso immobiliare di recente edificazione si trova in buone condizioni di manutenzione con finiture e dotazioni nella media.		
Descrizione:	I diritti della piena ed esclusiva proprietà gravata dal diritto di abitazione in favore di terzi, su villetta per civile abitazione del tipo unifamiliare, facente parte di un più ampio complesso edilizio residenziale, posto nel comune di Massarosa, via del Ginestraio 83, alla quale si accede direttamente dalla pubblica via a mezzo di strada privata a comune con le altre unità immobiliari costituenti il complesso edilizio, ove si affacciano i cancelli, carrabile e pedonale, dell'abitazione in oggetto e che ne delimitano la proprietà privata. L'unità immobiliare si eleva al piano terra, sottotetto oltre al seminterrato e si compone di: al piano terra al quale si accede mediante scale esterne che conducono ad un'ampia terrazza d'ingresso ove si affaccia la zona giorno composta da zona pranzo con angolo cottura e soggiorno con camino, da questi mediante piccola rampa di scale e disimpegno si accede alla zona notte composta da una camera matrimoniale, due camere singole un bagno, sempre al piano una terrazza con vista sulle colline; al piano sottotetto, composto da vano mansardato ad uso soffitta raggiungibile da scala a chiocciola al cui interno è stato ricavato in maniera illegittima sotto il profilo edilizio un piccolo servizio igienico e altri ambienti sottotetto parzialmente praticabili; al piano seminterrato, con ingresso autonomo ma comunicante tramite scala interna con il piano principale, composto da ampio soggiorno cucina con dispensa, due camere di cui una di passaggio, due bagni finestrati, zona lavanderia e garage con doppio accesso, vani utilizzati in modo illegittimo sotto il profilo edilizio in quanto autorizzati come vani accessori, cantine, rimesse, ecc. La villetta è inoltre circondata da giardino privato su tre lati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile in oggetto alla data del sopralluogo risulta occupato dalla [REDACTED] in quanto detentrica del diritto di abitazione derivante da atto di compravendita Notaio Frati Carlo del 27/07/2016 repertorio 5751.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 19/04/2024

Reg. gen. 6744 - Reg. part. 789

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale Ordinario di Lucca

Data: 19/09/2022

N° repertorio: 1344

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Lucca il 14/06/2024

Reg. gen. 10285 - Reg. part. 7789

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Repertorio n. 5751

Raccolta n. 4575

COMPRAVENDITA
RE PUBLICA ITALIANA
L'anno duemilasedici, il giorno ventisette del mese di luglio,
luglio 2016
In Viareggio, Via Rosolino Pilo n. 18, nel mio studio.
Avanti a me, Avvocato CARLO FRATI, Notaio in Viareggio,
iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Lucca, --
sono comparso Signori --

codice fiscale [redacted]

codice fiscale [redacted]
entrambi residenti [redacted]

con sede [redacted] virgola zero
zero), interamente versato, codice fiscale e numero di
iscrizione nel Registro delle Imprese di [redacted],
qui rappresentata dall' [redacted]

[redacted] domiciliata per la carica
[redacted] presso la sede sociale, ove sopra; --
[redacted] nato [redacted]

[redacted] codice fiscale [redacted]

[redacted] nata a [redacted]
residente in [redacted], Località [redacted]
codice fiscale [redacted]

Comparenti, della cui identità personale io Notaio sono
certo, che anzitutto confermano le rispettive generalità,
dati e codici fiscali indicati in comparizione e quindi mi
richiedono di ricevere il presente atto al quale premettono: --

- che, con contratto preliminare in data 13 luglio 2016,
registrato a Viareggio il 21 detti al n. 2151 serie 3,
[redacted] e [redacted] hanno promesso di
vendere e trasferire l'immobile meglio descritto nel seguito
del presente atto [redacted], che

prometteva e si obbligava ad acquistare per sé, e/o per
persona, ente o società da nominare al momento della stipula
del contratto definitivo di trasferimento; --

- che la [redacted] come sopra
rappresentata, sciogliendo la riserva contenuta nel citato
contratto preliminare, dichiara di aver concluso il detto
contratto in nome e per conto [redacted]

[redacted] secondo i diritti infra indicati: [redacted]
[redacted] accettano la dichiarazione della [redacted]
[redacted] e riconoscono pertanto come stipulato a
loro nome secondo i diritti infra indicati il contratto

Registrato a Viareggio
il 29/07/2016
al n. 3654 Serie 1T

Trascritto presso il R.R. II
di Lucca
il 01/08/2016
RG n. 11579
RP n. 8090

Trascritto presso il R.R. II
di Lucca
il 01/08/2016
RG n. 11580
RP n. 8091



medesimi, fin dall'origine del contratto citato, acquistato i diritti ed assunto gli obblighi nascenti dal contratto preliminare stesso.

Tanto premesso, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, i Comparenti stipulano e convengono quanto in appresso.

1) [redacted] ciascuno per i rispettivi diritti di comproprietà in ragione di 1/2 (un mezzo) e così, congiuntamente e solidalmente tra loro, per l'intero, cedono e trasferiscono [redacted] e [redacted] che accettano ed acquistano, rispettivamente [redacted] il diritto di proprietà e [redacted] il diritto di abitazione sua vita natural

durante, il tutto in ordine al seguente cespite immobiliare. In Comune di Massarosa, Via Colle delle Ginestre n. 83 (già Via Ginestraio n. 2), villetta singola ad uso di civile abitazione elevata a due piani oltre il seminterrato, facente parte di maggior compendio immobiliare, così composta:

al piano seminterrato da centrale termica, due w.c., due ripostigli, disimpegno, due cantine e portico, al piano terra da ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, tre camere, servizio igienico e terrazza,

al piano sottotetto da locali di sgombero-soffitta, corredata da pertinenziali reseda e giardino in proprietà esclusiva su quattro lati.

La parte venditrice dichiara che si accede alla predetta unità immobiliare direttamente dalla pubblica via a mezzo di strada privata a comune con le altre unità immobiliari facenti parte del maggior compendio.

Vi confinano: Via Colle delle Ginestre, beni [redacted] o aventi causa e beni [redacted] o aventi causa, salvo se altri o più attuali.

Rappresentata nel Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa, al giusto conto, al foglio 35, particella 1951, subalterno 2, categoria A/2, classe 4, vani 8, superficie catastale totale mq. 257 - totale escluse aree scoperte mq. 226, rendita Euro 702,38, Via del Ginestraio, piano S1-T-1, giusta planimetria depositata agli atti del Catasto in data 9 maggio 1996 al numero 2802.

La parte venditrice dichiara - e la parte acquirente ne prende atto - che, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, i suddetti dati catastali e la planimetria dell'immobile in oggetto sono conformi allo stato di fatto dell'immobile medesimo.

Le parti dichiarano di ben conoscere la planimetria catastale relativa all'immobile in oggetto per averne preso prima d'ora visione ed alla stessa fanno espresso riferimento.

2) Il prezzo della presente vendita è stato pattuito e viene a me Notaio dichiarato in Euro 430.000,00

(quattrocentotrentamila virgola zero zero), somma che la parte venditrice dichiara essersi stata corrisposta come infra indicato dalla parte acquirente a cui favore rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo, con rinuncia all'ipoteca legale ed esonero da ogni responsabilità al riguardo per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari.

In conformità a quanto disposto dalla vigente normativa, la parti, ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, da me Notaio previamente richiamate circa la responsabilità penale cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace, nonché consapevoli dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, sotto la loro personale responsabilità, dichiarano che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:

- quanto ad Euro [redacted] ([redacted]) mediante bonifico bancario effettuato in data 14 giugno 2016, data valuta di regolamento 15 giugno 2016, per il tramite di [redacted]

[redacted] a favore della parte venditrice;

- quanto ad Euro [redacted] ([redacted]) mediante assegno circolare non trasferibile serie e numero SE 4024422196-02 emesso in data 13 luglio 2016 da [redacted] in rappresentanza di [redacted]

[redacted] all'ordine della parte venditrice;

- quanto ad Euro [redacted] ([redacted]) a mezzo bonifico bancario effettuato in data 15 luglio 2016, valuta pari data, per il tramite di [redacted]

[redacted] a favore della parte venditrice;

- quanto ad Euro [redacted] ([redacted]) a mezzo bonifico bancario effettuato in data 26 luglio 2016, valuta pari data, per il tramite di [redacted]

[redacted] su espressa richiesta della parte venditrice;

- quanto ad Euro [redacted] ([redacted]) mediante assegno circolare non trasferibile serie e numero [redacted]

[redacted] all'ordine della parte venditrice;

- quanto ad Euro [redacted] ([redacted]) mediante assegno circolare non trasferibile serie e numero [redacted] emesso in data 27 luglio 2016 da [redacted]

_____, in rappresentanza di _____
_____, all'ordine della parte venditrice;
- quanto ai residui Euro _____
_____ mediante _____ non
trasferibili serie e numeri _____ e
_____ dell'importo di Euro 50.000,00 (cinquantamila
virgola zero zero) ciascuno, tutti emessi in data _____
_____ in rappresentanza di _____
all'ordine della parte venditrice.

In conformità a quanto disposto dalla vigente normativa, la
parte venditrice, ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R.
28 dicembre 2000 n. 445, da me Notaio previamente richiamata
circa la responsabilità penale cui può andare incontro in
caso di dichiarazione mendace, nonché consapevole dei poteri
di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della
sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa,
incompleta o mendace indicazione dei dati, sotto la sua
personale responsabilità, dichiara che la presente
compravendita è stata conclusa con l'intervento, quale
mediatore, ai sensi degli articoli 1754 e seguenti del codice
civile, dell'agenzia _____

_____, codice
fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di
Lucca _____

_____, il cui unico titolare firmatario _____

_____ nato _____, codice
fiscale _____

giusta comunicazione presentata
alla C.C.I.A.A. di Lucca, agenzia alla quale è stato
riconosciuto, da parte di essa parte venditrice, il compenso
di Euro _____ virgola
zero zero) IVA inclusa, pagato mediante assegno bancario non
trasferibile n. _____ tratto in data _____

_____, Filiale di _____
all'ordine della predetta agenzia.

In conformità a quanto disposto dalla _____ normativa, la
parte acquirente, ai sensi e per gli effetti di _____
28 dicembre 2000 n. 445, da me Notaio previamente richiamata
circa la responsabilità penale cui può andare incontro in
caso di dichiarazione mendace, nonché consapevole dei poteri
di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della
sanzione amministrativa applicabile _____ di omessa,
incompleta o mendace indicazione dei dati, sotto la sua
personale responsabilità, dichiara che la presente
compravendita è stata conclusa con l'intervento, quale
mediatore, ai sensi degli articoli 1754 e seguenti del codice
civile, dell'agenzia _____

_____, _____
fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di
Lucca _____

██████████, il cui unico titolare firmatario ██████████
██████████ nato ██████████
fiscale ██████████ a comunicazione presentata
alla C.C.I.A.A. di Lucca, agenzia alla quale è stato
riconosciuto, da parte di essa parte acquirente, il compenso
di Euro ██████████ virgola
zero zero) IVA inclusa, pagato a mezzo assegno bancario non
trasferibile numero ██████████ tratto in ██████████

██████████, Agenzia ██████████
██████████ all'ordine della predetta agenzia.

In deroga alla disciplina di cui all'art. 43 del D.P.R.
131/1986 e ricorrendo tutti i requisiti oggettivi e
soggettivi previsti dal comma 497 dell'art. 1 della Legge 23
dicembre 2005 n. 266, la parte acquirente, con la piena
adesione della parte alienante, mi chiede che la base
imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e
catastali sia costituita dal valore dell'immobile/degli
immobili determinato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del
citato D.P.R. 131/1986 che si indica in complessivi Euro
84.444,00 (ottantaquattromilaquattrocentoquarantaquattro

virgola zero zero) di cui
Euro 39.825,00 (trentanove milaottocentoventicinque virgola
zero zero) per il diritto di proprietà acquistato

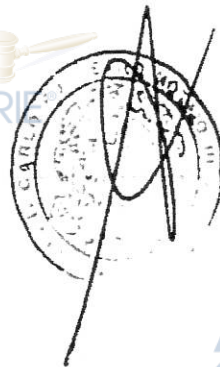
ed Euro 44.619,00 (quarantaquattromilaseicentodiciannove
virgola zero zero) per il diritto di abitazione acquistato da

██████████
il tutto indipendentemente dal prezzo come sopra pattuito.

3) Gli effetti utili ed onerosi del presente atto decorrono
da oggi, ad eccezione del possesso dell'immobile, libero da
persone e cose, che la parte venditrice si obbliga a
concedere alla parte acquirente entro e non oltre il 30
settembre 2016 con la pattuizione che fino a tale data tutte
le utenze resteranno a carico della parte venditrice
medesima.

4) La presente vendita avviene a corpo e non a misura, nello
stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto
attualmente si trova, conosciuto e accettato dalla parte
acquirente, come questa dichiara, con tutte le relative
accessioni e pertinenze, diritti, azioni, ragioni, oneri e
servitù attive e passive di qualsiasi genere, parti comuni e
condominiali come per legge e/o per destinazione, tra cui
anche il bene comune non censibile distinto nel Catasto
Fabbricati del Comune di Massarosa al foglio 35, particella
1851, subalterno 25, bene comune non censibile - resede
comune ai subalterni 2, 3, 4, 6, 7, 12, 13, 18, 19, 22,
23, 26 e 27 stesso foglio e particella.

La parte venditrice dichiara che quanto sopra descritto le
pervenne per acquisto fattone con atto ai rogiti Notale
Giorgio Garzia in data 31 gennaio 2002, repertorio n.



135.401, registrato a Viareggio il 18 febbraio 2002.

5) La parte venditrice assume nei confronti della parte acquirente tutte le garanzie di legge, dichiarando che quanto oggetto della presente vendita è di sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità, anche ai sensi della legge 19 maggio 1975 n. 151, ed è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, sequestri, pignoramenti, privilegi anche fiscali e pesi o vincoli di sorta, eccezion fatta, oltre che per la servitù di elettrodotto a favore delle Ferrovie dello Stato nascente dall'atto Notaio Gino Velani in data 4 maggio 1972 rep. 155.541, registrato a Lucca il 15 maggio 1972 al n. 9311, anche per la seguente formalità:-----

* ipoteca volontaria iscritta a Lucca il 2 febbraio 2002 al n. 349 reg. part. ed al n. 1820 reg. gen. per complessivi Euro 361.519,82 (trecentosessantunomilacinquecentodiciannove virgola ottantadue) di cui Euro 180.759,91 (centottantamilasettecentocinquantanove virgola novantuno) per capitale a favore di [REDACTED] atto di mutuo Notaio Giorgio Garzia in data 31 gennaio 2002, rep. 135.402, registrato a Viareggio il 4 febbraio 2002, ----- mutuo che la parte venditrice si obbliga ad estinguere utilizzando allo scopo parte del ricavato della presente vendita, -----

obbligandosi la medesima a richiedere, curare ed ottenere, a proprie integrali spese, quanto prima possibile, il relativo annotamento di cancellazione della detta iscrizione ipotecaria ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 40 del D.L.vo 385/1993.-----

La parte acquirente, che dichiara di ben conoscere la previsione normativa portata dal III comma del detto articolo 40 del D.L.vo 385/1993 per tutte le conseguenze e gli effetti che possono discenderne, accetta tale modalità di cancellazione dell'ipoteca in luogo della cancellazione per atto notarile. -----

Ove la predetta cancellazione ipotecaria - effettuata ai sensi della citata normativa - non risulti annotata nei pubblici registri immobiliari nei termini di legge la parte venditrice si obbliga fin da ora a curare a proprie integrali spese la cancellazione dell'ipoteca in esame con atto notarile. -----

Le parti dichiarano aver accertato esse medesime l'importo del debito residuo alla data odierna derivante dal predetto mutuo oggetto di estinzione ed esonerano da ogni responsabilità al riguardo il Notaio rogante.-----

La parte venditrice garantisce altresì:-----

- il legittimo possesso e pacifico godimento di quanto qui venduto;-----
- la legittimità e regolarità formale e sostanziale dei titoli di provenienza al ventennio e la continuità delle relative trascrizioni e volture catastali;-----

- il regolare pagamento di tutte le imposte afferenti la porzione immobiliare in oggetto e, pertanto, l'inesistenza di privilegi fiscali su essa medesima;-----

- il regolare adempimento di ogni obbligazione verso l'amministrazione del condominio e l'inesistenza di liti pendenti relative a questioni condominiali;-----

- l'inesistenza di diritti di prelazione, legale o convenzionale, con riferimento a quanto qui venduto.-----

6) In conformità a quanto disposto dalla vigente legislazione dettata in materia edilizio-urbanistica, la parte venditrice dichiara:-----

- che la costruzione dell'intero compendio di cui l'unità in oggetto fa parte è stata realizzata in forza di concessione edilizia n. 244 del 13 settembre 1988 e successive varianti n. 317 del 22 dicembre 1990 e 274 del 30 dicembre 1993, tutte rilasciate dal Comune di Massarosa; -----

- che la costruzione dell'unità in oggetto è stata eseguita in forza di concessione edilizia n. 96/91 del 6 aprile 1991 e successiva variante n. 190/92 dell'8 luglio 1992, entrambe rilasciate dal Comune di Massarosa, dichiarata abitabile con autorizzazione/concessione n. 48/92 del 18 novembre 1992;-----

- che per la realizzazione di ripostiglio e portico è stata rilasciata dal detto Comune concessione in sanatoria n. 121 del 20 novembre 2001 a seguito di relativa richiesta in data 27 marzo 1995 prot. gen. n. 6468 (numero interno 989).-----

La parte venditrice precisa altresì che nel titolo di provenienza sopraindicato (atto Notaio Giorgio Garzia in data 31 gennaio 2002 repertorio n. 135.401) veniva omessa l'indicazione delle citate concessioni edilizie numeri 274 del 30 dicembre 1993, 96/91 del 6 aprile 1991 e 190/92 dell'8 luglio 1992, tutte rilasciate dal Comune di Massarosa: al riguardo, secondo quanto disposto dal comma 4 dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001, la parte venditrice, al sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, previamente richiamata da me Notaio circa la responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, sotto la sua personale responsabilità, dichiara di confermare l'atto Notaio Giorgio Garzia in data 31 gennaio 2002, repertorio n. 135.401, registrato a Viareggio il 18 febbraio 2002 e trascritto a Lucca il 2 febbraio 2002 al n. 1303 reg. part. e qui pertanto dichiara quanto segue:-----

- che la costruzione dell'intero compendio di cui è parte l'unità oggetto del predetto atto è stata realizzata in forza di concessione edilizia n. 244 del 13 settembre 1988 e successive varianti n. 317 del 22 dicembre 1990 e 274 del 30 dicembre 1993, tutte rilasciate dal Comune di Massarosa;-----

- che la costruzione dell'unità oggetto del predetto atto qui confermato è stata eseguita in forza di concessione edilizia n. 96/91 del 6 aprile 1991 e successiva variante n. 190/92 dell'8 luglio 1992, entrambe rilasciate dal Comune di

Massarosa, dichiarata abitabile
autorizzazione/concessione n. 48/92 del 18 novembre 1992;
- che per la realizzazione di ripostiglio e portico è stata
rilasciata dal detto Comune concessione in sanatoria n. 12
del 20 novembre 2001 a seguito di relativa richiesta in data
27 marzo 1995 prot. gen. n. 6468 (numero interno 989).

Le parti dichiarano che i dati relativi alla situazione
catastale e alla situazione urbanistica dell'immobile
oggetto sono stati fatti accertare da tecnico di fiducia.
Con riguardo agli impianti posti a servizio dell'immobile
oggetto ed ai sensi del Decreto del Ministero dello sviluppo
Economico 22 gennaio 2008 n. 37, la parte venditrice
garantisce il loro funzionamento ma non anche la conformità
degli stessi alla vigente disciplina normativa in materia di
sicurezza il tutto accettato dalla parte acquirente.

La parte venditrice dichiara essere dotata l'unità
immobiliare in oggetto di impianto solare termico
fotovoltaico, i cui eventuali oneri ancora gravanti devono
intendersi rimanere a carico di essa parte venditrice
medesima che qui espressamente li assume.

Le parti dichiarano di ben conoscere la disciplina normativa
dettata dal Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e
successive modifiche ed integrazioni in materia di
certificazione/prestazione energetica degli edifici avuto
particolare riguardo all'obbligo di dotazione dell'attestato
di certificazione/qualificazione/prestazione energetica
relative sanzioni anche tenendo conto di quanto disposto
dalla legislazione regionale: al riguardo la parte acquirente
dichiara di aver ricevuto le informazioni e la
documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'
attestazione della prestazione energetica degli edifici
(attestato di prestazione energetica redatto dal [redatto])

[redatto] in data 19 dicembre 2015 depositato al Comune di
Massarosa in data 21 dicembre 2015 al numero 31034, attestato
che si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessa
la lettura per espressa e concorde volontà dei Componenti).
7) Agli effetti della registrazione, i Componenti dichiarano
che tra le parti non esiste alcun vincolo di coniugio, di
parentela in linea retta o tale considerato ai sensi
dell'articolo 26 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.

Ai fini e per gli effetti di cui alla Legge 19 maggio 1975 n.
151, i Componenti dichiarano:

- [redatto] di essere coniugato
tra loro in regime di [redatto];

- [redatto] di essere coniugato [redatto];

- [redatto] di essere di [redatto];

8) Imposte e spese del presente atto e delle dipendenti
formalità sono a carico della parte acquirente.

Relativamente al diritto di abitazione acquistato da [redatto]

Topia... all'originale che si rilascia
per... si consentiti dalla legge

Un... 3... 2016



Ispezione telematica

n. T1 351827 del 03/02/2025

Inizio ispezione 03/02/2025 15:53:43

Tassa versata € 4,00

Richiedente MZZSFN

Nota di trascrizione

Registro generale n. 11250

Registro particolare n. 8502

Presentazione n. 2 del 01/07/2024

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 22/05/2024

Autorità emittente TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LUCCA

Numero di repertorio 637/2024

Codice fiscale 800 059 70464

Sede LUCCA (LU)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRAVIVI

Descrizione 100 [REDACTED] CON TRASFERIMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente

Codice fiscale

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune

F035 - MASSAROSA (LU)

Catasto

FABBRICATI

Sezione urbana

- Foglio 35

Particella 1851

Subalterno 2

Natura

A2 - ABITAZIONE DI TIPO

Consistenza 8 vani

Indirizzo

CIVILE

VIA COLLE DELLA GINESTRA

N. civico 83

Ispezione telematica

n. T1 351827 del 03/02/2025

Inizio ispezione 03/02/2025 15:53:43

Tassa versata € 4,00

Richiedente MZZSFN

Nota di trascrizione

Registro generale n. 11250

Registro particolare n. 8502

Presentazione n. 2 del 01/07/2024

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

DECRETO DI TRASFERIMENTO EMESSO DAL TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LUCCA A [REDACTED]
[REDACTED] SU DOMANDA CONGIUNTA SENTENZA N. [REDACTED] UBBL I CATA IL [REDACTED] G. N.



N° 48/92
 Scrittura eseguita in data 20/7/92.

MANDATO PER OTTENERE IL PERMESSO DI ABITABILITA'

COMUNE DI
MASSAROSA
 di 14 LUG. 1992
 Prot. N° 11173

Al Signor Sindaco

MASSAROSA

Il sottoscritto _____
 residente in _____ Via _____
 avendo ottenuto la licenza per la costruzione di **PIANTO C. CIV. ABITAZIONE**
 in via _____
 domanda gli sia rilasciato il

PERMESSO DI ABITABILITA'

REGISTRATO PROT. N° 11173
 14/7/92

per la suddetta costruzione.

Allega alla presente:

a) Ricerche N. 910 in data 14/7/92
MASSAROSA per la somma di L. 31.000 comprovante il pagamento della predetta tassa
 di concessione governativa;

b) Bolletti N. 907 in data 14/7/92 per la somma di L. 50.000
 rilasciata dall'Ufficio Sanitario comprovante il diritto per la presunta via.

Con osservazioni

Li 14/7 1992

REGISTRAZIONE DI ARBITRO
 o protocollo

23

Prot. N. _____

Firma: Il Legale dell'Ufficio Tecnico per gli esecutori di competenza.

L'Ufficio Sanitario

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Segue VERBALE

2) La motivazione è redatta
di seguito possibile

Indicare se l'asta è stata
valida o no e se è stata
valida, indicare la data
dell'asta.

PIA

Indirizzo

Indirizzo

Indirizzo

Indirizzo

Indirizzo

Indirizzo

Seguo VERBALE SUL SOPRALUOGO FATTO DALL'UFFICIALE SANITARIO

7) La costruzione è munita di acqua potabile?

Indicare in quale dei punti, negli altri edifici o nelle cantine è attualmente presente la impiantazione.

8) Indicare come sono controllate le acque pluviali

LOCALI E SERVIZI RIPARTITI PER PIANO

PIANI	LOCALI		Lecche R.	Segni R.	Ascoli R.
	R.	Uso al quale devono essere destinati			
Sottosola					
Primo terreno					
Primo piano					
Secondo piano					
Terzo piano					
Quarto piano					

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Il sottoscritto Ufficio Sentenze, nella circostanza del sopralluogo eseguito presso la suddetta casa, dichiara

NULLA OSTA

si dichiara permesso di abitabilità dello stabile di proprietà del Signor _____

contenuto da _____

alla fo _____

_____ 19 _____

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Ufficio Sentenze

Il sottoscritto permesso di abitabilità si rilascia _____

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

777 - Tel. 01.999

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2025

genzia
Entrate
Direzione Provinciale di Lucca
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Comune di MASSAROSA (Codice:F035)
Provincia di LUCCA
Foglio: 35 Particella: 1851 Sub.: 2

Dati della richiesta

Catasto Tabellare

INTERESTATI

(3) Abitazione 1/1
(1) Proprietà 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI DI CLASSAMENTO

DATI DERIVANTI DA

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO							
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		35	1851	2			A/2	4	8 vani	Totale: 257 m² Totale: escluse aree scoperte**: 226 m²	Euro 702,38	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo					VIA DEL GINESTRAIO Piano SI - T - I							
Utilità comuni					Sez. urbana: Foglio: 35 Particella: 1851 Sub.: 1;							

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F035 - Foglio 35 - Particella 1851

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/11/2000

DATI IDENTIFICATIVI												DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
N.	Sezione Urbana		Foglio	Particella		Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita				
1			35	1851		2			A/2	4	8 vani		Euro 702,38 L. 1.360.000		VARIAZIONE del 09/05/1996 Pratica n. 241068 in atti dal 21/11/2000 VARIAZIONE (n. 2802.1/1996)		

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2025

Indirizzo	VIA DEL GINESTRAIO Piano S1 - T - I		
Utilità comuni	Sez. urbana: Foglio: 35 Particella: 1851 Sub.: 1;		
Notifica	Notifica in corso con protocollo n. 241069 del 21/11/2000	Partita	Mod.58

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F035 - Foglio 35 - Particella 1851

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/10/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		35	1851	2			A/2	4	9 vani		L. 1.530.000	
Indirizzo		VIA DEL GINESTRAIO Piano S1 - T - I									COSTITUZIONE del 16/10/1992 in atti dal 19/09/1997 (n. 1087/1992)	
Notifica							Partita		6341		Mod.58	19892

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/05/2024

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1						(3) Abitazione 1/1	
2						(1) Proprietà 1/1	
DATI DERIVANTI DA	ATTI DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE (LU) Repertorio n. 123456 del 22/05/2024 Pubblico ufficiale RETTIFICA INTESTAZIONE Volturna n. 932.1/2025 - Pratica n. LU0004991 in atti dal 21/01/2025						

Situazione degli intestati dal 22/05/2024

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1						(1) Proprietà 1/1 fino al 22/05/2024	
DATI DERIVANTI DA	Atto del 22/05/2024 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 637 - Intermedi da esaminare) Trascrizione n. 8502.1/2024 Reparto PI di LUCCA in atti dal 01/07/2024					CON TRASFERIMENTO IMMOBILIARE (Passaggi)	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2025

Situazione degli intestati dal 27/07/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(3) Abitazione 1/1 fino al 22/05/2024
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 in regime [REDACTED] fino al 22/05/2024
DATI DERIVANTI DA	Atto del 27/07/2016 Pubblico ufficiale Lucca in atti dal 01/08/2016	[REDACTED]	Repertorio n. 5751 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8091.1/2016 Reparto PI di [REDACTED]

Situazione degli intestati dal 31/01/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime [REDACTED] al 27/07/2016
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime [REDACTED] al 27/07/2016
DATI DERIVANTI DA	Atto del 31/01/2002 Pubblico ufficiale 53677 in atti dal 05/03/2002	[REDACTED]	Sede VIAREGGIO (LU) Repertorio n. 135401 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1303.1/2002 Reparto PI di LUCCA - Pratica n. [REDACTED]

Situazione degli intestati dal 24/02/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare comproprietaria in com leg fino al 31/01/2002
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare comproprietario in com leg fino al 31/01/2002
DATI DERIVANTI DA	Atto del 24/02/1993 Pubblico ufficiale RASPINI G. Sede MASSAROSA (LU) Repertorio n. 28394 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2407.1/1993 in atti dal 20/09/1997	[REDACTED]	

Situazione degli intestati dal 16/10/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 24/02/1993
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 16/10/1992 in atti dal 19/09/1997 (n. 1087/1992)	[REDACTED]	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune di Massarosa

Prov. di LUCCA
Assetto del Territorio - Ufficio Condono

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 121 DEL 20/11/2001
(Legge 28/2/1985 n. 47 - Legge 23/1/1994 n. 724)

RECHIESTA SANATORIA EDILIZIA N.	6468	Presentata il	27/03/95	n.int.	989
IL FUNZIONARIO					

Visto l'art. 51 della legge n. 142 del 1990 come modificato dalla legge n. 127 del 1997;
Visto l'art. 45 dello Statuto Comunale;
Visto l'art. 8 del Regolamento Comunale per la Dirigenza;
Vista la Delibera di Giunta Municipale n. 648 del 1/06/1993 mediante la quale si provvede all'attribuzione delle competenze in materia al Servizio / U.O. Ufficio Edilizia Privata;
Visto il provvedimento con il quale il Dirigente del Settore ha conferito incarico di posizione organizzativa al funzionario Geom. [redacted] compresa la funzione di sottoscrivere in sua vece atti a rilevanza esterna;

PREMESSO

[redacted] ha presentato la domanda di cui all'oggetto emarginato, del Sig. [redacted] Cod. Fisc. [redacted] 1851/2
per la sanatoria delle opere localizzate in:
[redacted] nel Catasto del Comune di Massarosa nel foglio 35 mappali
consistenti in: REALIZZAZIONE DI RIPOSTIGLIO E PORTICO IN LUOGO DI UNO SCANNAFOSSO ESISTENTE;
[redacted] documentazione a corredo della domanda stessa e' stata esaminata da parte del tecnico istruttore;
[redacted] atto dei pareri e nulla-osta rilasciati dagli Enti competenti;

[redacted] sensi della legge 28/01/1977 n. 10, della legge 28/02/1985 n. 47 e della legge regionale n. 51 del 7/05/1985,

DETERMINA DI CONCEDERE

[redacted] senza alcun pregiudizio degli eventuali diritti di terzi a:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

Per le opere abusivamente realizzate e specificate in premessa

Per le opere abusivamente realizzate e specificate in premessa

Per le opere abusivamente realizzate e specificate in premessa

Per le opere abusivamente realizzate e specificate in premessa

Per le opere abusivamente realizzate e specificate in premessa

Per le opere abusivamente realizzate e specificate in premessa

Per le opere abusivamente realizzate e specificate in premessa

Per le opere abusivamente realizzate e specificate in premessa

Per le opere abusivamente realizzate e specificate in premessa

Per le opere abusivamente realizzate e specificate in premessa

Per le opere abusivamente realizzate e specificate in premessa

Per le opere abusivamente realizzate e specificate in premessa

Per le opere abusivamente realizzate e specificate in premessa

Per le opere abusivamente realizzate e specificate in premessa

Per le opere abusivamente realizzate e specificate in premessa

Per le opere abusivamente realizzate e specificate in premessa

Per le opere abusivamente realizzate e specificate in premessa

Per le opere abusivamente realizzate e specificate in premessa

Per le opere abusivamente realizzate e specificate in premessa

Per le opere abusivamente realizzate e specificate in premessa

Per le opere abusivamente realizzate e specificate in premessa

Per le opere abusivamente realizzate e specificate in premessa

IL FUNZIONARIO TECNICO

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Il sottoscritto [redacted] dichiara di aver preso possesso in data [redacted] dell'originale del provvedimento
Massarosa, li 4/12/2001 Il Concessionario

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'
(artt. 4 e 20 della Legge 4 gennaio 1968, n. 15 e del 26/01/95)
La sottoscritta [redacted] nata [redacted]
residente [redacted] codice fiscale [redacted], ai sensi e per gli
effetti dell'art. 4 della Legge 4 gennaio 1968, n. 15, sotto la sua
personale responsabilità, in qualità di proprietario dell'immobile
sito ove sopra:

D I C H I A R A

1) che le opere oggetto della domanda di sanatoria consistono in:
Realizzazione in una ex intercapedine (scannafosso) esistente tra il muro
perimetrale esterno del fabbricato ed il muro a contenimento dell'adiacente
terreno, di una superficie a servizio del fabbricato principale, avente
una superficie utile di mq. 25.36, destinata parte a cantina e parte a
rimessa. L'intercapedine di cui sopra era già precedentemente autorizzata
da quanto previsto dalla Concessione Edilizia n. 190/92.

2) che l'unità immobiliare in oggetto è situata in MASSAROSA, VIA DEL
GINESTRAIO LOC. BORTEGHINO ed è censita come segue:

- nel NCEU:
- zona censuaria U, alla partita 6341, foglio 35, mappale 1851 sub. 2.
 - 3) che il fabbricato nel quale è stato commesso l'abuso ricade in zona
urbanistica RESIDENZIALE R2.
 - 4) che il fabbricato nel quale è stato commesso l'abuso è soggetto ai
seguenti vincoli: Nessuni.
 - 5) che la tipologia dell'abuso, la relativa superficie e la data di
ultimazione dei lavori è la seguente:
- Abuso di Tipologia 1 (Opere realizzate in assenza o difformità della
licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche e
alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.) ultimato in data 31
Dicembre 1993, per una superficie abusiva pari a 15,220 mq.

La sottoscritta dichiara inoltre di essere a conoscenza delle penalità
previste per le dichiarazioni mendaci dal Codice Penale.

22 Marzo 1995.

IL DICHIARANTE

[redacted]

COMUNE DI MASSAROSA
SERVIZI DEMOGRAFICI

A norma dell'art. 20 della Legge 4.1.1968 n. 15 (sulle le amministrazioni
cui all'art. 26 della legge stessa, il sottoscritto attesta che la firma è
calata sulla stessa dichiarazione, è stata apposta in sua presenza da

previo accertamento della identità personale del firmatario, a mezzo

Massarosa, d. 27 MAR 1995



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMUNE DI MASSAROSA

ELABORATO GRAFICO ALLEGATO ALLA DOMANDA DI
SANATORIA EDILIZIA PRESENTATA DALLA
[REDACTED] IN DATA 27/03/1995 PROT. N° 6468.

Il richiedente

avatore

ARI

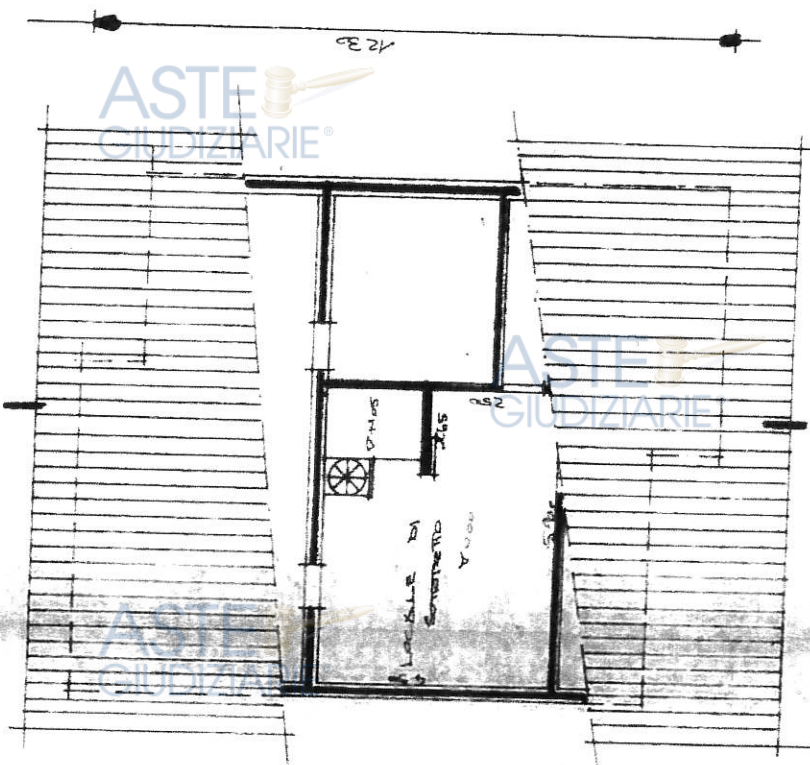
COMUNE DI MASSAROSA
UFFICIO CONDONO

CONCESSIONE EDILIZIA IN
SANATORIA N° 121/1995

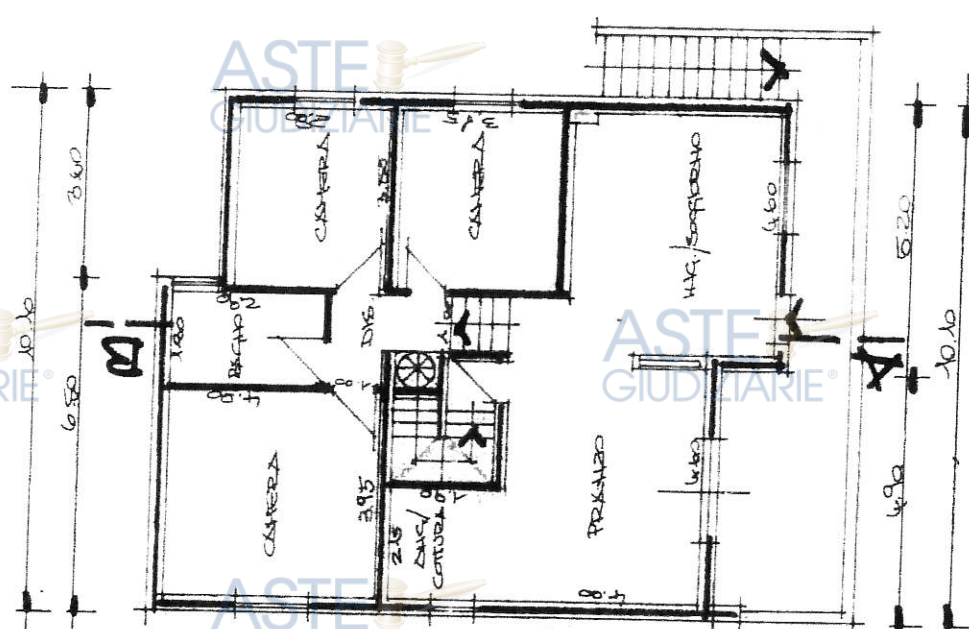
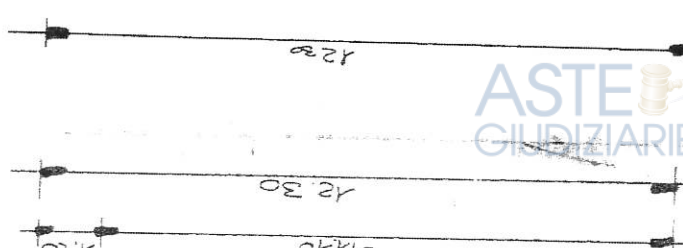
Per delega del sindaco
L'Assessore all'Urbanistica

IL DIRIGENTE

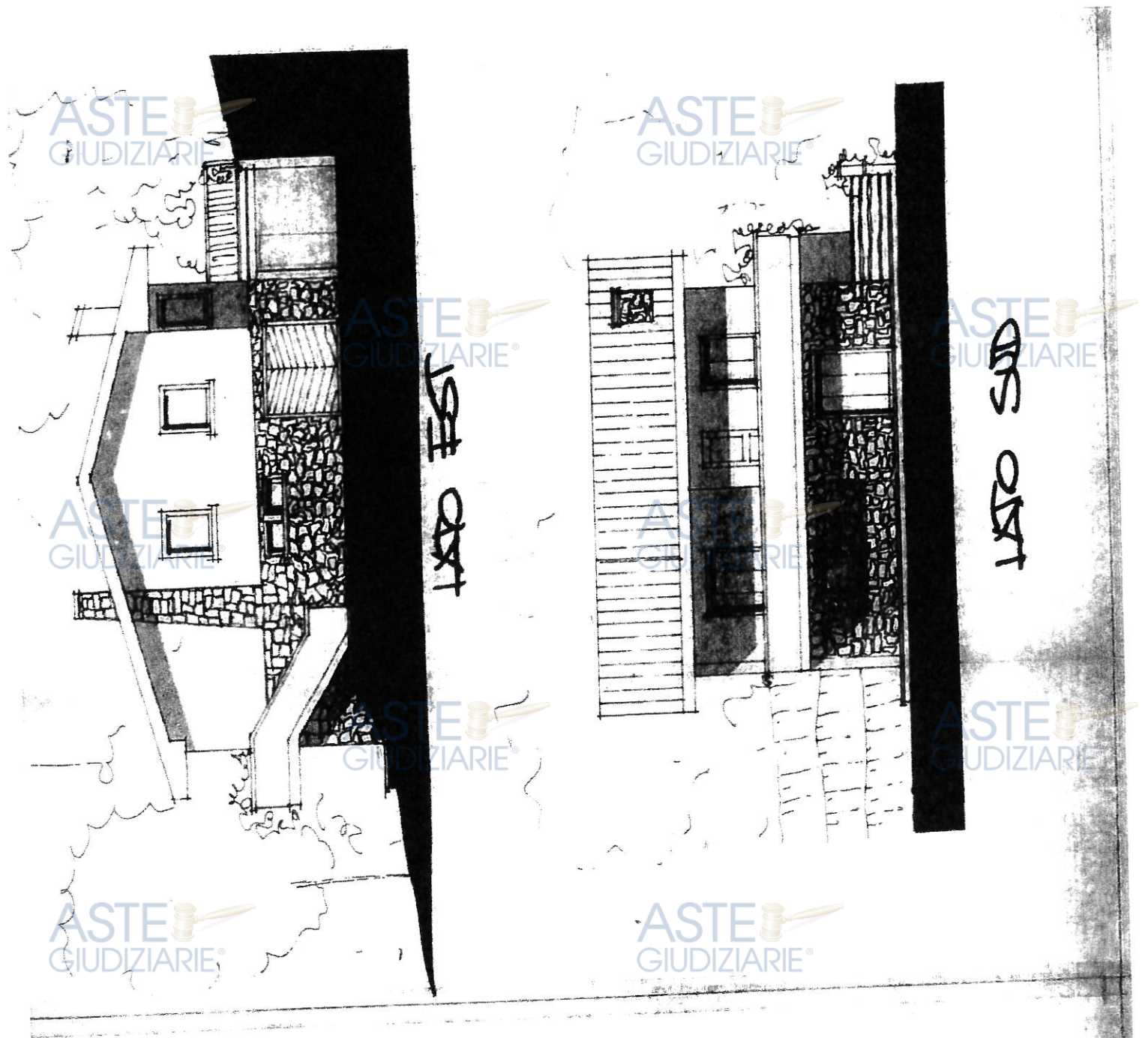
IL PROVERE

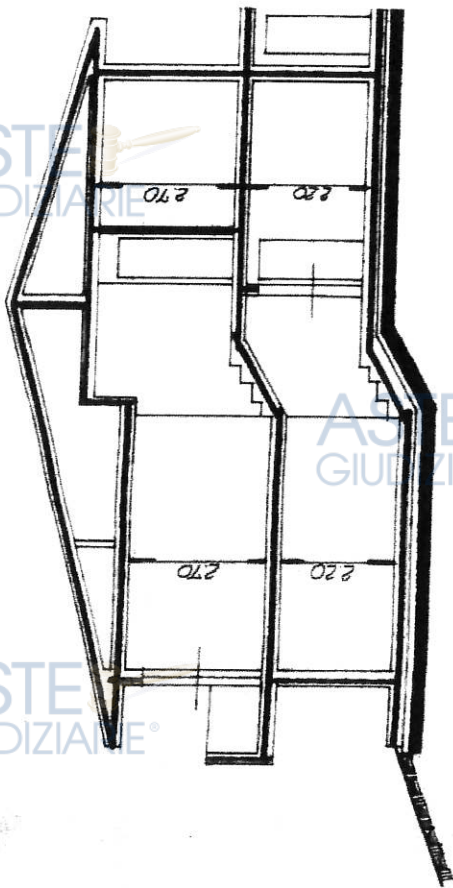


PX140 SOTTOFONTO

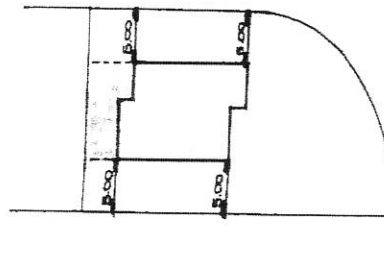


PX140 XBTXBLE



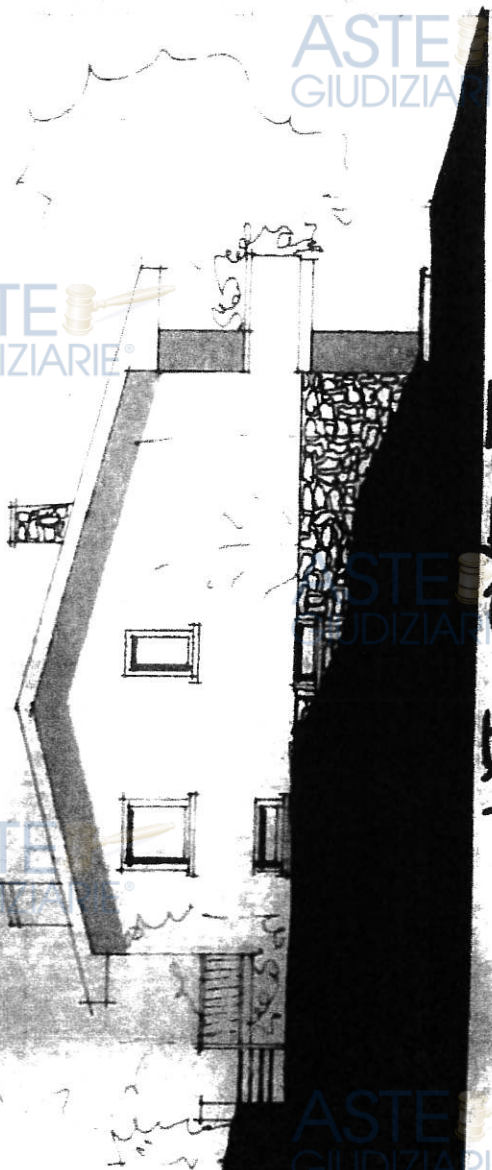


SEZIONE A/B



SEZIONE C/D

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA IN SALI
MQ. 25.36 - 60% = MQ. 15.22

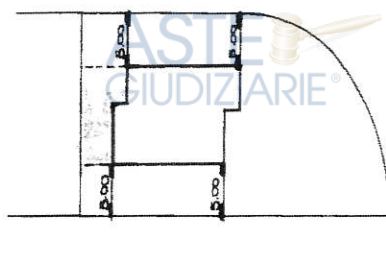


LATO OVEST



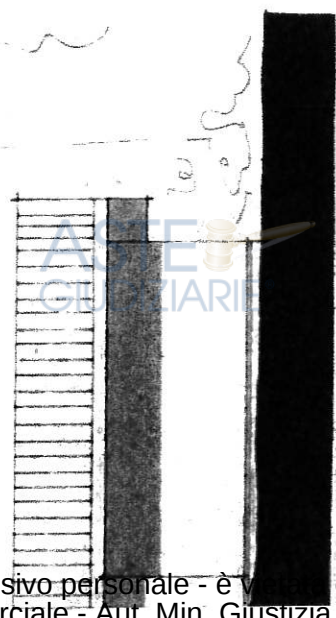
LATO EST

ASTE GIUDIZIARIE®



PLXTHETPLX $\sqrt{100}$

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA IN SALLATODIA
 MQ. 25.36 - 60% = MQ. 15.22



Adi



Qualora non siano state eseguite opere in C.A., deve essere presentata con la domanda di abitabilità, una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori, o il costruttore attestano che l'esecuzione dell'opera non sono state attuate strutture in C.A.

Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare della concessione deve presentare (ove occorra) il Certificato di Collaudo del Comando dei Vigili del Fuoco.

Il concessionario deve inoltre osservare le norme delle seguenti leggi:

- 10 maggio 1976, n. 319 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione per la tutela delle acque dell'inquinamento;
- 30 aprile 1976, n. 373 per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici e relativo regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 28 giugno 1977, n. 1052 (in particolare nei casi dovuti il concessionario, ai sensi dell'art. 17 della legge e dell'art. 19 del Regolamento, dovrà depositare presso gli Uffici comunali il progetto esecutivo dell'isolamento con la documentazione allegata prima dell'inizio dei lavori e, al sensi dell'art. 9 della legge e degli artt. 13 e 14 del Regolamento, dovrà depositare presso gli Uffici comunali il progetto dell'impianto termico con la relazione tecnica prima dell'inizio dei lavori per l'installazione o la modifica dell'impianto stesso);
- 13 luglio 1966, n. 615 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione contro l'inquinamento atmosferico;
- 31 marzo 1968, n. 185 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione infortuni.

Art. 4 — Termini di inizio e di ultimazione dei lavori

I lavori debbono essere iniziati entro il (7) ed ultimati, e resi abitabili o agibili entro il (8).

L'inservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di validità della presente concessione.

Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, a richiesta dell'interessato, prorogato eccezionalmente durante l'esecuzione dei lavori sopravvenivano fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati. In caso di mancato completamento delle opere entro il termine suindicato, il concessionario è tenuto al pagamento di una sanzione pari al doppio del contributo di concessione dovuto per la parte dell'opera non ultimata (9).

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza diretta a ottenere una nuova concessione: in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata (10).

L'inizio dei lavori deve essere denunciato dal titolare della concessione a mezzo di apposito modulo. Dovrà dei pari essere denunciata dal titolare la data dell'avvenuta copertura del fabbricato e l'ultimazione dei lavori, e quelle di eventuali sospensioni per cause di forza maggiore che possono influire sul termine della esecuzione dei lavori.

Il Comune si riserva, comunque, la facoltà di richiedere tra l'altro i contratti di appalto o di prestazioni di opera in economia regolarmente registrati.

Art. 5. — Caratteristiche della concessione

La presente concessione è rilasciata a favore del richiedente senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente o realizzando.

Art. 6. — Prescrizioni speciali

La presente concessione è rilasciata a favore del richiedente senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente o realizzando.

Il sottoscritto, dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarla a tutti le condizioni cui essa è subordinata.

Adesso 14/2/92

Il SINDACO IRREANIMATO

(7) Massimo entro un anno dalla data della concessione.
(8) Massimo entro tre anni dalla data della concessione (con eventuale eccezione prevista dalla legge 28-1-1977, n. 10).

(9) Questa norma è valida per le istanze di concessione presentate fino al 30 gennaio 1979.



COMUNE DI MASSAROSA

Pratica N. Anno

CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE N. 190/92

IL SINDACO

Vista la domanda in data 1/2/1992 presentata da (1)

P. IVA

registrata il 1/2/1992 al Prot. generale n. 1629 con la quale viene chiesta la concessione per (2) VARIANTE IN CORSO D'OPERA DI CUI ALLA C.E. 96/91.

sull'area immobile distinto in Catasto terreni del Comune - al foglio n. 35 della superficie complessiva di mq. 1414,66 post. in Massarosa Via Loc. Ginestrino. Vista il progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda stessa. Visto il parere dell'Ufficio Sanitario n. 15/5/1992. Visti gli strumenti urbanistici vigenti. Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana; Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10; Vista l'art. 7 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (3); Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19 marzo 1956, n. 303; Visto il parere n. 9 della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta del 13/6/1992; Vista la denuncia presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in data Visto (5)

(1) Indicare le generalità, residenza e numero di codice fiscale del richiedente o dei richiedenti.

(2) Descrizione sommaria della costruzione indicando anche se trattasi di nuova costruzione, notevole rifacimento, ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione, sistemazione, rifacimento, demolizione di costruzione, ecc. e la destinazione dell'immobile (edificio urbano, rurale, industriale, ecc.).

(3) Norma transitoria in materia di urbanizzazione con efficacia dal 20-8-1979 al 20-8-1980.

(4) Per la Toscana leggi 24-2-1975, nn. 16 e 17, 28-5-1975, n. 56 e successive modificazioni;

(5) Nel caso di interventi in zona soggetta a vincoli idrogeologici-forestali, scrivere:

— Vista l'autorizzazione regionale in ordine al R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267.

Nel caso di costruzione in zone sismiche, scrivere:

— Vista l'autorizzazione regionale in ordine alla legge 2 febbraio 1974, n. 64.

Nel caso di interventi di rifacimento per cui il Sindaco, assistita la Commissione Edilizia locale, ha deliberato l'obbligo di realizzare l'isolamento termico (art. 14 legge 373/1976 ed art. 18 Regolamento n. 1052/1977), scrivere:

— il richiedente dichiara sotto la sua personale responsabilità di essere proprietario dell'area o di averne il necessario titolo alla concessione, come risulta dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di proprietà, resa ai sensi della legge n. 40 del 28.2.1985, e di essere in possesso di tutti i requisiti necessari per ottenere la concessione di cui si tratta.

DISPONE

Art. 1 — Oggetto della concessione

Al [redacted]
residente in [redacted] Via [redacted]
è concesso alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi, di eseguire i lavori di [redacted]
LAVORI DI [redacted] ALLA C.E. 50/51
secondo il progetto costituito di n. [redacted] tavole, che si allega quale parte integrante del presente atto.

Art. 2 — Titolo della concessione e contributo per il rilascio

A) Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:

☐ Concessione a titolo gratuito ai sensi dell'art. 9, comma 1°, lettera b).

Traendosi di caso previsto dall'art. 9, comma 1°, lettera b) della legge 28 gennaio 1977, n. 10, si allega con il numero [redacted] e fa parte integrante della presente concessione la convenzione di impegno a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune e a concorrere negli oneri di urbanizzazione secondo le modalità contenute nella convenzione stessa.

☐ Contributo in caso di versamento degli oneri di urbanizzazione sia primaria che secondaria.

Il contributo che il concessionario deve corrispondere ai sensi degli artt. 3, 5, 9 (1° comma lettera b), 9 (2° comma) 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinato nella misura di L. [redacted]

a norma della deliberazione del Consiglio Comunale n. [redacted] del [redacted]
Al sensi dell'articolo 47 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e della deliberazione del Consiglio Comunale n. [redacted] del [redacted] il contributo è stato suddiviso in [redacted] rate.

L'importo di L. [redacted] (Lire) [redacted]
relativo alla prima rata risulta versato presso la Tesoreria Comunale come da quietanza n. [redacted] del [redacted]

Le successive [redacted] rate dell'importo di L. [redacted] (Lire) [redacted]

A garanzia dell'esatto adempimento dell'oneri di cui sopra il concessionario ha prestato adeguata ed idonea garanzia di L. [redacted] (Lire) [redacted]

a mezzo di polizza fidejussoria del [redacted] rilasciata da [redacted]

☐ Contributo in caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria.

Il contributo che il concessionario deve corrispondere ai sensi degli artt. 3, 5, 9 (1° comma, lettera b) 9 (2° comma) 10, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, è determinato nella misura di L. [redacted] (Lire) [redacted]

a norma della deliberazione del Consiglio Comunale n. [redacted] del [redacted]

Il concessionario si obbliga nei confronti del Comune, a scomputo parziale del contributo di cui sopra, a realizzare contestualmente all'esecuzione dei lavori consentiti dalla presente concessione, opere di urbanizzazione con le modalità e i materiali previsti nel progetto allegato quale parte integrante del presente atto (allegato n. [redacted]) e a cedere al Comune entro il [redacted] le relative aree, nonché mq. [redacted] afferenti l'urbanizzazione secondaria, individuati nella planimetria che forma parte integrante della presente concessione (allegato n. [redacted]) e che vengono complessivamente valutati in L. [redacted] (Lire) [redacted]

A garanzia dell'esatto adempimento dell'oneri di cui sopra il concessionario ha prestato adeguata ed idonea garanzia di L. [redacted]

a mezzo di polizza fidejussoria del [redacted] rilasciata da [redacted] (6).

La somma di L. [redacted] (Lire) [redacted]

corrispondente alla differenza fra l'importo totale del contributo e la spesa valutata a scomputo è stata suddivisa, ai sensi dell'art. 47 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e a norma della deliberazione del Consiglio Comunale n. [redacted] del [redacted] in [redacted] rate.

L'importo di L. [redacted] (Lire) [redacted]
relativo alla prima rata risulta versato presso la Tesoreria Comunale come da quietanza n. [redacted] del [redacted]

Le successive [redacted] rate dell'importo di L. [redacted] (Lire) [redacted]

entro [redacted] dalla data di rilascio della presente concessione.

A garanzia dell'esatto adempimento dell'oneri di cui sopra il concessionario ha prestato adeguata ed idonea garanzia di L. [redacted] (Lire) [redacted]

a mezzo di polizza fidejussoria del [redacted] rilasciata da [redacted]

B) Contributo relativo al costo di costruzione:

☐ Edilizia convenzionata.

Visto che con la convenzione allegata sotto il n. [redacted] e facente parte integrante del presente atto, il Sig. [redacted]

si è impegnato ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati in base alla convenzione tipo approvata dal Comune ai sensi dell'art. 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 per [redacted] l'intero edificio, la presente concessione è esente per intero dal pagamento del contributo relativo al costo di costruzione.

In parte [redacted]

☒ Concessione con pagamento del contributo relativo al costo di costruzione.

La quota commisurata al costo di costruzione delle opere di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, è determinata in L. [redacted] (Lire) [redacted]

A norma dell'art. 11, 2° comma della stessa legge e ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale n. [redacted] del [redacted] il contributo verrà pagato in corso d'opera in [redacted] rate da versare rispettivamente entro [redacted]

A garanzia dell'esatto adempimento dell'oneri di cui sopra il concessionario ha prestato adeguata ed idonea garanzia di L. [redacted] (Lire) [redacted]

a mezzo di polizza fidejussoria del [redacted] rilasciata da [redacted]

Il mancato versamento del contributo e il trasferimento delle aree nei termini comporti la applicazione delle sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 15 della citata legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 3. — Obblighi e responsabilità del concessionario

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:

— I lavori sono eseguiti così come previsti e per le dimensioni d'uso indicate nel progetto approvato;

che durante lo scavo delle fondazioni e comunque prima dell'inizio della costruzione dei muri in elevazione è fatto obbligo all'interessato di richiedere, con apposita domanda scritta, il tracciamento in luogo della linea planimetrica ed altimetrica su cui dovrà essere rispettata la linea planimetrica ed altimetrica, tracciata in luogo e consegnata dall'incaricato del Comune.

Il presente atto di concessione deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera a disposizione degli Organi di Controllo.

Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale sono indicati:

1) il nome e cognome del concessionario o la indicazione della pubblica amministrazione della quale dipende il lavoro,

2) il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori,

3) la Ditta (o le Ditte) esecutrice dei lavori;

4) la data e il numero della presente concessione;

5) destinazione d'uso e la unità immobiliare concessa.

Ove si intenda dare esecuzione a strutture in C.A. indicate nell'art. 1 della legge 5 febbraio 1971, n. 1086 il costruttore è tenuto alla osservanza di tutte le norme contenute nella legge medesima ad in particolare, a provvedere alla denuncia all'Ufficio del Genio Civile di cui all'art. 4, prima dell'inizio dei lavori.

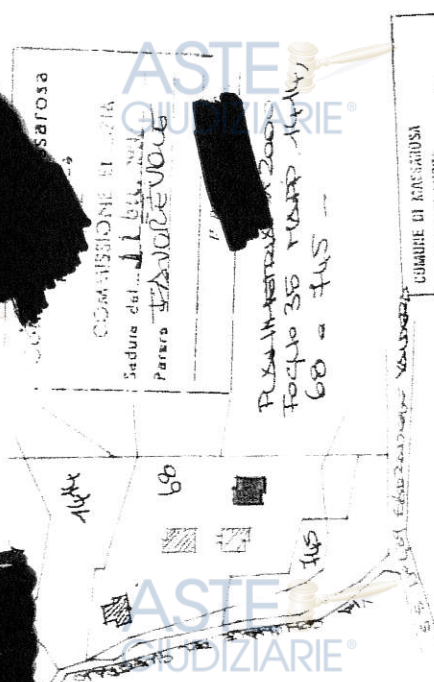
Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art. 7 della succitata legge e dato collaudo dovrà essere viduato dall'Ufficio del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abitabilità o di agibilità della costruzione.

(A) L'amministratore della parcella dovrà essere almeno pari all'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire direttamente, maggiorate

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE
 LE DI UN FABBRICATO PER
 CIVILE ABITAZIONE IN
 COMUNE E LUOGO DI NAS-
 SAROSA LOC. "BOTTEGGHI-
 110" -

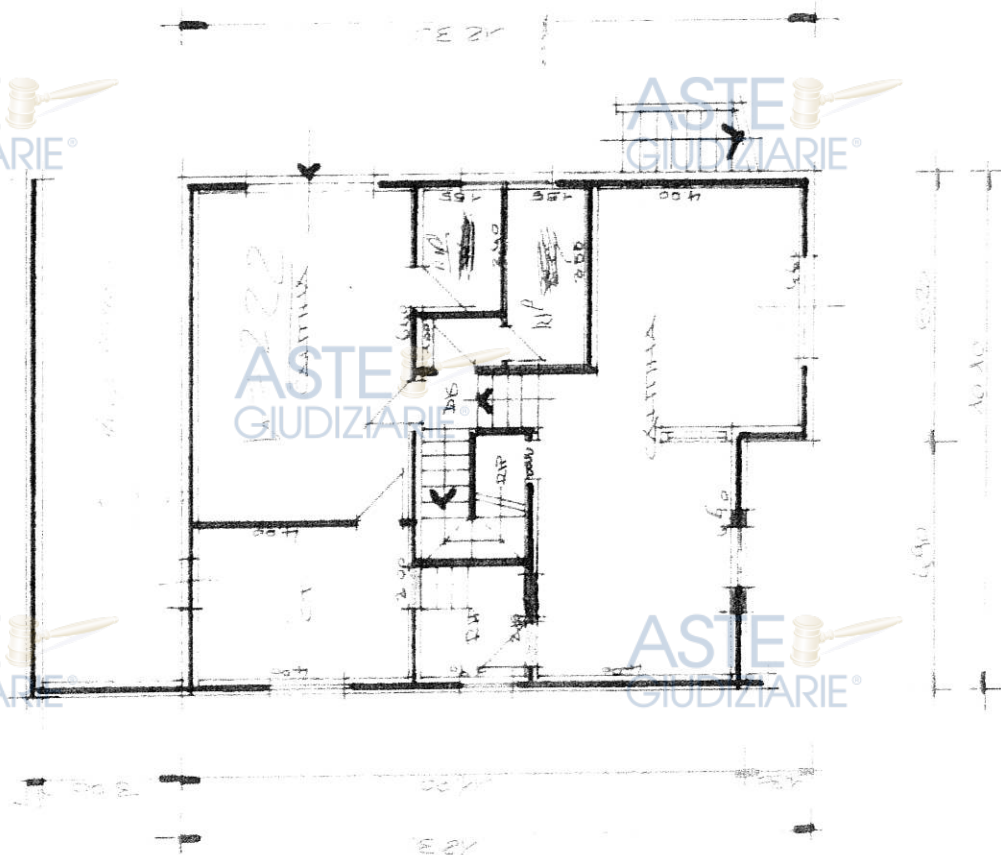
PROPRIETA' :

[REDACTED]



COMUNE DI SAROSA
 REG. DI FIDUCIA
 1490
 1490
 1490

VARIANTE IN CORSO D'OPERA DI C.E. N° 56/91 -



PIANO SEMINTERESTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

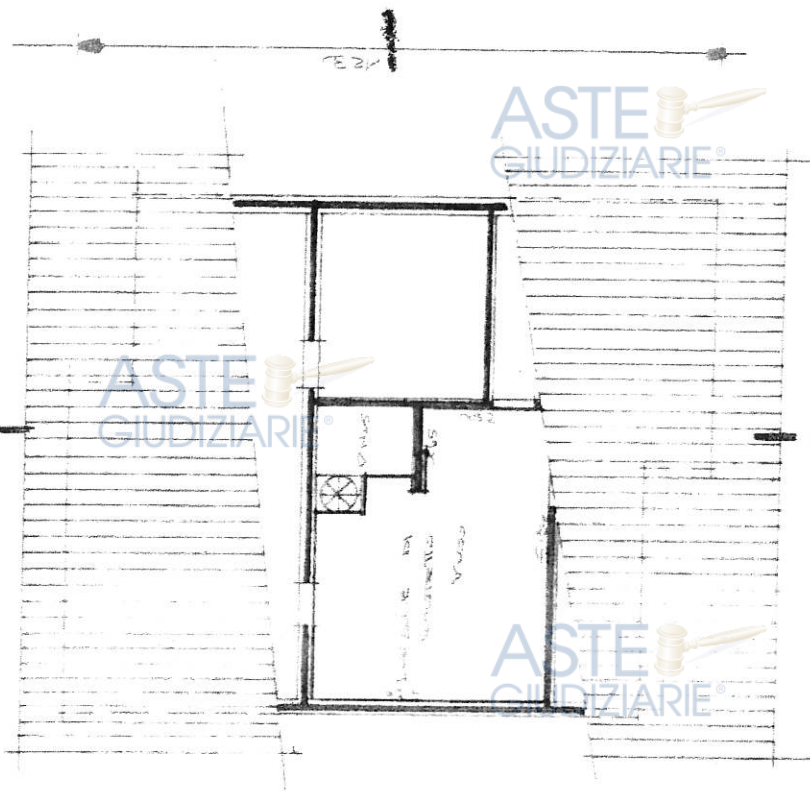
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

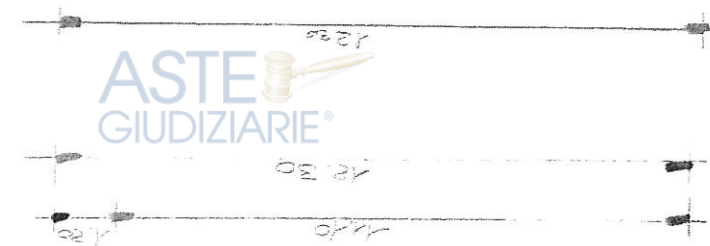
ASTE
GIUDIZIARIE®



SOTTOTITO
PIANO

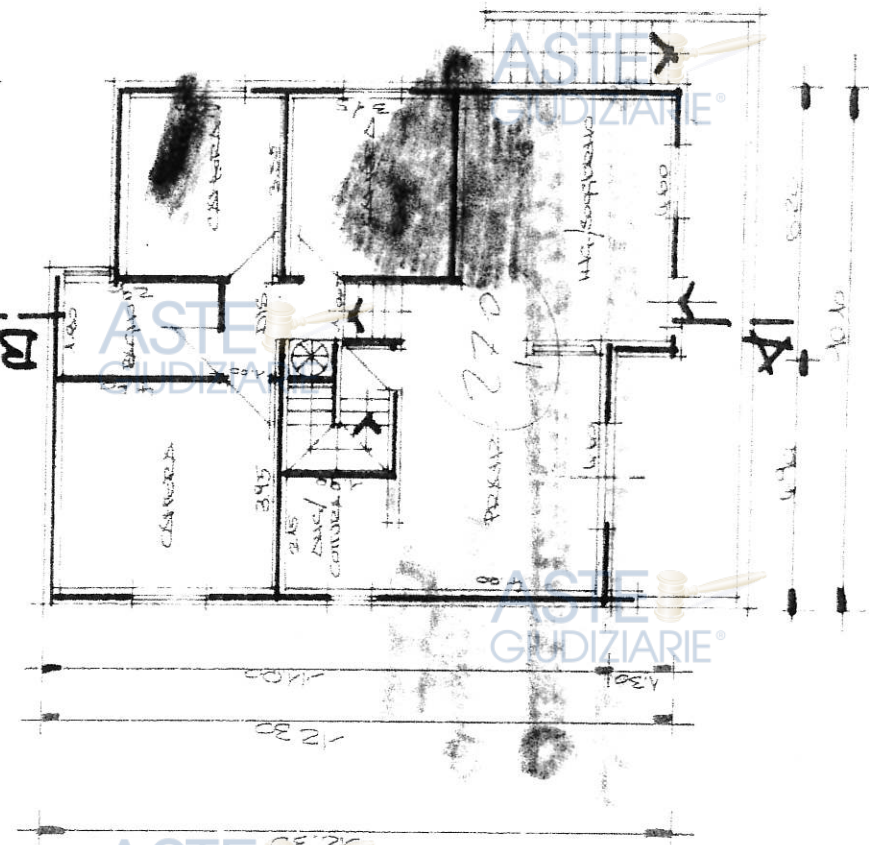
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOTTOTITO
PIANO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

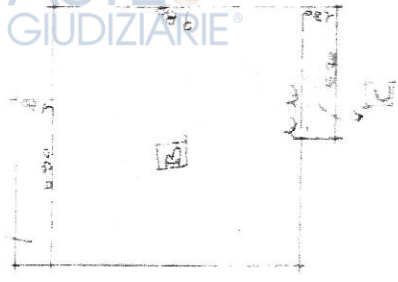
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

SEZIONE X-Y

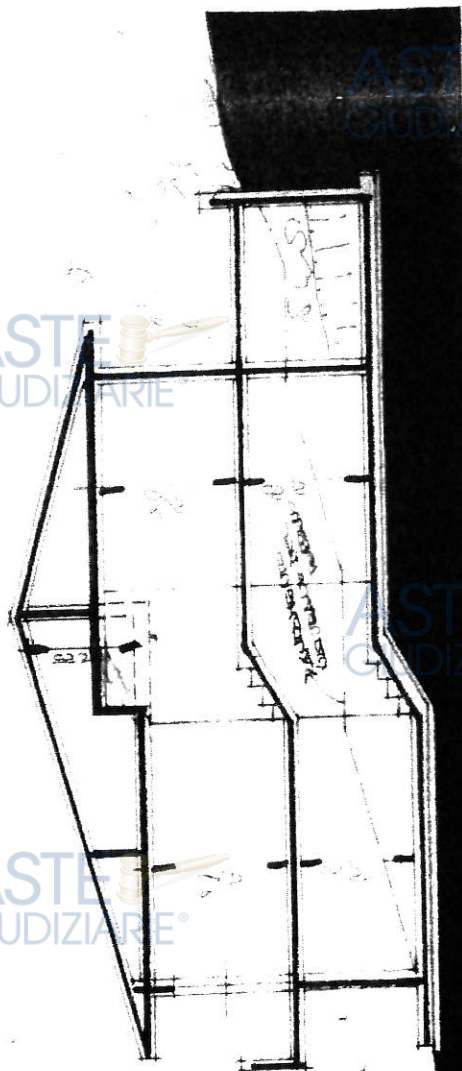
DATI URBANISTICI : (CONT.)
VEDI PIANO DI UTILIZZO DI CUI LA C.E.
SOPRINTENDE TOT. LORO DI PRORETTA
SUPERFICIE EDIFICABILE HQ 6214
SUPERFICIE COPERTA MAX. AMMESSA
VOLUME MAX. AMMESSO HQ 3120
DATI DI PROGETTO FABBRO "A"
A - HC 6.50 x 1.20 = HQ 7.80
B - HC 10.10 x 9.80 = HQ 98.98
C - HC 5.20 x 1.30 = HQ 6.76
SUR. COP. HQ 113.54



VOLUME :
HQ 113.54 x h. 2.70 = HC 306
VERIFICA GENERALE :
SUR. COPERTA :
HQ 1040 - 111.03 (FABBRO I) - 108.13 (FABBRO
- 118.53 (FABBRO C) - 113.54 (FABBRO A) =
VOLUME :
HC 3120 - 302.48 (FABBRO I) - 291.95 (FABBRO
- 330.03 (FABBRO C) - 306.55 (FABBRO A) =

SEZIONE OVEST

SEZIONE OVEST



SEZIONE X/B

DATI URBANISTICI: (come già sua CE n° 91/91)

VEDI PIANO DI UTILIZZO DI CUI LA CE n° 24/88 -
SOPRACCARE TOT. LOTTO DI PROGETTO n° 1575 -

SUPERFICIE EDIFICABILE n° 6240 -
SUPERFICIE COPERTA MAX. AMMESSA n° 1040

VOLUME MAX. AMMESSO n° 3120 -
DATI DI PROGETTO FABBISOGNO "X" %

A - n° 6.50 x 1.20 = n° 7.80

B - n° 10.10 x 9.80 = n° 98.98

C - n° 5.20 x 1.30 = n° 6.76

SUP. COP. n° 113.54

VOLUME %
n° 113.54 x 1.20 = n° 306.55

VERIFICA GENERALE %

SOP. COPERTA %
n° 1040 - 11.03 (FABBISOGNO I) - 108.13 (FABBISOGNO I) -

- 118.53 (FABBISOGNO I) - 113.54 (FABBISOGNO I) = n° 588.77 (FABBISOGNO I)

VOLUME %
n° 3120 - 302.48 (FABBISOGNO I) - 291.95 (FABBISOGNO I) -

- 320.03 (FABBISOGNO I) - 306.55 (FABBISOGNO I) = n° 1898.99 (FABBISOGNO I)

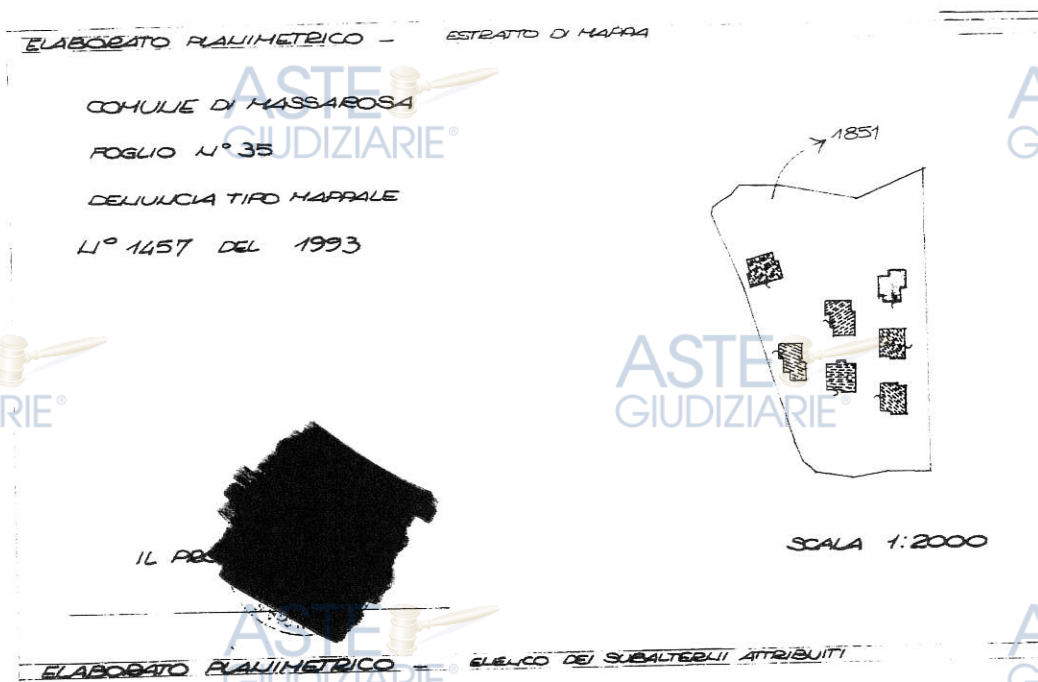


110B. PER COSTRIZIONE RICORRENZA
LO SCARICA LO SPALTIMENTO
DEI RIFIUTI, NELLA PROGETTO
AULTO SUL PIANO DI
UTILIZZO

P.L. 11/220

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



- SUB. 1: SUBALTERNO SOPPRESSO -
SUB. 2: SUBALTERNO INVARIATO -
SUB. 3: SUBALTERNO INVARIATO -
SUB. 4: SUBALTERNO INVARIATO -
SUB. 5: SUBALTERNO INVARIATO -
SUB. 6: SUBALTERNO INVARIATO -
SUB. 7: SUBALTERNO INVARIATO -
SUB. 8: SUBALTERNO INVARIATO -
SUB. 9: SUBALTERNO INVARIATO -
SUB. 10: SUBALTERNO INVARIATO -
SUB. 11: SUBALTERNO INVARIATO -
SUB. 12: SUBALTERNO INVARIATO -
SUB. 13: SUBALTERNO INVARIATO -
SUB. 14: SUBALTERNO INVARIATO -
SUB. 15: SUBALTERNO SOPPRESSO -
SUB. 16: SUBALTERNO INVARIATO -
SUB. 17: SUBALTERNO SOPPRESSO -
SUB. 18: GARAGE PIANO S₁ -
SUB. 19: ABITAZIONE PIANO S₁ T. 1 -
SUB. 20: RESEDE COMUNE AI SUB. 18 E 19 -
SUB. 21: SUBALTERNO SOPPRESSO -
SUB. 22: GARAGE PIANO S₁ -
SUB. 23: ABITAZIONE PIANO S₁ T. 1 -
SUB. 24: RESEDE COMUNE AI SUB. 22 E 23 -
SUB. 25: RESEDE COMUNE AI SUB. 2, 3, 4, 6, 7, 12, 13, 18, 19, 22, 23 -

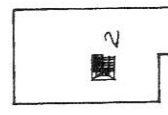
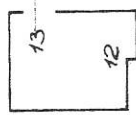
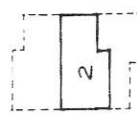
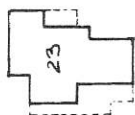
35
1851
9999

1/2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

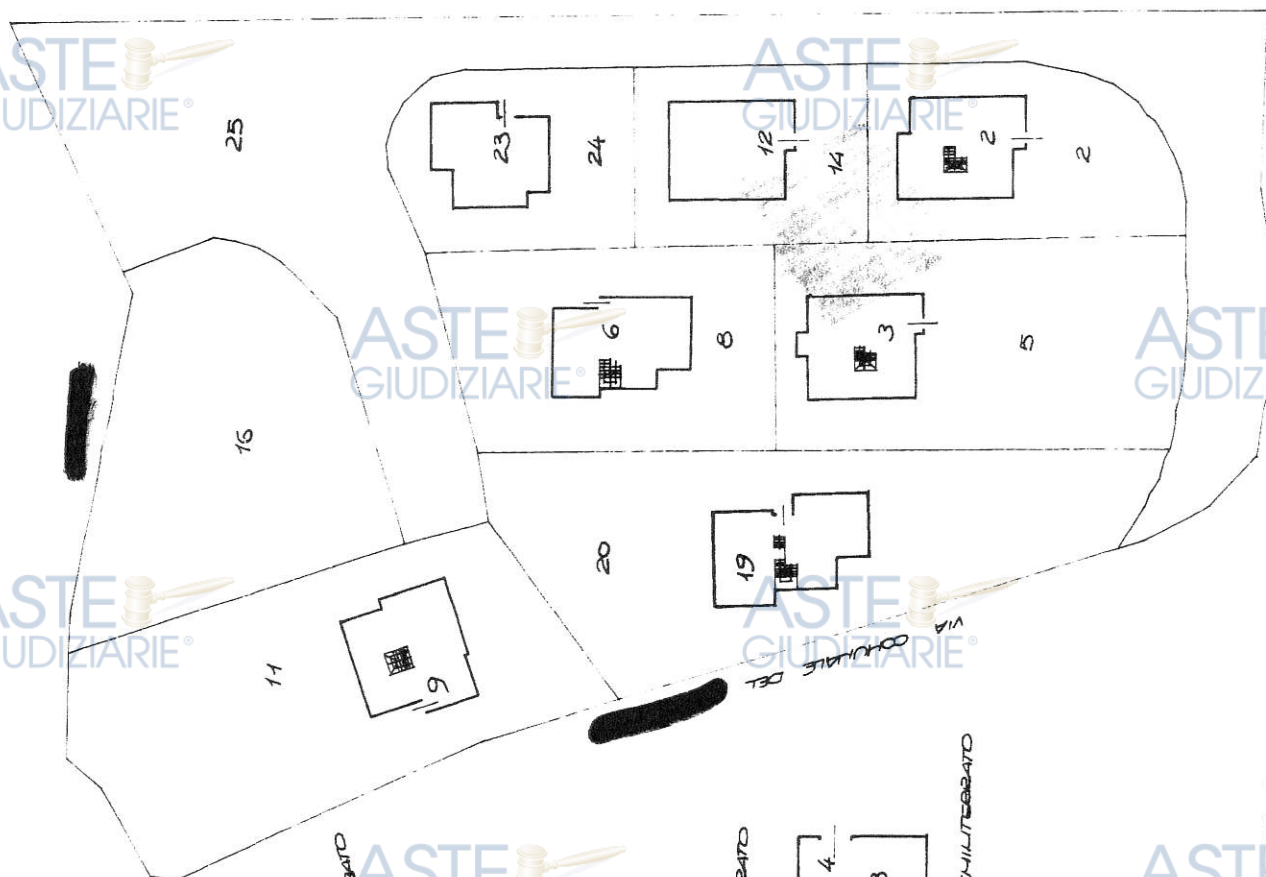


PIANO SEIMITERATO

PIANO SEQUENZIALE

PIANO SEINTEBEATO

2/2



PIANO TERRENO

PIANO TERRENO

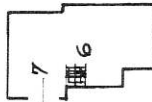
MONITORAGGIO DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI

FLABOREATO PLAINMETRICO

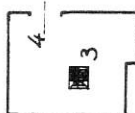
SCALA 1:500



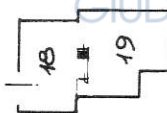
WADO GEMILAS



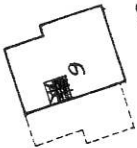
PIAJO SEMILITERATO



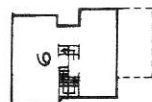
PIANO SENSIBILITA' 2470



PIANO SEMINTEGRATO



— 11110 111110



01/11/25 07:40



PIANO PRIMO



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbriati - Situazione al 31/01/2025 - Comune di MASSAROSA(F035) - < Foglio 15 Particella 185 >

N=62500

Direzione Provinciale di Lucca - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore

Vis. tel. (0.90 euro)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune: (LU) MASSAROSA
Foglio: 35

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T376564/2024

25-Giu-2024 17:46:34

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Int.=-80800

Firmato Da: [redacted]
Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f77/ee1b547b09b336c2d1898d9bc7

Particella: 1851



STUDIO LEGALE

AVV. [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

pec: [REDACTED]

TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n. 87/2024

contro [REDACTED]

Osservazioni alla CTU ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Il sottoscritto Avv. [REDACTED], difensore del creditore procedente [REDACTED], deposita le presenti note ai sensi dell'art. 173 bis att. c.p.c. ultimo comma.

In sintesi, questa difesa ritiene che il criterio adottato dal CTU per la determinazione del p.b. dell'immobile sia errato, in quanto prima si sarebbe dovuto stimare il valore dell'immobile al netto del diritto di abitazione e, solo dopo, su tale importo applicare le detrazioni "per mancanza di garanzia 15%" per la regolazione sotto il profilo catastale (euro 1.800,00) e per la sanatoria (euro 6.000,00).

Utilizzando il criterio del quale questa difesa chiede la applicazione, il prezzo base per l'asta dell'immobile sarebbe pari ad euro 202.940,16 in base al seguente conteggio:

Valore nuda proprietà	euro 247.929,60
- Deduz. 15%	37.189,44
SUBTOTALE	euro 210.740,16
- Detrazione regolariz. catastale	1.800,00
- Detrazione sanatoria	6.000,00
PREZZO BASE	euro 202.940,16

La procedente ritiene che quello qui suggerito corrisponda al miglior criterio adottabile per la determinazione del p.b., considerato che sia l'abbattimento per assenza di garanzia, sia gli altri costi per le sanatorie inciderebbero non sul valore complessivo dell'immobile bensì sul valore della nuda proprietà, il solo diritto che l'aggiudicatario andrebbe in concreto ad acquisire.

Il sottoscritto chiede pertanto che il Giudice della Esecuzione, in accoglimento delle presenti note, voglia fissare il prezzo base del lotto unico

identificato nella CTU dell' [REDACTED] in euro 202.940,16, arrotondato in euro 200.000,00.

Le presenti note vengono trasmesse al perito nel rispetto dei termini ex art. 173 disp. att. c.p.c. ultimo comma e contestualmente depositate nel fascicolo telematico della procedura esecutiva.

Lucca, 07.02.2025

TRIBUNALE DI LUCCA
Cancelleria esecuzioni immobiliari
Giudice dell'Esecuzione
Dott. A.L. OLIVA

OGGETTO: Precisazione alle osservazioni all'Elaborato Peritale.

Esecuzione Immobiliare n°87/2024

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

La sottoscritta **Stefania architetto Mazzini**, nata a Lucca il 08.03.1970, domiciliata ai fini della presente presso lo studio in Lucca, Via Achille Grandi 93, San Marco, iscritta all'ordine degli architetti della provincia di Lucca, al n° 556 nella qualità di esperto dell'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto; precisa che l'osservazione alla c.f.u. ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. fatta dall'Avvocato [REDACTED] è da ritenersi corretta in quanto per mero errore di inserimento dei dati e/o valori, la decurtazione del 15% è stata applicata dal programma "procedure.it" sul valore dell'intero anziché sulla quota dell'Esecutato calcolata al netto del diritto di abitazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Massarosa (LU) - Via del Ginestraio 83, piano S1-T-1	258,26 mq	1.600,00 €/mq	€ 413.216,00	100,00%	€ 413.216,00
Valore di stima:					€ 413.216,00

Valore di stima: € 413.216,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Altro Regularizzazione sotto il profilo catastale mediante procedure PREGEO e DOCFA	1.800,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica per la presentazione di pratica di sanatoria e ripristino dello stato originario	6.000,00	€
Altro Diritto di Abitazione	165.286,40	€

Valore finale di stima:

$$€ 413.216,00 - € 165.286,40 = € 247.929,60 - 15\% = € 210.740,16 - € 7.800,00 = € 202.940,16$$

Con Ossequi.

Lucca, 11 febbraio 2025

L'Esperto
stefania architetto mazzini

