

Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta Avv. Elena Moretti, (cod. fisc. MRT LNE 85B58 G713H) professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia *ex art. 591 bis* c.p.c. in data 21.3.2025 nelle procedure esecutive riunite **n. 45/2024 e 211/2024 R.Es.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **1 (primo) ottobre 2025 alle ore 11.00**, nel locale a ciò adibito presso il Tribunale di Pistoia, Piazza XXVII Aprile n. 14, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti (a cui integralmente si rimanda), nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Pistoia" (pubblicato sul sito del tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come

integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie nonché da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi che saranno cancellati a cura e spese della procedura. Si precisa che non formeranno oggetto di cancellazione le ulteriori trascrizioni diverse da quelle sopra menzionate presenti sui beni oggetto del trasferimento.

Il debitore ed i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione con le sue pertinenze sino al decreto di trasferimento.

Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg dall'istanza e non oltre 120 giorni, sempre con spese a carico della procedura, ma sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Nelle ipotesi in cui, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile fosse ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari ed in difetto di titolo opponibile alla procedura, a richiesta dell'aggiudicatario, il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, con spese a carico della procedura, sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

ELENCO RIASSUNTIVO DEI LOTTI IN VENDITA

LOTTO 1:

Bene n. 1 - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT), Via Colle del Lupo 2 bis/5.

Bene n. 10 - Terreno ubicato a Pescia (PT), Via Colle del Lupo.

LOTTO 2:

Bene n. 2 - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT), Via Colle del Lupo 2 bis/4.

Bene n. 11 - Terreno ubicato a Pescia (PT), Via Colle del Lupo.

LOTTO 3:

Bene n. 3 - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT), Via Colle del Lupo 2 bis/2.

Bene n. 12 - Terreno ubicato a Pescia (PT), Via Colle del Lupo.

LOTTO 4:

Bene n. 4 - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT), Via Colle del Lupo 2 bis/1.

Bene n. 13 - Terreno ubicato a Pescia (PT), Via Colle del Lupo.

LOTTO 5:

Bene n. 5 - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT), Via Colle del Lupo 4/C.

LOTTO 6:

Bene n. 6 - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT), Via Colle del Lupo 4/B.

LOTTO 7:

Bene n. 7 - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT), Via Colle del Lupo 4/A.

LOTTO 8:

Bene n. 8 - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT), Via Colle del Lupo 4.

LOTTO 9:

Bene n. 9 - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT), Via Colle del Lupo 2;

Bene n. 14 - Terreno ubicato a Pescia (PT), Via Colle del Lupo, piano T.

** ** *

DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

LOTTO 1

(Bene n. 1)

Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT), Via Colle del Lupo 2 bis/5.

Diritti di piena proprietà pari all'intero su porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinto dal n.c. 2 bis/5 della via Colle del Lupo. Viabilità privata che si sviluppa da nord verso sud, per una lunghezza della porzione asfaltata di circa 145 mt., a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari (alcune delle quali oggetto della procedura esecutiva), e che funge pertanto quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo.

L'unità abitativa risulta composta al piano terreno da loggia di ingresso esterna, e quindi ingresso - soggiorno dal quale si dipartono poi le rampe scale di collegamento sia con il sottostante piano seminterrato che con il sovrastante piano primo, oltre cucina; al piano seminterrato da due ampi locali destinati urbanisticamente a cantina/lavanderia, oltre piccolo locale ad uso doccia w.c.; al piano primo da piccolo disimpegno, due camere opposte tra loro, di cui una avente accesso alla terrazza coperta presente in avancorpo sul lato ovest, ovvero sovrastante la loggia al piano terreno rialzato, oltre bagno w.c.; al piano secondo "sottotetto" direttamente accessibile dall'interno dell'abitazione per mezzo di botola con scala metallica retrattile posta nel soffitto del piccolo disimpegno a piano primo, risulta composta da vari locali soffitti. L'unità è corredata di area scoperta pertinenziale, in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, e sviluppantesi sui lati ovest, nord ed est, essendo il lato sud della porzione immobiliare, direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, e quindi il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti edificati a partire dall'anno 2005.

Nello specifico quanto in oggetto risulta identificare la porzione immobiliare inserita nel fabbricato bifamiliare posto in estremità sud-ovest rispetto all'intero lotto edificato, ovvero il terzo ed ultimo fabbricato sulla sinistra percorrendo la privata viabilità da nord verso sud, e quindi a partire dall'innesto con la pubblica

via Colle del Lupo, ed individuato con la lettera distintiva "A" nei grafici progettuali allegati ai vari titoli abilitativi edilizi. Per una puntuale descrizione del bene si rimanda alla perizia di stima alla sezione "caratteristiche costruttive prevalenti".

Confini. Il bene n. 1 confina: - ad ovest con viabilità privata (mappale n. 948 del foglio di mappa n. 91); - a nord ed est con altre porzioni immobiliari e relative aree scoperte pertinentziali (mappali n. 864 subalterno 1 e n. 866 subalterno 1, in minima parte, e n. 866 subalterno 2 del foglio di mappa n. 91); - a sud con altra porzione immobiliare e relativa pertinenza scoperta (mappale n. 863 subalterno 1 del foglio di mappa n. 91).

Parti comuni. Per la porzione immobiliare in esame non risultano, sulla scorta delle risultanze catastali, parti o enti comuni formalmente individuati con le ulteriori porzioni immobiliari facenti parte del medesimo compendio, salva diversa valutazione derivante dalla situazione di fatto rilevata in loco dal perito.

In primo luogo, il perito evidenzia come l'unità abbia accesso autonomo (sia carrabile che pedonale) mediante viabilità privata (corredata da scarpata inerbita), funzionale anche ad altre unità immobiliari dello stesso complesso e collegata direttamente alla via pubblica "Colle del Lupo" (estremità nord). Tale viabilità privata, pur non risultando formalmente censita come bene comune, è rappresentata catastalmente come area urbana ai mappali n. 948 (mq 1.880) e n. 868 sub. 2 (mq 30) del foglio 91 del Catasto Fabbricati del Comune di Pescia. All'interno dell'area identificata dal mappale 868 sub. 2 è inoltre presente un manufatto in muratura contenente i contatori delle utenze (acqua, luce, gas), inclusi quelli a servizio della porzione in oggetto. Il perito rileva che tra tali utenze è compreso anche un contatore dedicato all'illuminazione della viabilità privata, identificato da un nastro con la dicitura "usi condominiali". Ecco che secondo la documentazione acquisita dal perito, sia la viabilità privata che il manufatto per i contatori devono ritenersi a comune, o comunque in proprietà pro-quota anche all'unità abitativa in oggetto, sulla scorta della quota residua di proprietà della parte eseguita pari a 5/7, in forza delle precedenti vendite di due unità immobiliari all'interno del medesimo complesso. La viabilità e il manufatto di cui sopra sono identificati nella perizia, nella loro quota parte, come bene n. 10 e inclusi nel Lotto n. 1, trattandosi di beni funzionalmente e strutturalmente connessi alla porzione abitativa in oggetto (è stato reperito dal tecnico un "Regolamento di Condominio" redatto al fine di preservare il "decoro" di quelle porzioni immobiliari, tra cui evidentemente anche quella in oggetto, che nel loro insieme vengono denominate come complesso immobiliare "Colle del Lupo", ed all'interno del quale ritroviamo riferimenti proprio anche alla viabilità privata).

Il perito segnala poi la presenza di un dispositivo di ancoraggio costituito da un palo in acciaio inox, presumibilmente con combinazione di tipo girevole, necessario da normativa regionale, per la esecuzione di eventuali lavori da effettuarsi sulla copertura del fabbricato, ed installato in corso di edificazione del fabbricato di maggior consistenza di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte. Per quanto potuto accertare e desumere unicamente a livello visivo, il dispositivo risulta presente sull'estradosso della copertura, ed ancorato ad un tubolare metallico a sezione quadrata, quest'ultimo allocato all'interno della soffitta al piano secondo "sottotetto" della porzione immobiliare in oggetto, ed a sua volta ancorato con apposita piastra al piano di calpestio della medesima soffitta. Secondo quanto desumibile dalle previsioni progettuali di cui ai titoli edilizi abilitativi, tale dispositivo doveva essere installato sulla parte sommitale e centrale della linea di colmo della copertura del fabbricato, ed ancorata quindi sulla muratura di "spina" a divisione tra le due porzioni immobiliari di abitazione. Tale previsione è stata però di fatto disattesa. Come segnalato in perizia, tale elemento riveste evidentemente una funzione di utilità comune anche per l'altra porzione immobiliare adiacente, e quindi di manutenzione e conservazione comune.

Con riferimento alle strutture murarie di delimitazione della resede esclusiva scoperta, il perito segnala la presenza di muretti e setti murari anche a contenimento delle pertinenze adiacenti, la cui esatta titolarità (esclusiva o comune) non risulta univocamente accertabile, potendo gli stessi ricadere a cavallo del confine ovvero essere realizzati in regime di contiguità materiale con altri immobili del complesso.

Analoga incertezza riguarda eventuali partizioni impiantistiche comuni, quali scarichi fognari, cavidotti, tubazioni e canalizzazioni al servizio delle utenze domestiche.

Alla luce della descritta promiscuità strutturale e funzionale, e considerato il contesto edilizio integrato nel quale è inserita la porzione in oggetto, si ritiene che debbano comunque ritenersi sussistenti, ai sensi dell'art. 1117 c.c., i diritti di comproprietà sulle parti comuni, ivi incluse le opere, impianti e manufatti che per struttura, destinazione o utilizzo risultino al servizio dell'unità oggetto di stima.

Servitù, censo, livello, usi civici. Il perito rileva che dall'analisi delle provenienze ventennali, della documentazione catastale e tecnica progettuale disponibile, non risultano servitù attive o passive trascritte che gravino sul bene staggito; fa tuttavia riserva di eventuali servitù nascenti da scritture private o atti aventi efficacia obbligatoria, ma non trascritti.

Fermo quanto sopra, in base allo stato di fatto del bene il perito richiama situazioni potenzialmente idonee a generare servitù per destinazione del padre di famiglia ovvero servitù apparenti, ove ricorrano i presupposti di legge.

In primo luogo, vi è il dispositivo di ancoraggio installato sulla copertura del fabbricato per l'esecuzione in sicurezza di lavori. Come detto sopra, da quanto visibile, tale dispositivo è ancorato a una struttura metallica tubolare alloggiata nella soffitta del piano secondo (sottotetto) dell'unità immobiliare staggita. La struttura è fissata al pavimento con piastra metallica. Secondo i titoli edilizi, il dispositivo doveva essere collocato in sommità, al centro della linea di colmo del tetto, sulla muratura divisoria ("muratura di spina") tra le due unità immobiliari. Tuttavia, in realtà, è stato installato esclusivamente nell'ambito della soffitta della porzione staggita, pur rivestendo una funzione di utilità anche per l'altra porzione del fabbricato bifamiliare.

Di poi, segnala che il fabbricato in oggetto è parte di un fabbricato bifamiliare realizzato *ex novo* sulla base di una convenzione edilizia stipulata con il Comune di Pescia in data 2.4.2004 (rep. n. 16873), registrata a Pescia il 13.4.2004 al n. 362 e trascritta il 16.4.2004 (R.G. n. 2140 – R.P. n. 1274). Detta trascrizione è stata successivamente oggetto di rettifica (trascrizione del 24.6.2004, R.G. n. 3730 – R.P. n. 2209) con specifica qualificazione dell'atto come "convenzione edilizia". A tale atto ne è seguita una seconda convenzione in data 16.6.2004 (rep. n. 16880), anch'essa trascritta in pari data (R.G. n. 3731 – R.P. n. 2210), redatta al fine di correggere errori materiali concernenti l'identificazione catastale dei beni coinvolti.

In sintesi, la convenzione prevedeva, tra gli obblighi del concessionario: - la realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo mediante la posa di 9 punti luce collegati alla rete elettrica lungo la via Provinciale Lucchese; - la cessione gratuita al Comune di Pescia di una porzione di terreno (foglio 91, mappali nn. 714 e 716 – complessivi mq. 195) costituente sede stradale della via Colle del Lupo. Il concessionario si impegnava inoltre a sostenere tutte le spese relative a frazionamenti e atti tecnici funzionali al trasferimento della proprietà, a mantenere l'efficienza delle opere fino alla cessione al Comune, e a informare esplicitamente gli acquirenti degli obblighi non ancora adempiuti. Allo stato attuale non risultano trascrizioni attestanti l'effettivo trasferimento della proprietà delle suddette opere in favore del Comune di Pescia (mappali 714 e 716), nonostante la già avvenuta presentazione della certificazione di abitabilità.

Ancora, e per quanto concerne la corte esclusiva, il perito ha rilevato la presenza di diversi chiusini a copertura di sottostanti pozzetti e/o condotte, la cui funzione dovrà essere verificata per accertare se posti al servizio esclusivo dell'immobile staggito oppure anche di altre proprietà. Al fine di accertarne la titolarità e l'effettiva destinazione funzionale (esclusiva o comune), sarà necessario procedere con specifici accertamenti tecnici, essendo possibile che alcuni impianti servano anche unità immobiliari confinanti.

In conclusione, si evidenzia che, anche in difetto di titoli costitutivi espressi, potrebbero sussistere servitù attive e passive di fatto, anche non apparenti (quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc.), funzionali all'utilizzo dell'unità immobiliare oggetto di stima e riconducibili a esigenze comuni con le unità limitrofe, specie in riferimento al manufatto tecnico contenente i contatori delle varie utenze, situato a distanza dalla porzione staggita, al quale risultano collegati – secondo le previsioni progettuali – impianti e canalizzazioni interrate, transitanti lungo la viabilità privata.

Il compendio pignorato risulta rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Pescia:

- Sezione ____ **foglio 91, particella 863, sub. 2**, zona censuaria ____, categoria A/7, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale 110 mq., rendita €. 464,81 (piano S1-T-1).

Inquadramento urbanistico e normativo della porzione immobiliare.

La porzione immobiliare in oggetto ricade, dal punto di vista urbanistico, secondo il Piano Operativo Comunale - adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 30.5.2019 e approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.7.2022 – in zona classificata come “B1 – Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto”, disciplinata dall'art. 26.4 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Ai sensi del Piano Strutturale vigente del Comune di Pescia, la porzione immobiliare e la relativa area pertinenziale ricadono all'interno dell'Unità Territoriale Organica Elementare n. 6 – Veneri, disciplinata dall'art. 61 delle relative N.T.A., e non soggetta a vincolo paesaggistico.

Restano salve eventuali modifiche normative o aggiornamenti degli strumenti urbanistici che dovessero intervenire prima della eventuale vendita forzata del bene.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente all'1.9.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Ai fini della valutazione della conformità edilizia, occorre premettere - come più ampiamente precisato dal perito nella relazione a cui si rimanda - che l'attività di ricerca e acquisizione delle pratiche edilizie afferenti al bene (ed all'intero complesso) è stata difficoltosa. In particolare, il perito segnala che il metodo di archiviazione delle pratiche edilizie adottato nel tempo dal Comune di Pescia non consente univocamente di accertare la corrispondenza tra una determinata pratica edilizia e il bene specificamente considerato, soprattutto nei casi - come quello in esame - in cui siano stati richiesti nel tempo molteplici titoli edilizi per diversi fabbricati di proprietà. La ricostruzione degli atti edilizi si fonda quindi sulla documentazione effettivamente rilasciata dal Comune di Pescia, non potendo il perito accertare l'esistenza o meno di ulteriori pratiche o atti amministrativi eventualmente presentati nel corso degli anni, né valutarne l'effettiva attinenza al bene in esame ove non reperiti. Sulla base della documentazione rilasciata dal Comune di Pescia, il perito ha potuto constatare che, per l'immobile in esame, sono stati rilasciati i seguenti atti autorizzativi, di seguito schematicamente riportati:

- Concessione Edilizia n. 22 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 42/C/03;
- Permesso di Costruire n. 60 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 24/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 22 anno 2004);
- Permesso di Costruire n. 15 anno 2006 del 29.3.2006 - Pratica Edilizia n. 85/C/05 (quale variante al Permesso di Costruire n. 60 anno 2005);
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.1.2009 ed acquisita al n. 1184 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 13/2009);
- Abitabilità depositata in data 2.2.2009 ed acquisita al n. 4239 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 965/09).
- Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 841/06) e successiva variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 - Pratica Edilizia n. 235/2009.

Come meglio precisato nella perizia di stima a cui si rimanda, l'immobile in oggetto risulta far parte di un contesto edilizio di recente costruzione, e per il quale è stata stipulata dall'allora proprietario una convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 2.4.2004, repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.4.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.4.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.6.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per correzione della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia". Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.6.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.6.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiali commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse. In base alle convenzioni edilizie sopra richiamate il concessionario si obbligava alla realizzazione a propria cura e spese, e quali opere di urbanizzazione primaria, di: - "illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo consistente nel posizionamento di n. 9 punti luce completi, allacciati alla linea posta lungo la via Provinciale Lucchese; - cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di terreno di proprietà del concessionario occupata dalla via Colle del Lupo, rappresentata catastalmente nel foglio 91 dai mappali n. 714 e 716, e per complessivi mq. 195." In particolare è stato puntualizzato che tutte le spese inerenti i frazionamenti e gli atti tecnici necessari per il trasferimento della proprietà delle aree dovevano far carico alla proprietà medesima senza oneri per il Comune. In tal senso il concessionario si è altresì obbligato, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Pescia, dopo la fine dei lavori, ed al momento in cui ne veniva fatta richiesta, e comunque prima della certificazione di abitabilità dei fabbricati, le opere e gli impianti di pubblico interesse.

Il perito rileva che ad oggi non risultano evidenze di avvenuti passaggi di proprietà al Comune di Pescia, almeno per quanto attiene la porzione di terreno occupata dalla sede stradale di via Colle del Lupo ed identificata catastalmente dai mappali n. 714 et n. 716, nonostante comunque sia stata già data comunicazione della fine dei lavori e presentata oltretutto la certificazione di abitabilità dei fabbricati, ovvero del bene in oggetto.

Per quanto attiene invece le opere di illuminazione pubblica, il perito rileva la presentazione da parte dell'allora tecnico progettista nonché direttore dei lavori di una "relazione di accompagnamento al collaudo" datata 23.7.2008 ed acquisita al n. 18963 di protocollo generale del citato Comune in data 29.7.2008. Relazione con la quale è stata dichiarata la ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria nella data del 13.5.2008, e che le stesse sulla base delle verifiche, accertamenti, riscontri, controlli, misurazioni e saggi, sono risultate collaudabili, rimandando in tal senso al collaudatore il relativo provvedimento di competenza. Sulla scorta di tale relazione il Comune, con Determina Dirigenziale n. 66 del 30.1.2009, tenuto conto, tra l'altro, dei risultati derivanti dal collaudo delle opere effettuato dall'allora Dirigente dei Servizi Tecnici e Funzionario d'Area, ha determinato quanto testualmente riportato: "1. di approvare le risultanze del certificato di regolare esecuzione dei lavori; 2. di dare atto che le opere e la convenzione stessa non prevedono il passaggio da alcuna area privata che debba essere acquisita alla proprietà dell'ente; 3. di assumere in carico i beni prodotti nell'ambito della convenzione descritta in narrativa inerenti le opere di pubblica illuminazione realizzate; 4. di trasmettere ... omissis ...".

Per una più compiuta descrizione dei titoli abilitativi si rimanda alla perizia di stima, limitandosi qui ad evidenziare che la porzione immobiliare in oggetto risulta far parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza, la cui costruzione risulta essere stata autorizzata, previo, tra gli altri, l'ottenimento anche del parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 5.9.2003 parere n. 04, a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 22 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 42/C/03, rilasciata in data 20.5.2004, giusta la domanda presentata dall'allora proprietario ed acquisita al n. 9352 di protocollo generale

in data 14.4.2003. La soluzione progettuale prospettata e quindi autorizzata dallo stesso Comune, ha previsto la individuazione nell'ambito dell'intera area edificabile a disposizione, di cinque lotti distinti con le lettere "A", "B", "C", "D" e "E", all'interno dei quali andare a realizzare altrettanti fabbricati di abitazione, oltre un ulteriore lotto costituito da un fabbricato di abitazione già esistente in loco con relativa area pertinenziale, quest'ultimo peraltro identificabile come "lotto n. 9" di cui alla perizia. In tal senso il fabbricato del quale è parte la porzione immobiliare di interesse, risulta quello identificato con la lettera "A".

La soluzione progettuale di cui alla Concessione Edilizia n. 22 anno 2004, prevedeva la realizzazione di un unico fabbricato di abitazione, elevato su due piani fuori terra oltre piano interrato, ed evidentemente piano "sottotetto". E, per quanto qui rileva, in sede di rilascio della Concessione Edilizia, è stato previsto, tra l'altro, l'obbligo di osservanza delle seguenti prescrizioni: - "le murature dovranno essere adeguatamente isolate dall'umidità del suolo mediante intercapedine ventilata larga non meno di cm. 60 intorno ai muri esterni a partire da un piano inferiore di cm. 30 dal piano del pavimento interno e con misure atte a garantire nel tempo l'assenza di umidità di tipo ascendente; - il punto cottura dovrà essere dotato di idonea cappa di aspirazione sui fornelli sfociante all'esterno e rispetti la normativa di sicurezza relativa all'impiego di gas per uso domestico". Prescrizioni previste anche nei successivi atti autorizzativi in variante, e quindi valide ovvero da ritenersi valide anche ai fini della valutazione dell'avvenuto adempimento delle stesse rispetto allo stato attuale dei luoghi.

Il perito non è stato in grado di verificare se sia o meno presente la prescritta intercapedine e riferisce che a livello visivo non si rilevano perimetralmente al fabbricato, e quindi anche nell'ambito della resede esterna pertinenziale allo stesso, elementi che possano far presumere la presenza di tale intercapedine. Di tale aspetto non ha rilevato traccia nemmeno nei grafici progettuali uniti ai vari atti autorizzativi anche in variante e neppure nella documentazione progettuale unita alla pratica strutturale depositata presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia (ufficio del Genio Civile).

Per quanto alla prescrizione relativa all'obbligo di dotazione di idonea cappa di aspirazione sui fornelli il perito rileva che nell'ambito del locale cucina, ovvero nell'ambito della parete ove è prevista la zona cottura risulta comunque presente un foro che però non trova sfogo, almeno da quanto potuto accertare visivamente, nella parte esterna del fabbricato.

Tra gli obblighi previsti nella presente Concessione Edilizia n. 22 anno 2004, il perito evidenzia altresì la necessità dell'osservanza "delle disposizioni di cui al Titolo II della legge 29.1.1991 n. 10 con particolare riferimento alle prescrizioni degli artt. 26 e 28 ai sensi dei quali è fatto obbligo depositare in Comune, in doppia copia, insieme alla denuncia di inizio lavori, il progetto delle opere da eseguire con una relazione tecnica che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della Legge stessa". Trattasi sostanzialmente dell'obbligo di deposito, richiesto dal Comune, della relazione inerente il nuovo impianto termico a servizio del fabbricato, proprio come previsto dalla menzionata Legge 9.1.1991 n. 10. Anche di tale documentazione il perito non ha trovato traccia.

Con istanza depositata in data 8.4.2005 ed acquisita al n. 8486 di protocollo generale del Comune di Pescia, Pratica Edilizia n. 24/C/05, l'allora proprietaria ha presentato richiesta di variante alla Concessione Edilizia n. 22 anno 2004, in virtù della quale previo, tra gli altri, l'ottenimento del parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 27.5.2005 parere n. 02, ha fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire n. 60 anno 2005 del 21.10.2005, ritirato il 10.11.2005. La variante progettuale in trattazione ha previsto sostanzialmente la realizzazione di due unità abitative in luogo dell'unica inizialmente prevista, con conseguenti modifiche interne distributive, esterne prospettiche con lieve ampliamento della superficie coperta. In sede di rilascio del Permesso di Costruire in descrizione, è stato previsto, tra l'altro, l'obbligo di osservanza di "tutte le condizioni di cui al permesso di costruire principale"; questa volta, e diversamente da quanto in precedente prescritto, per i locali interrati, vi è la previsione di realizzazione di aperture di aerazione del tipo a "bocca di lupo" protette superficialmente da grate presumibilmente metalliche a livello del marciapiede perimetrale al fabbricato.

Con ulteriore istanza depositata in data 15.12.2005 ed acquisita al n. 30389 di protocollo generale del Comune di Pescia, Pratica Edilizia n. 85/C/05, l'allora proprietaria ha presentato richiesta di variante al Permesso di Costruire n. 60 anno 2005, in virtù della quale previo, tra gli altri, l'ottenimento del parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 13.1.2006 parere n. 05, ha fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire n. 15 anno 2006 del 29.3.2006, ritirato il 6.4.2006. Anche in questo caso in sede di rilascio di tale Permesso di Costruire è stato previsto, tra l'altro, l'obbligo di osservanza di "tutte le condizioni di cui al permesso di costruire principale". La variante progettuale ha previsto il mantenimento delle unità abitative con previsione di lievi modifiche prospettiche, diversa sistemazione delle opere esterne, ribassamento della quota esterna del fabbricato con conseguente aumento dell'altezza massima, ed ulteriore piccolo ampliamento della superficie coperta. Nella relazione tecnica di corredo alla pratica edilizia in esame, viene altresì precisato, tra le variazioni previste, anche "l'aumento dell'altezza interna del piano interrato, da ml. 2,40 a ml. 2,70". Indicazione quest'ultima che però risulta essere stata poi graficamente depennata, con apposizione, a penna, della indicazione della nuova altezza pari a mt. 2,60.

In data 13.3.2008 l'allora proprietaria ha depositato istanza di richiesta di proroga per ultimazione dei lavori acquisita al n. 6455 di protocollo generale in data 13.3.2008, ed alla quale ha fatto seguito la concessione della proroga da parte del Comune di Pescia, con indicazione del nuovo termine dei lavori nella data del 4.10.2008. Successivamente ha fatto seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 15.1.2009 al n. 1184 di protocollo generale, Pratica edilizia n. 13/2009.

Con tale comunicazione è stata pertanto comunicata la ultimazione delle lavorazioni di cui ai vari titoli appena sopra esposti, indicata nella data del 13.5.2008, e contestualmente sono stati depositati nuovi elaborati grafici progettuali, quale variante finale, con indicazione dell'effettivo stato dei luoghi, ovvero raffiguranti quanto effettivamente andato plausibilmente a realizzare allo stato finale dei lavori.

Per la edificazione del fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte anche il bene in oggetto risulta essere stato depositato dall'allora proprietaria presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia, ovvero Ufficio del Genio Civile, in data 14.2.2006, apposito progetto strutturale acquisito al n. 44661 di protocollo e rubricato in pari data al n. 27094 di pratica. Pratica quest'ultima alla quale ha fatto poi seguito il deposito della relazione a struttura ultimata acquisita in data 8.8.2006 al n. 2618 di protocollo, con la quale è stata, altresì, comunicata la ultimazione dei lavori strutturali nella data del 15.6.2006. Successivamente ancora ha fatto quindi seguito il deposito del certificato di collaudo depositato in data 3.1.2008.

Ad ultimazione dei vari titoli abilitativi che hanno interessato il bene staggito, vi è la presentazione da parte dall'allora proprietaria di una Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale del già citato Comune e rubricata al n. 841/06 di Pratica Edilizia, per la realizzazione di opere di recinzione a corredo dei fabbricati di nuova edificazione, tra i quali anche quello in cui risulta inserita la porzione immobiliare di interesse. Con successiva istanza depositata in data 9.1.2007 ed acquisita al n. 630 di protocollo generale ha fatto seguito la comunicazione di inizio dei lavori indicata nella data del 10.1.2007. Successivamente ha fatto seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 30.3.2009 al n. 10138 di protocollo generale, Pratica Edilizia n. 235/2009. La pratica edilizia in argomento ha interessato anche la realizzazione del manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, tra gli altri, anche a servizio della porzione immobiliare in oggetto (C.F. Comune di Pescia foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 868 subalterno 2).

Sulla base dei riscontri eseguiti in sede del sopralluogo, il perito ha osservato delle incongruenze rispetto a quanto graficamente riportato nei citati grafici progettuali, che dal punto di vista planimetrico della porzione immobiliare possono sommariamente essere individuati in: - una diversa indicazione dello sviluppo complessivo delle rampe scale interne che dal piano seminterrato conducono fino al piano primo; - lievi

discostamenti in relazione alle misure planimetriche sia complessive che parziali anche dei singoli locali facenti parte della porzione immobiliare nonché delle varie altezze interne. Secondo il perito per tali differenze ci si può appellare, ed ove possibile, alle indicazioni normative in tema delle cosiddette "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 aggiornato in ultimo alla Legge n. 120 di conversione del D.L. 76/2020 "Decreto semplificazioni". Contrariamente, e quindi salvo diverse interpretazioni, dovrà essere proceduto alla riconfigurazione del locale così come progettualmente previsto. Un esempio può farsi nella misura del disimpegno "notte": la larghezza minima di tale disimpegno al piano primo è inferiore a quella progettualmente prevista di 1,00 metro.

Il perito ha riscontrato ulteriori criticità rispetto agli accessi alle soffitte "sottotetto" e all'estradosso della copertura della porzione immobiliare in oggetto: tali accessi devono configurarsi quali soluzioni necessarie al rispetto degli obblighi previsti dal D.P.G.R. 23.11.2005 n. 62/R, quale regolamento di attuazione dell'art. 82 della Legge Regionale 3.1.2005 n. 1 e s.m.i., in materia di misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. Le attuali dimensioni e conseguentemente superfici minime dei citati accessi non risultano conformi a quelle indicate invece dalla normativa appena sopra citata, che prevede una larghezza minima del passaggio (lato inferiore) pari a mt. 0,70, e comunque una superficie minima libera di passaggio non inferiore a mq. 0,50. Tali difformità necessitano di correzioni per garantire l'accesso sicuro e il rispetto delle prescrizioni di legge.

Oltretutto il piccolo lucernario posto nell'ambito della falda lato est non trova una propria rappresentazione grafica negli elaborati progettuali uniti alla Comunicazione di fine lavori. Mancata rappresentazione grafica rilevata dal perito anche per l'intero piano secondo "sottotetto"; circostanza questa che rende impossibile avere contezza della effettiva previsione progettuale architettonica delle pareti che allo stato dei luoghi risultano presenti nell'ambito dei locali soffitti, ancorché le stesse risultano invece raffigurate nelle tavole progettuali strutturali.

Con riferimento ai due accessi sia alle soffitte "sottotetto" che all'estradosso della copertura, secondo quanto previsto dall'art. 82 della Legge Regionale 3.1.2005 n. 1, poi trasposto nella successiva L.R. 65/2014 nell'art. 141, (punti 13 e 14) devono trovare applicazione idonee misure preventive e protettive che consentano, nella successiva fase di manutenzione degli edifici, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. La mancata previsione delle misure costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire ed impedisce altresì l'efficacia della SCIA e, relativamente alla CILA, comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria. Il perito segnala quindi che in sede di rilascio del Permesso di Costruire n. 15 anno 2006 del 29.3.2006 - Pratica Edilizia n. 85/C/05 (quale variante al Permesso di Costruire n. 60 dell'anno 2005), il Comune di Pescia ha espressamente richiesto la produzione della documentazione tecnica e relative dichiarazioni ma tra la documentazione messa a disposizione del perito non è stata individuata alcuna relazione finale e/o dichiarazione di corretta installazione e dimensionamento dei menzionati accessi. Inoltre, il perito non ha potuto verificare se siano stati correttamente installati i dispositivi di sicurezza (come il palo in acciaio inox con ganci di ancoraggio), né se siano state eseguite le manutenzioni periodiche.

Vi sono poi ulteriori incongruenze grafiche nei progetti: - la dimensione del locale "camera" al piano primo, come riportata nei grafici (4,30 x 4,50 metri), non corrisponde a quanto rilevato durante il sopralluogo (3,60 metri sul lato nord). Questa differenza potrebbe essere un errore grafico o necessitare di regolarizzazione da parte del Comune di Pescia; - nella pianta del piano terra, la porta finestra è erroneamente rappresentata come finestra, mentre nella sezione e nel prospetto risulta effettivamente una porta finestra.

Per quanto ai parametri aeroilluminanti e aperture, nella Tavola grafica n. 3 "Verifica parametri illuminotecnici", non sono specificate le misure delle aperture (finestre e porte-finestre) ma solo le superfici, distinte tra superficie illuminante e superficie areante. Non viene chiarito il criterio di calcolo adottato per arrivare a tali superfici. A causa di questa mancanza di dettagli, il perito rileva differenze tra le superfici previste nei grafici e quelle misurate in loco. In particolare, il portoncino di ingresso principale potrebbe necessitare di un

adeguamento (inclusa una possibile sostituzione dell'infisso) per rispettare i parametri di illuminazione e aerazione.

Non sono emerse incongruenze particolari nei parametri edilizi riguardanti la superficie permeabile, la superficie adibita a parcheggio e altri parametri dimensionali del fabbricato, rispetto allo stato dei luoghi. Tuttavia, il perito segnala una struttura precaria (gazebo) non prevista dal progetto, situata nell'area pavimentata sul lato est. Questo gazebo, realizzato senza titolo abilitativo, dovrà essere rimosso.

Sono state riscontrate lievi variazioni nella disposizione del cancellino carrabile e nella delimitazione dell'area verde rispetto al progetto.

La pratica di abitabilità dell'intero fabbricato bifamiliare, acquisita il 2.2.2009, menziona la conformità degli impianti elettrico e termo-idraulico, ma tale documentazione non è stata trovata nell'archivio edilizio del Comune di Pescia. Non è stata reperita neppure la documentazione prevista dalla Legge 29.1.1991 n. 10, in particolare per quanto riguarda la relazione tecnica che attesti la rispondenza alle prescrizioni della legge stessa riguardante gli impianti.

Alla luce delle dinamiche legate alla difficoltà di acquisizione sia della documentazione tecnica che di informazioni specifiche richieste al Comune di Pescia, e quindi in relazione anche all'effettivo accertamento degli avvenuti o meno adempimenti e prescrizioni legate sia a quanto previsto nelle Convenzioni Edilizie menzionate, sia legate a quanto poi previsto anche nei vari titoli abilitativi successivamente rilasciati dal citato Comune, ovvero anche alle criticità riscontrate (quali ad esempio il mancato rispetto degli obblighi previsti dal D.P.G.R. 23.11.2005 n. 62/R, tuttora in vigore, in materia di misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza), il perito segnala l'esistenza di incertezze sulla effettiva validità dell'Abitabilità.

Tutte le pratiche edilizie analizzate, seppur caratterizzate da criticità e difformità, risultano formalmente valide, poiché non annullate né oggetto di autotutela da parte del Comune di Pescia.

Tuttavia, alla luce delle irregolarità riscontrate, il perito segnala la necessità della presentazione di una pratica di sanatoria e/o regolarizzazione edilizia, eventualmente usufruendo delle disposizioni dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, o di altre normative in materia, anche di futura emanazione.

Il costo stimato di tale procedura è pari a circa € 5.000,00, comprensivo di spese tecniche e sanzioni, salvo variazioni in relazione a: oneri tecnici ulteriori; sanzioni maggiorate; richieste da parte del Comune o di altri enti (es. Genio Civile). È inoltre possibile che, a seguito dell'istruttoria comunale, si renda necessaria la realizzazione di opere di adeguamento o rimessa in pristino, in particolare sotto il profilo impiantistico, i cui costi non sono al momento quantificabili.

Non è garantibile, allo stato il corretto funzionamento o la conformità di impianti, servizi o sottoservizi; la qualità dei materiali impiegati; il rispetto integrale delle prescrizioni tecniche impartite da enti pubblici e privati (Comune, Provincia, gestore idrico, ecc.).

Conformità catastale e stato dei luoghi.

Non sussiste corrispondenza catastale.

In esito al sopralluogo effettuato presso l'immobile, il perito ha riscontrato l'assenza di corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attualmente depositata, di cui alla denuncia di accatastamento prot. n. 700.1/2008, presentata in data 16.5.2008 (Pratica n. PT0088035). Tale incongruenza, sebbene non incida sull'identificazione catastale dell'immobile è rilevante sotto il profilo della conformità planimetrica, con possibili riflessi anche sul calcolo della rendita catastale.

Principali difformità riscontrate:

Piano seminterrato - difformità nel numero degli scalini della rampa iniziale della scala che conduce al piano terreno rialzato.

Piano terreno rialzato - presenza, nella parete sud del locale cucina lato est, di una porta in luogo della finestra raffigurata in planimetria.

Piano primo - diverso posizionamento dello sbarco scala, riconducibile ad un differente sviluppo della rampa (numero scalini); incongruenze nelle altezze del terrazzo coperto posto a sud-ovest.

Piano secondo (sottotetto) – l'intero piano non risulta raffigurato nella planimetria catastale, benché esistente: si compone di locali a uso soffitta, finiti al grezzo, accessibili tramite botola con scala retrattile dal disimpegno del primo piano; si segnala la presenza, in corrispondenza della linea di colmo, di un'altezza pari a circa mt. 1,62/1,63, superiore alla soglia minima di mt. 1,50 stabilita dalla normativa catastale, che impone in tal caso l'inserimento della superficie in planimetria ai fini del calcolo della rendita.

In considerazione delle difformità evidenziate, il perito ha accertato la mancanza di conformità tra planimetria catastale e stato di fatto, con l'obbligo conseguente, ai sensi della normativa vigente, di procedere con: aggiornamento planimetrico mediante presentazione di nuova planimetria catastale; eventuale riclassamento e aggiornamento della rendita catastale.

Si segnala inoltre che il bene è dotato di corte pertinenziale esclusiva, posta sul lato ovest, con accesso sia pedonale che carrabile. La stessa risulta pavimentata e idonea ad accogliere almeno due autovetture, potendo quindi essere adibita sia ad area cortiliva di uso esclusivo che a spazio per sosta veicoli, in linea con quanto rappresentato anche nei grafici progettuali allegati ai titoli edilizi.

In tale ottica, qualora venga presentata una nuova planimetria catastale, eventualmente correlata a una pratica edilizia (di regolarizzazione, sanatoria o semplice aggiornamento), potrebbe rendersi necessario lo scorporo di una porzione della corte pertinenziale da destinare a posti auto da censire autonomamente nella categoria catastale "C/6", con distinto subalterno.

Per ogni approfondimento tecnico e per una più esaustiva descrizione dello stato dei luoghi, si rinvia espressamente alla perizia di stima. Esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

(Bene n. 10)

Terreno ubicato a Pescia (PT), Via Colle del Lupo.

Diritti di proprietà per la quota di 1/7 su area costituente nel suo complesso una privata viabilità corredata di pertinenze, che funge da diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord, e che risulta garantire l'accesso sia carrabile che pedonale, tra le altre, anche alla porzione immobiliare individuata come bene n. 1. Detta viabilità è costituita da un tratto interamente asfaltato (lungo il margine ovest del suo tracciato risulta peraltro corredata da lampioni per l'illuminazione intervallati tra loro) ed utilizzata anche per posteggio auto, e quindi da scarpata inerbita che dalla sede asfaltata risulta presentare una giacitura in leggero declivio in senso est-ovest, e che nella sua parte iniziale, ovvero in estremità nord, arriva a confinare direttamente con la principale pubblica via Lucchese, mentre nella residua parte risulta confinare, ma senza alcuna precisa delimitazione rilevata in loco, con ulteriore area a verde sempre di proprietà della parte eseguita, che non costituisce oggetto della procedura esecutiva (mappale n. 947). Nell'ambito della minor porzione identificata dal mappale 868, subalterno 2, risulta presente un manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, a servizio delle varie porzioni immobiliari che ne usufruiscono. Per una puntuale descrizione del bene si rimanda alla perizia di stima alla sezione "*caratteristiche costruttive prevalenti*".

Parti comuni. La viabilità privata con le relative pertinenze risulta, di per sé, un bene da ritenersi di utilità comune a servizio delle varie porzioni immobiliari di abitazione che ne usufruiscono, in quanto di fatto

funzionale alle stesse; allo stato dei luoghi costituisce unico accesso sia carrabile che pedonale, alle unità immobiliari e quindi di collegamento con la pubblica via Colle di Lupo posta a nord.

Fermo quanto più ampiamente documentato dal perito si evidenzia che nella parte iniziale della scarpata in estremità nord, secondo quanto accertato in loco, risulterebbe presente altresì un pozzo o comunque una struttura riconducibile ad un pozzo, ubicato in fregio della pubblica via Lucchese, il tutto salvo evidentemente maggiori e più approfondite verifiche (in merito alla sua effettiva insistenza sull'area in esame, ovvero sul limitrofo terreno identificato dal mappale n. 947, o se ancora insistente invece su area pubblica).

È presente una ulteriore struttura visivamente paragonabile ad un pozzo, se non proprio un pozzo, rilevabile sempre in estremità ovest della scarpata, ma distanziata verso sud di circa 50/60 mt., da quello appena sopra menzionato, il tutto salvo evidentemente maggiori e più approfondite verifiche (in merito alla sua effettiva insistenza).

Nell'estremità nord della scarpata inerbita si ritrova allocato un palo ENEL (sul punto il perito non rileva la presenza di atti di costituzione di servitù, salvo scritture private o altra documentazione comunque con valenza legale, ma non trascritta).

Viabilità privata che, nel suo complesso, risulta altresì ricomprendere un'area ubicata in estremità nord est (foglio 91, mappale 868, sub. 2) - la cui consistenza non risulta interamente delineata ed identificata sulla mappa catastale - nell'ambito della quale risulta insistere un manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, delle varie porzioni immobiliari di abitazione a cui sono a servizio. All'interno dell'alloggiamento dei contatori dell'utenza luce, risulta presente anche quello plausibilmente attinente ai lampioni per l'illuminazione a servizio della citata privata viabilità, ed evidenziato in loco con apposizione di un nastro adesivo con sopra scritto "usi condominiali" (sulla precisa collocazione del manufatto si rimanda a quanto più ampiamente descritto nella perizia di stima nella relativa sezione).

Al di sotto del tratto asfaltato, e quindi secondo le risultanze della documentazione tecnica progettuale, risultano plausibilmente presenti cavidotti a servizio delle varie utenze (acqua, luce e gas), che trovano i relativi contatori nel menzionato manufatto, nonché tubazioni e/o condotte afferenti lo smaltimento dei reflui domestici, ovvero tubazioni di raccolta e convogliamento degli stessi verso la pubblica fognatura, rintracciabile lungo la via Colle del Lupo.

Tutti elementi, quelli descritti, che consentono di annoverare l'area in trattazione come una utilità in comune. *Servitù, censo, livello, usi civici.* La viabilità privata in oggetto è da considerarsi bene di utilità comune, funzionale all'accesso alle varie unità immobiliari che ne usufruiscono, e pertanto evidentemente soggetto a servitù e/o gravami che di fatto sono da ritenersi insiti nella natura stessa del bene in oggetto (si rimanda al riguardo anche al paragrafo "parti comuni" della perizia).

Di seguito, gli aspetti che dovranno essere tenuti in considerazione dagli eventuali aggiudicatari.

Una porzione di tale viabilità (mappale 868 sub. 2, zona nord-est), individuabile nell'area ubicata in estremità nord-est, risulta anche in forza di precedenti atti notarili conclusi dalla parte esecutata prima dell'avvio della procedura (atti del 22.3.2018 e del 21.6.2023), attribuibile in proprietà *pro quota* alle varie porzioni immobiliari servite, o comunque ne risulta in qualche modo funzionale (porzioni immobiliari che si individuano catastalmente nei mappali n. 863 sub. 1 e 2, n. 864 sub. 1 e 2 e n. 865 sub. 1 e 2, nonché al fabbricato di abitazione contraddistinto dal mappale n. 868 sub. 1; ovvero tutte quelle contemplate nell'esistente "Regolamento di Condominio", redatto al fine di preservare il decoro del complesso immobiliare "Colle del Lupo").

In detta area insiste il manufatto in muratura contenente i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, anch'esso da ritenersi a comune alle unità abitative sopra menzionate e ciò anche se a livello visivo, il perito non ha potuto verificare la presenza degli allacci del fabbricato 868 sub. 1 (bene n. 9 del Lotto n. 9).

Il perito evidenzia ulteriormente che nel “Regolamento di Condominio” esistente la viabilità privata in argomento, catastalmente individuata dal mappale n. 948 e da porzione del mappale n. 868 subalterno 2, denominata in come “strada privata di accesso e scarpata”, risulta testualmente “gravata da diritto di passo con ogni mezzo e per ogni tempo a favore del terreno residuo derivante dal frazionamento....omissis...”, ove il cosiddetto “terreno residuo” è riferito evidentemente all’appezzamento di terreno contraddistinto attualmente dal mappale n. 947. Tuttavia, un regolamento condominiale non costituisce titolo valido per l’istituzione di servitù, in assenza di un atto negoziale idoneo. Peraltro, nell’atto notarile di vendita del 2018 (avente ad oggetto altra unità immobiliare del complesso “Colle del Lupo”) si prevedeva una riserva di passaggio a favore della società venditrice, senza però estenderla espressamente ai suoi aventi causa, con conseguente possibile estinzione successiva alla scissione societaria del 2020 dove non si rileva alcun diritto e/o riserva di servitù di passaggio in favore dell’attuale parte esecutata (sul punto si rinvia a quanto meglio esplicitato in perizia).

Infine, il perito segnala la presenza lungo tutto il tratto asfaltato della viabilità privata in argomento, in zona pressoché centrale alla medesima, la presenza di numerosi pozzetti caditoia, questi ultimi sicuramente di raccolta delle acque meteoriche della stessa viabilità, se non anche delle acque provenienti dalle aree eterne pertinenti alle varie porzioni immobiliari che vi si affacciano sul lato est; secondo il perito tali pozzetti di raccolta convoglierebbero le acque meteoriche all’interno di una condotta che trova un suo sfogo in estremità sud della viabilità privata, ovvero verso la fossetta campestre presente su tale lato, quest’ultima peraltro a delimitazione con terreni agricoli di altra proprietà. Non è invece dato sapere se tale condotta trova un suo sfogo anche in estremità opposta nord.

Ancora, in prossimità della pubblica via Lucchese, sull’estremità nord-ovest del mappale 948 (scarpata inerbita), è visibile una struttura presumibilmente assimilabile a un pozzo, accessibile dalla strada pubblica e dotata di parapetto. Un’ulteriore struttura simile è visibile circa 50–60 metri più a sud, sempre lungo la stessa scarpata. Non è stato possibile accertare con certezza se tali manufatti ricadano sul mappale 948, sul confinante mappale 947 o su area pubblica, né è noto se siano funzionanti, a servizio di quali immobili o regolarmente dichiarati agli enti competenti.

Infine, come meglio descritto in perizia di stima, si precisa che quanto in oggetto si inserisce nel contesto delle opere di urbanizzazione collegate all’edificazione dei fabbricati del complesso “Colle del Lupo”, realizzata in forza della convenzione edilizia stipulata il 2.4.2004 (rep. n. 16873), successivamente corretta con atto del 16.6.2004 (rep. n. 16880), entrambe trascritte nei pubblici registri. In base a tali convenzioni, il concessionario si era impegnato alla realizzazione a proprie spese, e quali opere di urbanizzazione primaria, di: - “illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo consistente nel posizionamento di n. 9 punti luce completi, allacciati alla linea posta lungo la via Provinciale Lucchese; - cessione all’Amministrazione Comunale della porzione di terreno di proprietà del concessionario occupata dalla via Colle del Lupo, rappresentata catastalmente nel foglio 91 dai mappali n. 714 e 716, e per complessivi mq. 195”.

In particolare è stato altresì puntualizzato che tutte le spese inerenti i frazionamenti e gli atti tecnici necessari per il trasferimento della proprietà delle aree dovevano far carico alla proprietà medesima senza oneri per il Comune (a tal proposito il concessionario si è altresì obbligato, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Pescia, dopo la fine dei lavori, ed al momento in cui ne veniva fatta richiesta, e comunque prima della certificazione di abitabilità dei fabbricati, le opere e gli impianti di pubblico interesse. Oltretutto è precisato che fino all’avvenuta cessione al Comune delle opere, l’efficienza e manutenzione delle stesse doveva essere assicurata dal Concessionario e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e qualora il concessionario procedeva alla alienazione totale o parziale del complesso immobiliare, si impegnava a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data della vendita).

Stante la portata di tali pattuizioni, il perito rileva che ad oggi non risultano evidenze di avvenuti passaggi di proprietà di tali opere al Comune di Pescia, almeno per quanto attiene la porzione di terreno occupata dalla

sede stradale di via Colle del Lupo ed identificata catastalmente dai mappali n. 714 e n. 716, nonostante sia stata già data comunicazione della fine dei lavori e presentata la certificazione di abitabilità dei fabbricati.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Pescia:

- Sezione ____ **foglio 91, particella 868, sub. 2**, zona censuaria __, categoria F1, classe __, consistenza 30 mq., superficie catastale ____, rendita €. ____ (piano T);
- Sezione ____ **foglio 91, particella 948**, sub. __, zona censuaria __, categoria F1, classe __, consistenza 1880 mq., superficie catastale ____, rendita €. ____ (piano T).

Inquadramento urbanistico e normativo della porzione immobiliare.

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica del 19.12.2024 l'intera area comprendente la viabilità privata e relative pertinenze risulta ricadere secondo il Piano Operativo Comunale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 31.5.2019, successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.7.2022, nelle seguenti zone urbanistiche:

-Per quanto attiene il mappale n. 948:

-in parte Z.T.O. F5 – Parti del territorio urbanizzato destinate a verde di tutela degli insediamenti, normata dall'art. 26.16 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;

-in parte Z.T.O. P – Parti del territorio urbanizzato destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici, normata dall'art. 26.18 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;

-in parte Z.T.O. viabilità esistente;

-Per quanto attiene il mappale n. 868 subalterno 2, in Z.T.O. viabilità esistente.

Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pescia, quanto in trattazione ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 6 – Veneri – normate dall'art 61 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e non soggetta ad alcun vincolo paesaggistico.

Restano salve eventuali future modifiche degli strumenti urbanistici.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente all'1.9.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Quanto in oggetto è stato realizzato nell'ambito di un intervento di nuova edificazione di cinque fabbricati bifamiliari, e per i quali risultano essere stati rilasciati e/o presentati i seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 22 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 42/C/03;

- Permesso di Costruire n. 60 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 24/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 22 anno 2004);

- Permesso di Costruire n. 15 anno 2006 del 29.3.2006 - Pratica Edilizia n. 85/C/05 (quale variante al Permesso di Costruire n. 60 anno 2005);

- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.1.2009 ed acquisita al n. 1184 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 13/2009);

- Abitabilità depositata in data 2.2.2009 ed acquisita al n. 4239 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 965/09);

- Concessione Edilizia n. 23 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 43/C/03;

- Permesso di Costruire n. 61 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 23/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 23 anno 2004);

- Permesso di Costruire n. 13 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 61 anno 2005), quest'ultimo però non rintracciato dal perito;

- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.1.2009 ed acquisita al n. 1185 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 14/2009);

- Abitabilità depositata in data 2.2.2009 ed acquisita al n. 4241 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 966/09);

- Concessione Edilizia n. 24 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 44/C/03;

- Permesso di Costruire n. 62 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 25/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 24 anno 2004);

- Permesso di Costruire n. 14 anno 2006 del 29.3.2006 - Pratica Edilizia n. 88/C/05 (quale variante al Permesso di Costruire n. 62 dell'anno 2005);

- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.1.2009 ed acquisita al n. 1185 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 15/2009);

- Abitabilità depositata in data 2.2.2009 ed acquisita al n. 4242 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 967/09);

- Concessione Edilizia n. 25 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 45/C/03;

- Permesso di Costruire n. 63 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 26/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 25 anno 2004);

- Permesso di Costruire n. 12 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 63 anno 2005), quest'ultimo non rintracciato dal perito;

- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.1.2009 ed acquisita al n. 1187 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 16/2009);

- Abitabilità depositata in data 2.2.2009 ed acquisita al n. 4243 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 968/09);

- Concessione Edilizia n. 26 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 46/C/03;

- Permesso di Costruire n. 64 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 27/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 26 anno 2004);

- Permesso di Costruire n. 11 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 64 anno 2005), quest'ultimo non rintracciato dal Perito;

- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.1.2009 ed acquisita al n. 1188 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 17/2009);

- Abitabilità depositata in data 2.2.2009 ed acquisita al n. 4244 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 969/09);

- Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 841/06) e successiva variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 - Pratica Edilizia n. 235/2009. Quest'ultima pratica edilizia ha interessato, tra l'altro, anche la realizzazione del manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze, a servizio di alcune porzioni immobiliari di abitazione, ed insistente quest'ultimo su porzione della viabilità privata in trattazione, ovvero nell'ambito della porzione in estremità nord est catastalmente individuabile al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 868 subalterno 2.

Per quanto attiene poi nello specifico il bene in oggetto, risulta la presentazione da parte dall'allora proprietà di una Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 12.3.2009 al n. 8371 di protocollo generale del già citato Comune e rubricata al n. 157/D/09 di Pratica Edilizia, per la realizzazione di recinzione, che ha interessato, in parte anche l'area in trattazione. Con successiva istanza depositata in data 17.4.2009 ed acquisita al n. 11878 di protocollo generale ha fatto seguito la comunicazione di inizio dei lavori indicata nella data del 17.4.2009. Successivamente ha fatto quindi seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 16.11.2009 al n. 32066

di protocollo generale, Pratica Edilizia n. 673/2009. Con tale comunicazione è stata comunicata la ultimazione delle lavorazioni di cui alla Denuncia di Inizio Attività sopra citata, indicata nella data del 13.11.2009, e contestualmente sono stati depositati nuovi elaborati grafici progettuali, quale variante finale, con indicazione dell'effettivo stato dei luoghi, ovvero raffiguranti quanto effettivamente andato a realizzarsi allo stato finale dei lavori.

Da un confronto tra lo stato effettivo dei luoghi e quanto progettualmente previsto, in ultimo, nei grafici uniti alla variante finale, il perito non ha rilevato incongruenze degne di particolare rilevanza, ovvero incongruenze di comunque residuale rilevanza.

Si precisa infine che è stata presentata in data 20.3.2018 al Comune di Pescia una comunicazione acquisita al n. 9265 di protocollo, con la quale è stato dichiarato che successivamente ai lavori edili di cui ai vari titoli abilitativi già sopra menzionati, e quindi nell'anno 2010, "è stata allargata la pavimentazione del tratto finale della viabilità privata per una superficie di circa mq. 80, in assenza di titolo abilitativo". Comunicazione depositata appellandosi a quanto previsto dall'art. 136 comma 1 lettera g) della L.R. 65/2014.

Conformità catastale e stato dei luoghi.

A seguito del sopralluogo, il perito ha constatato la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Ed ancora il perito rileva una sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale, pur in assenza, sui lati nord ed ovest, di elementi fisici (recinzioni, delimitazioni, termini, ecc.) atti a individuare con precisione i confini materiali rispetto: a nord, alla via pubblica "Colle del Lupo"; a ovest, al terreno agricolo censito al mappale n. 947, proponendo quindi, all'uopo, la effettuazione di uno specifico rilievo strumentale topografico per stabilire gli effettivi confini.

Nell'ambito di tale viabilità (porzione identificata dal mappale 868, sub. 2) risulta presente un manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze acqua, luce e gas, a servizio anche delle varie porzioni che ne usufruiscono, manufatto escluso dall'obbligo di una sua dichiarazione al Catasto Fabbricati.

Per ogni approfondimento tecnico e per una più esaustiva descrizione dello stato dei luoghi, si rinvia espressamente alla perizia di stima. Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

IL LOTTO 1 (composto dai Beni n. 1 e n. 10) È VENDUTO ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

Disponibilità del bene: Il bene n. 1 è occupato da terzi senza titolo, nei cui confronti è già stato emesso dal Tribunale ordine di liberazione, che è in corso di esecuzione; il bene n. 10 risulta libero (trattandosi di bene costituente di fatto utilità comune viene utilizzato dalle varie porzioni immobiliari che ne beneficiano, per quanto funzionale alle stesse).

Oneri condominiali: Non rilevati; è stato reperito un "Regolamento di Condominio" redatto al fine di preservare il "decoro" delle porzioni immobiliari che nel loro insieme vengono denominate come complesso immobiliare "Colle del Lupo".

Prezzo base: € 151.600,00 (Euro centocinquantunomilaseicento/00 cent).

Offerta minima: € 113.700,00 (Euro centotredicimilasettecento/00 cent), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00 (Euro tremila/00 cent).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

ASTE GIUDIZIARIE®  **LOTTO 2**
(Bene n. 2)

ASTE GIUDIZIARIE® 

Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT), Via Colle del Lupo 2 bis/4.

Diritti di piena proprietà pari all'intero su porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, contraddistinto dal n.c. 2 bis/4 della via Colle del Lupo. Viabilità privata che si sviluppa da nord verso sud, per una lunghezza della porzione asfaltata di circa 145 mt., a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari (alcune delle quali oggetto della procedura esecutiva), e che funge pertanto quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo.

L'unità abitativa risulta composta al piano terreno rialzato da loggia di ingresso esterna, e quindi ingresso - soggiorno dal quale si dipartono poi le rampe scale di collegamento sia con il sottostante piano seminterrato che con il sovrastante piano primo, oltre cucina; al sottostante piano seminterrato da due ampi locali destinati urbanisticamente a cantina/lavanderia, oltre piccolo locale ad uso doccia w.c.; al piano primo invece da piccolo disimpegno, due camere opposte tra loro, di cui una avente accesso alla terrazza coperta presente in avancorpo sul lato ovest, ovvero sovrastante la loggia al piano terreno rialzato, oltre bagno w.c.; al piano secondo "sottotetto" direttamente accessibile dall'interno dell'abitazione per mezzo di botola con scala metallica retrattile posta nell'ambito del soffitto del piccolo disimpegno a piano primo, risulta composta da vari locali soffitta. L'unità è corredata di area scoperta pertinenziale delimitata, sviluppantesi sui lati ovest, sud ed est, essendo il lato nord della porzione immobiliare, direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, e quindi il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati a partire dall'anno 2005.

Nello specifico quanto in oggetto risulta identificare la porzione immobiliare inserita nel fabbricato bifamiliare posto in estremità ovest rispetto all'intero lotto edificato, ovvero il secondo fabbricato sulla sinistra percorrendo la privata viabilità da nord verso sud, e quindi a partire dall'innesto con la pubblica via Colle del Lupo, ed individuato con la lettera distintiva "B" nei grafici progettuali allegati ai vari titoli abilitativi edilizi. Per una puntuale descrizione del bene si rimanda alla perizia di stima alla sezione "*caratteristiche costruttive prevalenti*".

Confini. Il bene n. 2 confina: - ad ovest con viabilità privata (mappale n. 948 del foglio di mappa n. 91); - a sud ed est con altre porzioni immobiliari e relative aree scoperte pertinenziali (mappali n. 863 subalterno 2 e n. 867 subalterno 1 del foglio di mappa n. 91); - a nord con porzione immobiliare e relativa pertinenza scoperta di altra proprietà (mappale n. 864 subalterno 2 del foglio di mappa n. 91).

Parti comuni. Per la porzione immobiliare in esame non risultano, sulla scorta delle risultanze catastali, parti o enti comuni formalmente individuati con le ulteriori porzioni immobiliari facenti parte del medesimo compendio, salva diversa valutazione derivante dalla situazione di fatto rilevata in loco dal perito.

In primo luogo, il perito evidenzia come l'unità abbia accesso autonomo (sia carrabile che pedonale), mediante viabilità privata (corredata da scarpata inerbita), funzionale anche ad altre unità immobiliari dello stesso complesso e collegata direttamente alla via pubblica "Colle del Lupo" (estremità nord). Tale viabilità

privata, pur non risultando formalmente censita come bene comune, è rappresentata catastalmente come area urbana ai mappali n. 948 (mq 1.880) e n. 868 sub. 2 (mq 30) del foglio 91 del Catasto Fabbricati del Comune di Pescia. All'interno dell'area identificata dal mappale n. 868 sub. 2 è inoltre presente un manufatto in muratura contenente i contatori delle utenze (acqua, luce, gas), inclusi quelli a servizio della porzione in oggetto. Il perito rileva che tra tali utenze è compreso anche un contatore dedicato all'illuminazione della viabilità privata, identificato da un nastro con la dicitura "usi condominiali". Ecco che secondo la documentazione acquisita dal perito, sia la viabilità privata che il manufatto per i contatori devono ritenersi a comune, o comunque in comproprietà pro-quota anche all'unità abitativa in oggetto, sulla scorta della quota residua di proprietà della parte esecutata pari a 5/7, in forza delle precedenti vendite di due unità immobiliari all'interno del medesimo complesso. La viabilità e il manufatto di cui sopra sono identificati nella perizia, nella loro quota parte, come bene n. 11 e inclusi nel Lotto n. 2, trattandosi di beni funzionalmente e strutturalmente connessi alla porzione abitativa in oggetto (è stato reperito dal tecnico un "Regolamento di Condominio" redatto al fine di preservare il "decoro" di quelle porzioni immobiliari, tra cui evidentemente anche quella in oggetto, che nel loro insieme vengono denominate come complesso immobiliare "Colle del Lupo", ed all'interno del quale ritroviamo riferimenti proprio anche alla viabilità privata).

Il perito segnala poi la presenza di un dispositivo di ancoraggio costituito da un palo in acciaio inox, presumibilmente con combinazione di tipo girevole, necessario da normativa regionale, per la esecuzione di eventuali lavori da effettuarsi sulla copertura del fabbricato, ed installato in corso di edificazione del fabbricato di maggior consistenza di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte. Per quanto potuto accertare e desumere unicamente a livello visivo, il dispositivo risulta presente sull'estradosso della copertura, ed ancorato ad un tubolare metallico a sezione quadrata, quest'ultimo allocato all'interno della soffitta al piano secondo "sottotetto" della porzione immobiliare adiacente a quella in oggetto, ed a sua volta ancorato con apposita piastra al piano di calpestio della medesima soffitta. Secondo quanto desumibile dalle previsioni progettuali di cui ai titoli edilizi abilitativi, tale dispositivo doveva essere installato sulla parte sommitale e centrale della linea di colmo della copertura del fabbricato, ed ancorata quindi sulla muratura di "spina" a divisione tra le due porzioni immobiliari di abitazione. Tale previsione è stata però di fatto disattesa. Come segnalato in perizia, tale elemento riveste evidentemente una funzione di utilità comune anche la porzione immobiliare in oggetto, e quindi di manutenzione e conservazione comune.

Con riferimento alle strutture murarie di delimitazione della resede esclusiva scoperta, il perito segnala la presenza di muretti e setti murari anche a contenimento delle pertinenze adiacenti, la cui esatta titolarità (esclusiva o comune) non risulta univocamente accertabile, potendo gli stessi ricadere a cavallo del confine ovvero essere realizzati in regime di contiguità materiale con altri immobili del complesso.

Analoga incertezza riguarda eventuali partizioni impiantistiche comuni, quali scarichi fognari, cavidotti, tubazioni e canalizzazioni al servizio delle utenze domestiche.

Alla luce della descritta promiscuità strutturale e funzionale, e considerato il contesto edilizio integrato nel quale è inserita la porzione in oggetto, si ritiene che debbano comunque ritenersi sussistenti, ai sensi dell'art. 1117 c.c., i diritti di comproprietà sulle parti comuni, ivi incluse le opere, impianti e manufatti che per struttura, destinazione o utilizzo risultino al servizio dell'unità oggetto di stima.

Servitù, censo, livello, usi civici. Il perito rileva che dall'analisi delle provenienze ventennali, della documentazione catastale e tecnica progettuale disponibile, non risultano servitù attive o passive trascritte che gravino sul bene staggito; fa tuttavia riserva di eventuali servitù nascenti da scritture private o atti aventi efficacia obbligatoria, ma non trascritti.

Fermo quanto sopra, in base allo stato di fatto del bene il perito richiama situazioni potenzialmente idonee a generare servitù per destinazione del padre di famiglia ovvero servitù apparenti, ove ricorrano i presupposti di legge.

Tuttavia si segnala la presenza di un dispositivo di ancoraggio in acciaio inox, verosimilmente a rotazione libera, installato – presumibilmente in fase di edificazione – in adempimento alla normativa regionale sulla

sicurezza nei lavori in quota. Tale dispositivo, secondo quanto visivamente rilevato, risulta collocato sull'estradosso della copertura e ancorato alla falda del tetto dell'unità immobiliare adiacente, pur essendo destinato a servire anche l'unità oggetto di stima.

In primo luogo, vi è il dispositivo di ancoraggio installato sulla copertura del fabbricato per l'esecuzione in sicurezza di lavori. Come detto sopra, da quanto visibile, tale dispositivo è ancorato a una struttura metallica tubolare alloggiata nella soffitta del piano secondo (sottotetto) dell'unità immobiliare adiacente a quella in oggetto. La struttura è fissata al pavimento con piastra metallica. Secondo i titoli edilizi, il dispositivo doveva essere collocato in sommità, al centro della linea di colmo del tetto, sulla muratura divisoria ("muratura di spina") tra le due unità immobiliari. Tuttavia, in realtà, è stato installato esclusivamente nell'ambito della soffitta della porzione adiacente, pur rivestendo una funzione di utilità anche per la porzione del fabbricato bifamiliare in oggetto.

Di poi, segnala che il fabbricato in oggetto è parte di un fabbricato bifamiliare realizzato *ex novo* sulla base di una convenzione edilizia stipulata con il Comune di Pescia in data 2.4.2004 (rep. n. 16873), registrata a Pescia il 13.4.2004 al n. 362 e trascritta il 16.4.2004 (R.G. n. 2140 – R.P. n. 1274). Detta trascrizione è stata successivamente oggetto di rettifica (trascrizione del 24.6.2004, R.G. n. 3730 – R.P. n. 2209) con specifica qualificazione dell'atto come "convenzione edilizia". A tale atto ne è seguita una seconda convenzione in data 16.6.2004 (rep. n. 16880), anch'essa trascritta in pari data (R.G. n. 3731 – R.P. n. 2210), redatta al fine di correggere errori materiali concernenti l'identificazione catastale dei beni coinvolti.

In sintesi, la convenzione prevedeva, tra gli obblighi del concessionario: - la realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo mediante la posa di 9 punti luce collegati alla rete elettrica lungo la via Provinciale Lucchese; - la cessione gratuita al Comune di Pescia di una porzione di terreno (foglio 91, mappali nn. 714 e 716 – complessivi mq. 195) costituente sede stradale della via Colle del Lupo. Il concessionario si impegnava inoltre a sostenere tutte le spese relative a frazionamenti e atti tecnici funzionali al trasferimento della proprietà, a mantenere l'efficienza delle opere fino alla cessione al Comune, e a informare esplicitamente gli acquirenti degli obblighi non ancora adempiuti. Allo stato attuale non risultano trascrizioni attestanti l'effettivo trasferimento della proprietà delle suddette opere in favore del Comune di Pescia (mappali 714 e 716), nonostante la già avvenuta presentazione della certificazione di abitabilità.

Ancora, e per quanto concerne la corte esclusiva, il perito ha rilevato la presenza di diversi chiusini a copertura di sottostanti pozzetti e/o condotte, la cui funzione dovrà essere verificata per accertare se posti al servizio esclusivo dell'immobile staggito oppure anche di altre proprietà. Al fine di accertarne la titolarità e l'effettiva destinazione funzionale (esclusiva o comune), sarà necessario procedere con specifici accertamenti tecnici, essendo possibile che alcuni impianti servano anche unità immobiliari confinanti.

In conclusione, si evidenzia che, anche in difetto di titoli costitutivi espressi, potrebbero sussistere servitù attive e passive di fatto, anche non apparenti (quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc.), funzionali all'utilizzo dell'unità immobiliare oggetto di stima e riconducibili a esigenze comuni con le unità limitrofe, specie in riferimento al manufatto tecnico contenente i contatori delle varie utenze, situato a distanza dalla porzione staggita, al quale risultano collegati – secondo le previsioni progettuali – impianti e canalizzazioni interrati, transitanti lungo la viabilità privata.

Il compendio pignorato risulta rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Pescia:

- Sezione ____ **foglio 91, particella 864, sub. 1**, zona censuaria ____, categoria A/7, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale 110 mq., rendita €. 464,81 (piano S1-T-1).

Inquadramento urbanistico e normativo della porzione immobiliare.

La porzione immobiliare in oggetto ricade, dal punto di vista urbanistico, secondo il Piano Operativo Comunale - adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 30.5.2019 e approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.7.2022 - in zona urbanistica classificata come "B1 - Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto", disciplinata dall'art. 26.4 delle relative Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.),

Ai sensi del vigente Piano Strutturale del Comune di Pescia, l'immobile, unitamente alla pertinenza scoperta, ricade all'interno dell'Unità Territoriale Organica Elementare n. 6 - Veneri, disciplinata dall'art. 61 delle N.T.A. dello stesso Piano Strutturale. L'area non risulta sottoposta ad alcun vincolo paesaggistico.

Restano salve eventuali modifiche o aggiornamenti degli strumenti urbanistici che dovessero intervenire prima della eventuale vendita forzata del bene.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente all'1.9.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Ai fini della valutazione della conformità edilizia, occorre premettere - come più ampiamente precisato dal perito nella relazione a cui si rimanda - che l'attività di ricerca e acquisizione delle pratiche edilizie afferenti al bene è stata difficoltosa. In particolare, il perito segnala che il metodo di archiviazione delle pratiche edilizie adottato nel tempo dal Comune di Pescia non consente univocamente di accertare la corrispondenza tra una determinata pratica edilizia e il bene specificamente considerato, soprattutto nei casi - come quello in esame - in cui siano stati richiesti nel tempo molteplici titoli edilizi per diversi fabbricati di proprietà. La ricostruzione degli atti edilizi si fonda quindi sulla documentazione effettivamente rilasciata dal Comune di Pescia, non potendo il perito accertare l'esistenza o meno di ulteriori pratiche o atti amministrativi eventualmente presentati nel corso degli anni, né valutarne l'effettiva attinenza al bene in esame ove non reperiti. Sulla base della documentazione rilasciata dal Comune di Pescia, il perito ha potuto constatare che, per l'immobile in esame, sono stati rilasciati i seguenti atti autorizzativi, di seguito schematicamente riportati:

- Concessione Edilizia n. 23 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 43/C/03;
- Permesso di Costruire n. 61 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 23/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 23 anno 2004);
- Permesso di Costruire n. 13 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 61 anno 2005), quest'ultimo non rintracciato;
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.1.2009 ed acquisita al n. 1185 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 14/2009);
- Abitabilità depositata in data 2.2.2009 ed acquisita al n. 4241 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 966/09).
- Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 841/06) e successiva variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 - Pratica Edilizia n. 235/2009.

Come meglio precisato nella perizia di stima a cui si rimanda, l'immobile in oggetto risulta far parte di un contesto edilizio di recente costruzione, e per il quale è stata stipulata dall'allora proprietario una convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 2.4.2004, repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.4.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.4.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.6.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per correzione della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti

reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come “convenzione edilizia”. Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.6.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.6.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiali commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse. In base alle convenzioni edilizie sopra richiamate il concessionario si obbligava alla realizzazione a propria cura e spese, e quali opere di urbanizzazione primaria, di: - “illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo consistente nel posizionamento di n. 9 punti luce completi, allacciati alla linea posta lungo la via Provinciale Lucchese; - cessione all’Amministrazione Comunale della porzione di terreno di proprietà del concessionario occupata dalla via Colle del Lupo, rappresentata catastalmente nel foglio 91 dai mappali n. 714 e 716, e per complessivi mq. 195.” In particolare è stato puntualizzato che tutte le spese inerenti i frazionamenti e gli atti tecnici necessari per il trasferimento della proprietà delle aree dovevano far carico alla proprietà medesima senza oneri per il Comune. In tal senso il concessionario si è altresì obbligato, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Pescia, dopo la fine dei lavori, ed al momento in cui ne veniva fatta richiesta, e comunque prima della certificazione di abitabilità dei fabbricati, le opere e gli impianti di pubblico interesse.

Il perito rileva che ad oggi non risultano evidenze di avvenuti passaggi di proprietà al Comune di Pescia, almeno per quanto attiene la porzione di terreno occupata dalla sede stradale di via Colle del Lupo ed identificata catastalmente dai mappali n. 714 et n. 716, nonostante comunque sia stata già data comunicazione della fine dei lavori e presentata oltretutto la certificazione di abitabilità dei fabbricati, ovvero del bene in oggetto.

Per quanto attiene invece le opere di illuminazione pubblica, il perito rileva la presentazione da parte dell’allora tecnico progettista nonché direttore dei lavori di una “relazione di accompagnamento al collaudo” datata 23.7.2008 ed acquisita al n. 18963 di protocollo generale del citato Comune in data 29.7.2008. Relazione con la quale è stata dichiarata la ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria nella data del 13.5.2008, e che le stesse sulla base delle verifiche, accertamenti, riscontri, controlli, misurazioni e saggi, sono risultate collaudabili, rimandando in tal senso al collaudatore il relativo provvedimento di competenza.

Sulla scorta di tale relazione il Comune, con Determina Dirigenziale n. 66 del 30.1.2009, tenuto conto, tra l’altro, dei risultati derivanti dal collaudo delle opere effettuato dall’allora Dirigente dei Servizi Tecnici e Funzionario d’Area, ha determinato quanto testualmente riportato: “1. di approvare le risultanze del certificato di regolare esecuzione dei lavori; 2. di dare atto che le opere e la convenzione stessa non prevedono il passaggio da alcuna area privata che debba essere acquisita alla proprietà dell’ente; 3. di assumere in carico i beni prodotti nell’ambito della convenzione descritta in narrativa inerenti le opere di pubblica illuminazione realizzate; 4. di trasmettere ...omissis ...”.

Per una più compiuta descrizione dei titoli abilitativi si rimanda alla perizia di stima, limitandosi qui ad evidenziare che la porzione immobiliare in oggetto risulta far parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza, la cui costruzione risulta essere stata autorizzata, previo, tra gli altri, l’ottenimento anche del parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 5.9.2003 parere n. 03, a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 23 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 43/C/03, rilasciata in data 20.5.2004, giusta la domanda presentata dall’allora proprietario ed acquisita al n. 9353 di protocollo generale in data 14.4.2003. La soluzione progettuale prospettata e quindi autorizzata dallo stesso Comune, ha previsto la individuazione nell’ambito dell’intera area edificabile a disposizione, di cinque lotti individuati con le lettere “A”, “B”, “C”, “D” et “E”, all’interno dei quali andare a realizzare altrettanti fabbricati di abitazione, oltre un ulteriore lotto costituito da un fabbricato di abitazione già esistente in loco con relativa area pertinenziale, quest’ultimo identificabile come “lotto n. 9” di cui alla perizia. In tal senso il fabbricato del quale è parte la porzione immobiliare di interesse, risulta quello identificato con la lettera “B”.

La soluzione progettuale di cui alla Concessione Edilizia n. 23 anno 2004, prevedeva la realizzazione di un unico fabbricato di abitazione, elevato su due piani fuori terra oltre piano interrato, ed evidentemente piano "sottotetto". E, per quanto qui rileva, in sede di rilascio della Concessione Edilizia, è stato previsto, tra l'altro, l'obbligo di osservanza delle seguenti prescrizioni: - "le murature dovranno essere adeguatamente isolate dall'umidità del suolo mediante intercapedine ventilata larga non meno di cm. 60 intorno ai muri esterni a partire da un piano inferiore di cm. 30 dal piano del pavimento interno e con misure atte a garantire nel tempo l'assenza di umidità di tipo ascendente; - il punto cottura dovrà essere dotato di idonea cappa di aspirazione sui fornelli sfociante all'esterno e rispetti la normativa di sicurezza relativa all'impiego di gas per uso domestico". Prescrizioni previste anche nei successivi atti autorizzativi in variante, e quindi valide ovvero da ritenersi valide anche ai fini della valutazione dell'avvenuto adempimento delle stesse rispetto allo stato attuale dei luoghi.

Il perito non è stato in grado di verificare se sia o meno presente la prescritta intercapedine e riferisce che a livello visivo non si rilevano perimetralmente al fabbricato, e quindi anche nell'ambito della resede esterna pertinenziale allo stesso, elementi che possano far presumere la presenza di tale intercapedine. Di tale aspetto non ha rilevato traccia nemmeno nei grafici progettuali uniti ai vari atti autorizzativi anche in variante e neppure nella documentazione progettuale unita alla pratica strutturale depositata presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia (ufficio del Genio Civile).

Per quanto alla prescrizione relativa all'obbligo di dotazione di idonea cappa di aspirazione sui fornelli il perito rileva che nell'ambito del locale cucina, ovvero nell'ambito della parete ove è prevista la zona cottura risulta comunque presente un foro che però non trova sfogo, almeno da quanto potuto accertare visivamente, nella parte esterna del fabbricato.

Tra gli obblighi previsti nella presente Concessione Edilizia n. 23 anno 2004, si evidenzia altresì la necessità dell'osservanza "delle disposizioni di cui al Titolo II della legge 29.1.1991 n. 10 con particolare riferimento alle prescrizioni degli artt. 26 e 28 ai sensi dei quali è fatto obbligo depositare in Comune, in doppia copia, insieme alla denuncia di inizio lavori, il progetto delle opere da eseguire con una relazione tecnica che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della Legge stessa". Trattasi sostanzialmente dell'obbligo di deposito, richiesto dal Comune, della relazione inerente il nuovo impianto termico a servizio del fabbricato, proprio come previsto dalla menzionata Legge 9.1.1991 n. 10. Anche di tale documentazione il perito non ha trovato traccia.

Con istanza depositata in data 8.4.2005 ed acquisita al n. 8480 di protocollo generale del Comune di Pescia, Pratica Edilizia n. 23/C/05, l'allora proprietaria ha presentato richiesta di variante alla Concessione Edilizia n. 23 anno 2004, in virtù della quale previo, tra gli altri, l'ottenimento del parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 27.5.2005 parere n. 03, ha fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire n. 61 anno 2005 del 21.10.2005, ritirato il 10.11.2005. La variante progettuale in trattazione ha previsto sostanzialmente la realizzazione di due unità abitative in luogo dell'unica inizialmente prevista, con conseguenti modifiche interne distributive, esterne prospettiche con lieve ampliamento della superficie coperta. In sede di rilascio del Permesso di Costruire in descrizione, è stato previsto, tra l'altro, l'obbligo di osservanza di "tutte le condizioni di cui al permesso di costruire principale"; questa volta, e diversamente da quanto in precedente prescritto, per i locali interrati, vi è la previsione di realizzazione di aperture di aerazione del tipo a "bocca di lupo" protette superficialmente da grate presumibilmente metalliche a livello del marciapiede perimetrale al fabbricato.

Il perito segnala che, dalle ricerche effettuate, dovrebbe essere stata successivamente depositata in data 15.12.2005 una ulteriore pratica alla quale dovrebbe aver fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire n. 13 anno 2006. Pratica quest'ultima che però non risulta essere stata rintracciata.

In data 13.03.2008 l'allora proprietaria ha depositato istanza di richiesta di proroga per ultimazione dei lavori acquisita al n. 6455 di protocollo generale in data 13.3.2008, ed alla quale ha fatto seguito la concessione

della proroga da parte del Comune di Pescia, con indicazione del nuovo termine dei lavori nella data del 4.10.2008. Successivamente ha fatto seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 15.1.2009 al n. 1185 di protocollo generale, Pratica edilizia n. 14/2009.

Con tale comunicazione è stata comunicata la ultimazione delle lavorazioni di cui ai vari titoli appena sopra esposti, indicata nella data del 13.5.2008, e contestualmente sono stati depositati nuovi elaborati grafici progettuali, quale variante finale, con indicazione dell'effettivo stato dei luoghi, ovvero raffiguranti quanto effettivamente andato plausibilmente a realizzare allo stato finale dei lavori.

Per la edificazione del fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte anche il bene in oggetto risulta essere stato depositato dall'allora proprietaria presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia, ovvero Ufficio del Genio Civile, in data 14.2.2006, apposito progetto strutturale acquisito al n. 44661 di protocollo e rubricato in pari data al n. 27094 di pratica. Pratica quest'ultima alla quale ha fatto poi seguito il deposito della relazione a struttura ultimata acquisita in data 8.8.2006 al n. 2618 di protocollo, con la quale è stata, altresì, comunicata la ultimazione dei lavori strutturali nella data del 15.6.2006. Successivamente ancora ha fatto quindi seguito il deposito del certificato di collaudo depositato in data 3.1.2008.

Ad ultimazione dei vari titoli abilitativi che hanno interessato il bene staggito, vi è la presentazione da parte dall'allora proprietaria di una Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale del già citato Comune e rubricata al n. 841/06 di Pratica Edilizia, per la realizzazione di opere di recinzione a corredo dei fabbricati di nuova edificazione, tra i quali anche quello in cui risulta inserita la porzione immobiliare di interesse. Con successiva istanza depositata in data 9.1.2007 ed acquisita al n. 630 di protocollo generale ha fatto seguito la comunicazione di inizio dei lavori indicata nella data del 10.1.2007. Successivamente ha fatto seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 30.3.2009 al n. 10138 di protocollo generale, Pratica Edilizia n. 235/2009. La pratica edilizia in argomento ha interessato anche la realizzazione del manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, tra gli altri, anche a servizio della porzione immobiliare in oggetto (C.F. Comune di Pescia foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 868 subalterno 2).

Risulterebbe esistente una ulteriore pratica edilizia, quale variante alla presente, rubricata con il n. 718 dell'anno 2006, ma che materialmente non risulta essere stata rintracciata e quindi nemmeno messa a disposizione del perito.

Sulla base dei riscontri eseguiti in sede del sopralluogo, il perito ha osservato delle incongruenze rispetto a quanto graficamente riportato nei citati grafici progettuali, che dal punto di vista planimetrico della porzione immobiliare possono sommariamente essere individuati in: - una diversa indicazione dello sviluppo complessivo delle rampe scale interne che dal piano seminterrato conducono fino al piano primo; - lievi discostamenti in relazione alle misure planimetriche sia complessive che parziali anche dei singoli locali facenti parte della porzione immobiliare nonché delle varie altezze interne. Secondo il perito per tali differenze ci si può appellare, ed ove possibile, alle indicazioni normative in tema delle cosiddette "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 aggiornato in ultimo alla Legge n. 120 di conversione del D.L. 76/2020 "Decreto semplificazioni". Contrariamente, e quindi salvo diverse interpretazioni, dovrà essere proceduto alla riconfigurazione del locale così come progettualmente previsto.

Un esempio può farsi nella misura del disimpegno "notte": la larghezza minima di tale disimpegno al piano primo è inferiore a quella progettualmente prevista di 1,00 metro.

Il perito ha riscontrato ulteriori criticità rispetto agli accessi alle soffitte "sottotetto" e all'estradosso della copertura della porzione immobiliare in oggetto: tali accessi devono configurarsi quali soluzioni necessarie al rispetto degli obblighi previsti dal D.P.G.R. 23.11.2005 n. 62/R, quale regolamento di attuazione dell'art. 82 della Legge Regionale 3.1.2005 n. 1 e s.m.i., in materia di misure preventive e protettive per l'accesso, il

transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. Le attuali dimensioni e conseguentemente superfici minime dei citati accessi non risultano conformi a quelle indicate invece dalla normativa appena sopra citata, che prevede una larghezza minima del passaggio (lato inferiore) pari a mt. 0,70, e comunque una superficie minima libera di passaggio non inferiore a mq. 0,50. Tali difformità necessitano di correzioni per garantire l'accesso sicuro e il rispetto delle prescrizioni di legge.

Oltretutto il piccolo lucernario posto nell'ambito della falda lato est non trova una propria rappresentazione grafica negli elaborati progettuali uniti alla Comunicazione di fine lavori. Mancata rappresentazione grafica rilevata dal perito anche per l'intero piano secondo "sottotetto"; circostanza questa che rende impossibile avere contezza della effettiva previsione progettuale architettonica delle pareti che allo stato dei luoghi risultano presenti nell'ambito dei locali soffitti, ancorché le stesse risultano invece raffigurate nelle tavole progettuali strutturali.

Con riferimento ai due accessi sia alle soffitte "sottotetto" che all'estradosso della copertura, secondo quanto previsto dall'art. 82 della Legge Regionale 3.1.2005 n. 1, poi trasposto nella successiva L.R. 65/2014 nell'art. 141, (punti 13 e 14) devono trovare applicazione idonee misure preventive e protettive che consentano, nella successiva fase di manutenzione degli edifici, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. La mancata previsione delle misure costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire ed impedisce altresì l'efficacia della SCIA e, relativamente alla CILA, comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria. Tra la documentazione messa a disposizione del perito non è stata individuata alcuna relazione finale e/o dichiarazione di corretta installazione e dimensionamento dei menzionati accessi. Inoltre, il perito non ha potuto verificare se siano stati correttamente installati i dispositivi di sicurezza (come il palo in acciaio inox con ganci di ancoraggio), né se siano state eseguite le manutenzioni periodiche.

Vi sono poi ulteriori incongruenze grafiche nei progetti: - nel locale camera posto al piano primo, in estremità ovest della porzione immobiliare non risulta raffigurato il vano "soprascala", ancorché lo stesso sia invece rilevabile nella "sezione B - B" riportata nella medesima tavola progettuale. Questa differenza potrebbe essere un errore grafico o necessitare di regolarizzazione da parte del Comune di Pescia; - nella pianta del piano terra, la porta finestra è erroneamente rappresentata come finestra, mentre nella sezione e nel prospetto risulta effettivamente una porta finestra.

Per quanto ai parametri aeroilluminanti e aperture, nella Tavola grafica n. 3 "Verifica parametri illuminotecnici", non sono specificate le misure delle aperture (finestre e porte-finestre) ma solo le superfici, distinte tra superficie illuminante e superficie areante. Non viene chiarito il criterio di calcolo adottato per arrivare a tali superfici. A causa di questa mancanza di dettagli, si rilevano differenze tra le superfici previste nei grafici e quelle misurate in loco. In particolare, il portoncino di ingresso principale potrebbe necessitare di un adeguamento (inclusa una possibile sostituzione dell'infisso) per rispettare i parametri di illuminazione e aerazione.

Non sono emerse incongruenze particolari nei parametri edilizi riguardanti la superficie permeabile, la superficie adibita a parcheggio e altri parametri dimensionali del fabbricato, rispetto allo stato dei luoghi. Tuttavia, il perito segnala che alla data del sopralluogo nell'ambito di quest'ultima, ovvero nella porzione lato est, è risultata presente un'area pavimentata non progettualmente prevista. Opera che dovrà essere oggetto di asportazione, in quanto realizzata in assenza di specifico titolo abilitativo.

La pratica di abitabilità dell'intero fabbricato bifamiliare, acquisita il 2.2.2009, menziona la conformità degli impianti elettrico e termo-idraulico, ma tale documentazione non è stata trovata nell'archivio edilizio del Comune di Pescia. Non è stata reperita neppure la documentazione prevista dalla Legge 29.1.1991 n. 10, in particolare per quanto riguarda la relazione tecnica che attesti la rispondenza alle prescrizioni della legge stessa riguardante gli impianti.

Alla luce delle dinamiche legate alla difficoltà di acquisizione sia della documentazione tecnica che di informazioni specifiche richieste al Comune di Pescia, e quindi in relazione anche all'effettivo accertamento degli avvenuti o meno adempimenti e prescrizioni legate sia a quanto previsto nelle Convenzioni Edilizie menzionate, sia legate a quanto poi previsto anche nei vari titoli abilitativi successivamente rilasciati dal citato Comune, ovvero anche alle criticità riscontrate (quali ad esempio il mancato rispetto degli obblighi previsti dal D.P.G.R. 23.11.2005 n. 62/R, tuttora in vigore, in materia di misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza), il perito segnala l'esistenza di incertezze sulla effettiva validità dell'Abitabilità.

Tutte le pratiche edilizie analizzate, seppur caratterizzate da criticità e difformità, risultano formalmente valide, poiché non annullate né oggetto di autotutela da parte del Comune di Pescia.

Tuttavia, alla luce delle irregolarità riscontrate, il perito segnala la necessità della presentazione di una pratica di sanatoria e/o regolarizzazione edilizia, eventualmente usufruendo delle disposizioni dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, o di altre normative in materia, anche di futura emanazione.

Il costo stimato di tale procedura è pari a circa € 5.000,00, comprensivo di spese tecniche e sanzioni, salvo variazioni in relazione a: oneri tecnici ulteriori; sanzioni maggiorate; richieste da parte del Comune o di altri enti (es. Genio Civile). È inoltre possibile che, a seguito dell'istruttoria comunale, si renda necessaria la realizzazione di opere di adeguamento o rimessa in pristino, in particolare sotto il profilo impiantistico, i cui costi non sono al momento quantificabili.

Non è garantibile, allo stato il corretto funzionamento o la conformità di impianti, servizi o sottoservizi; la qualità dei materiali impiegati; il rispetto integrale delle prescrizioni tecniche impartite da enti pubblici e privati (Comune, Provincia, gestore idrico, ecc.).

Conformità catastale e stato dei luoghi.

Non sussiste corrispondenza catastale.

In esito al sopralluogo effettuato presso l'immobile, il perito ha riscontrato l'assenza di corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attualmente depositata, di cui alla denuncia di accatastamento prot. n. 700.1/2008, presentata in data 16.5.2008 (Pratica n. PT0088035). Tale incongruenza, sebbene non incida sull'identificazione catastale dell'immobile è rilevante sotto il profilo della conformità planimetrica, con possibili riflessi anche sul calcolo della rendita catastale.

Principali difformità riscontrate:

Piano seminterrato - difformità nel numero degli scalini della rampa iniziale della scala che conduce al piano terreno rialzato.

Piano terreno rialzato - presenza, nella parete nord del locale cucina lato est, di una porta in luogo della finestra raffigurata in planimetria.

Piano primo - diverso posizionamento dello sbarco scala, riconducibile ad un differente sviluppo della rampa (numero scalini); incongruenze nelle altezze del terrazzo coperto posto a nord-ovest.

Piano secondo (sottotetto) - l'intero piano non risulta raffigurato nella planimetria catastale, benché esistente: si compone di locali a uso soffitta, finiti al grezzo, accessibili tramite botola con scala retrattile dal disimpegno del primo piano; si segnala la presenza, in corrispondenza della linea di colmo, di un'altezza pari a circa mt. 1,62/1,63, superiore alla soglia minima di mt. 1,50 stabilita dalla normativa catastale, che impone in tal caso l'inserimento della superficie in planimetria ai fini del calcolo della rendita.

In considerazione delle difformità evidenziate, il perito ha accertato la mancanza di conformità tra planimetria catastale e stato di fatto, con l'obbligo conseguente, ai sensi della normativa vigente, di procedere con: aggiornamento planimetrico mediante presentazione di nuova planimetria catastale; eventuale riclassamento e aggiornamento della rendita catastale.

Si segnala inoltre che il bene è dotato di corte pertinenziale esclusiva, posta sul lato ovest, con accesso sia pedonale che carrabile. La stessa risulta pavimentata e idonea ad accogliere almeno due autovetture, potendo

quindi essere adibita sia ad area cortiliva di uso esclusivo che a spazio per sosta veicoli, in linea con quanto rappresentato anche nei grafici progettuali allegati ai titoli edilizi.

In tale ottica, qualora venga presentata una nuova planimetria catastale, eventualmente correlata a una pratica edilizia (di regolarizzazione, sanatoria o semplice aggiornamento), potrebbe rendersi necessario lo scorporo di una porzione della corte pertinenziale da destinare a posti auto da censire autonomamente nella categoria catastale "C/6", con distinto subalterno.

Per ogni approfondimento tecnico e per una più esaustiva descrizione dello stato dei luoghi, si rinvia espressamente alla perizia di stima. Non risulta rinvenuto il certificato energetico dell'immobile/APE.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

(Bene n. 11)

Terreno ubicato a Pescia (PT), Via Colle del Lupo.

Diritti di proprietà per la quota di 1/7 su area costituente nel suo complesso una privata viabilità corredata di pertinenze, che funge da diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord, e che risulta garantire l'accesso sia carrabile che pedonale, tra le altre, anche alla porzione immobiliare individuata come bene n. 2. Detta viabilità è costituita da un tratto interamente asfaltato (lungo il margine ovest del suo tracciato risulta peraltro corredata da lampioni per l'illuminazione intervallati tra loro) ed utilizzata anche per posteggio auto, e quindi da scarpata inerbita che dalla sede asfaltata risulta presentare una giacitura in leggero declivio in senso est-ovest, e che nella sua parte iniziale, ovvero in estremità nord, arriva a confinare direttamente con la principale pubblica via Lucchese, mentre nella residua parte risulta confinare, ma senza alcuna precisa delimitazione rilevata in loco, con ulteriore area a verde sempre di proprietà della parte esecutata, che non costituisce oggetto della procedura esecutiva (mappale n. 947). Nell'ambito della minor porzione identificata dal mappale 868, subalterno 2, risulta presente un manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, a servizio delle varie porzioni immobiliari che ne usufruiscono. Per una puntuale descrizione del bene si rimanda alla perizia di stima alla sezione "*caratteristiche costruttive prevalenti*".

Parti comuni. La viabilità privata con relative pertinenze risulta, di per sé, un bene da ritenersi di utilità comune a servizio delle varie porzioni immobiliari di abitazione che ne usufruiscono, in quanto di fatto funzionale alle stesse, allo stato dei luoghi costituisce unico accesso sia carrabile che pedonale, alle unità immobiliari e quindi collegamento con la pubblica via Colle di Lupo.

Fermo quanto più ampiamente documentato dal perito si evidenzia che nella parte iniziale della scarpata in estremità nord, secondo quanto accertato in loco, risulterebbe presente altresì un pozzo o comunque una struttura riconducibile ad un pozzo, ubicato in fregio della pubblica via Lucchese, il tutto salvo evidentemente maggiori e più approfondite verifiche (in merito alla sua effettiva insistenza sull'area in esame, ovvero sul limitrofo terreno identificato dal mappale n. 947, o se ancora insistente invece su area pubblica).

È presente una ulteriore struttura visivamente paragonabile ad un pozzo, se non proprio un pozzo, rilevabile sempre in estremità ovest della scarpata, ma distanziata verso sud di circa 50/60 mt., da quello appena sopra menzionato, il tutto salvo evidentemente maggiori e più approfondite verifiche (in merito alla sua effettiva insistenza).

Nell'estremità nord della scarpata inerbita si ritrova allocato un palo ENEL (sul punto il perito non rileva la presenza di atti di costituzione di servitù, salvo scritture private o altra documentazione comunque con valenza legale, ma non trascritta).

Viabilità privata che nel suo complesso, risulta altresì ricomprendere un'area ubicata in estremità nord est (foglio 91, mappale 868, sub. 2) - la cui consistenza non risulta interamente delineata ed identificata sulla mappa catastale - nell'ambito della quale risulta insistere un manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, delle varie porzioni immobiliari di abitazione a cui sono a servizio. All'interno dell'alloggiamento dei contatori dell'utenza luce, risulta presente anche quello plausibilmente attinente ai lampioni per l'illuminazione a servizio della citata privata viabilità, ed evidenziato in loco con apposizione di un nastro adesivo con sopra scritto "usi condominiali" (sulla precisa collocazione del manufatto si rimanda a quanto più ampiamente descritto nella perizia di stima nella relativa sezione).

Al di sotto del tratto asfaltato, e quindi secondo le risultanze della documentazione tecnica progettuale, risultano plausibilmente presenti cavidotti a servizio delle varie utenze (acqua, luce e gas), che trovano i relativi contatori nel menzionato manufatto, nonché tubazioni e/o condotte afferenti lo smaltimento dei reflui domestici, ovvero tubazioni di raccolta e convogliamento degli stessi verso la pubblica fognatura, rintracciabile lungo la via Colle del Lupo.

Tutti elementi, quelli descritti, che consentono di annoverare l'area in trattazione come una utilità in comune. *Servitù, censo, livello, usi civici.* La viabilità privata in oggetto è da considerarsi bene di utilità comune, funzionale all'accesso alle varie unità immobiliari che ne usufruiscono, e pertanto evidentemente soggetto a servitù e/o gravami che di fatto sono da ritenersi insiti nella natura stessa del bene in oggetto (si rimanda al riguardo anche al paragrafo "parti comuni" della perizia).

Di seguito, gli aspetti che dovranno essere tenuti in considerazione dagli eventuali aggiudicatari.

Una porzione di tale viabilità (mappale 868 sub. 2, zona nord-est), individuabile nell'area ubicata in estremità nord-est, risulta anche in forza di precedenti atti notarili conclusi dalla parte esecutata prima dell'avvio della procedura (atti del 22.3.2018 e del 21.6.2023), attribuibile in proprietà *pro quota* alle varie porzioni immobiliari servite, o comunque ne risulta in qualche modo funzionale (porzioni immobiliari che si individuano catastalmente nei mappali n. 863 sub. 1 e 2, n. 864 sub. 1 e 2 e n. 865 sub. 1 e 2, nonché al fabbricato di abitazione contraddistinto dal mappale n. 868 sub. 1; ovvero tutte quelle contemplate nell'esistente "Regolamento di Condominio", redatto al fine di preservare il decoro del complesso immobiliare "Colle del Lupo").

In detta area è presente un manufatto in muratura contenente i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, anch'esso da ritenersi a comune alle unità abitative sopra menzionate e ciò anche se a livello visivo, il perito non ha potuto verificare la presenza degli allacci del fabbricato 868 sub. 1 (bene n. 9 del Lotto n. 9).

Il perito evidenzia ulteriormente che nel "Regolamento di Condominio" esistente la viabilità privata in argomento, catastalmente individuata dal mappale n. 948 e da porzione del mappale n. 868 subalterno 2, denominata come "strada privata di accesso e scarpata", risulta testualmente "gravata da diritto di passo con ogni mezzo e per ogni tempo a favore del terreno residuo derivante dal frazionamento....omissis...", ove il cosiddetto "terreno residuo" è riferito evidentemente all'appezzamento di terreno contraddistinto attualmente dal mappale n. 947. Tuttavia, un regolamento condominiale non costituisce titolo valido per l'istituzione di servitù verso terzi, in assenza di un atto negoziale idoneo. Peraltro, nell'atto notarile del 2018 (avente ad oggetto altra unità immobiliare del complesso "Colle del Lupo") si prevedeva una riserva di passaggio a favore della società venditrice, senza però estenderla espressamente ai suoi aventi causa, con conseguente possibile estinzione successiva alla scissione societaria del 2020 dove non si rileva alcun diritto e/o riserva di servitù di passaggio in favore dell'attuale parte esecutata (sul punto si rinvia a quanto meglio esplicitato in perizia).

Infine, si segnala la presenza lungo tutto il tratto asfaltato della viabilità privata in argomento, in zona pressoché centrale alla medesima, la presenza di numerosi pozzetti caditoia, questi ultimi sicuramente di raccolta delle acque meteoriche della stessa viabilità, se non anche delle acque provenienti dalle aree eterne pertinenti alle varie porzioni immobiliari che vi si affacciano sul lato est; secondo il perito tali pozzetti di raccolta convoglierebbero le acque meteoriche all'interno di una condotta che trova un suo sfogo in estremità sud della viabilità privata, ovvero verso la fossetta campestre presente su tale lato, quest'ultima peraltro a delimitazione con terreni agricoli di altra proprietà. Non è invece dato sapere se tale condotta trova un suo sfogo anche in estremità opposta nord.

Ancora, in prossimità della pubblica via Lucchese, sull'estremità nord-ovest del mappale 948 (scarpata inerbita), è visibile una struttura presumibilmente assimilabile a un pozzo, accessibile dalla strada pubblica e dotata di parapetto. Un'ulteriore struttura simile è visibile circa 50–60 metri più a sud, sempre lungo la stessa scarpata. Non è stato possibile accertare con certezza se tali manufatti ricadano sul mappale 948, sul confinante mappale 947 o su area pubblica, né è noto se siano funzionanti, a servizio di quali immobili o regolarmente dichiarati agli enti competenti.

Infine, come meglio descritto in perizia di stima, si precisa che quanto in oggetto si inserisce nel contesto delle opere di urbanizzazione collegate all'edificazione dei fabbricati del complesso "Colle del Lupo", realizzata in forza della convenzione edilizia stipulata il 2.4.2004 (rep. n. 16873), successivamente corretta con atto del 16.6.2004 (rep. n. 16880), entrambe trascritte nei pubblici registri. In base a tali convenzioni, il concessionario si era impegnato alla realizzazione a proprie spese, e quali opere di urbanizzazione primaria, di: - "illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo consistente nel posizionamento di n. 9 punti luce completi, allacciati alla linea posta lungo la via Provinciale Lucchese; - cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di terreno di proprietà del concessionario occupata dalla via Colle del Lupo, rappresentata catastalmente nel foglio 91 dai mappali n. 714 e 716, e per complessivi mq. 195".

In particolare è stato altresì puntualizzato che tutte le spese inerenti i frazionamenti e gli atti tecnici necessari per il trasferimento della proprietà delle aree dovevano far carico alla proprietà medesima senza oneri per il Comune (a tal proposito il concessionario si è altresì obbligato, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Pescia, dopo la fine dei lavori, ed al momento in cui ne veniva fatta richiesta, e comunque prima della certificazione di abitabilità dei fabbricati, le opere e gli impianti di pubblico interesse. Oltretutto è precisato che fino all'avvenuta cessione al Comune delle opere, l'efficienza e manutenzione delle stesse doveva essere assicurata dal Concessionario e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e qualora il concessionario procedeva alla alienazione totale o parziale del complesso immobiliare, si impegnava a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data della vendita).

Stante la portata di tali pattuizioni, il perito rileva che ad oggi non risultano evidenze di avvenuti passaggi di proprietà di tali opere al Comune di Pescia, almeno per quanto attiene la porzione di terreno occupata dalla sede stradale di via Colle del Lupo ed identificata catastalmente dai mappali n. 714 e n. 716, nonostante sia stata già data comunicazione della fine dei lavori e presentata la certificazione di abitabilità dei fabbricati.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Pescia:

- Sezione ____ **foglio 91, particella 868, sub. 2**, zona censuaria __, categoria F1, classe __, consistenza 30 mq., superficie catastale ____, rendita €. ____ (piano T);
- Sezione ____ **foglio 91, particella 948**, sub. __, zona censuaria __, categoria F1, classe __, consistenza 1880 mq., superficie catastale ____, rendita €. ____ (piano T).

Inquadramento urbanistico e normativo della porzione immobiliare.

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica del 19.12.2024 l'intera area comprendente la viabilità privata e relative pertinenze risulta ricadere secondo il Piano Operativo Comunale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 31.5.2019, successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.7.2022, nelle seguenti zone urbanistiche:

-Per quanto attiene il mappale n. 948:

-in parte Z.T.O. F5 – Parti del territorio urbanizzato destinate a verde di tutela degli insediamenti, normata dall'art. 26.16 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;

-in parte Z.T.O. P – Parti del territorio urbanizzato destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici, normata dall'art. 26.18 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;

-in parte Z.T.O. viabilità esistente;

-Per quanto attiene il mappale n. 868 subalterno 2, in Z.T.O. viabilità esistente.

Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pescia, quanto in trattazione ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 6 – Veneri – normate dall'art 61 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e non soggetta ad alcun vincolo paesaggistico.

Restano salve eventuali future modifiche degli strumenti urbanistici.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente all'1.9.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Quanto in oggetto è stato realizzato nell'ambito di un intervento di nuova edificazione di cinque fabbricati bifamiliari, e per i quali risultano essere stati rilasciati e/o presentati i seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 22 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 42/C/03;

- Permesso di Costruire n. 60 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 24/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 22 anno 2004);

- Permesso di Costruire n. 15 anno 2006 del 29.3.2006 - Pratica Edilizia n. 85/C/05 (quale variante al Permesso di Costruire n. 60 anno 2005);

- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.1.2009 ed acquisita al n. 1184 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 13/2009);

- Abitabilità depositata in data 2.2.2009 ed acquisita al n. 4239 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 965/09);

- Concessione Edilizia n. 23 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 43/C/03;

- Permesso di Costruire n. 61 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 23/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 23 anno 2004);

- Permesso di Costruire n. 13 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 61 anno 2005), quest'ultimo però non rintracciato dal perito;

- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.1.2009 ed acquisita al n. 1185 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 14/2009);

- Abitabilità depositata in data 2.2.2009 ed acquisita al n. 4241 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 966/09);

- Concessione Edilizia n. 24 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 44/C/03;

- Permesso di Costruire n. 62 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 25/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 24 anno 2004);

- Permesso di Costruire n. 14 anno 2006 del 29.3.2006 - Pratica Edilizia n. 88/C/05 (quale variante al Permesso di Costruire n. 62 dell'anno 2005);

- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.1.2009 ed acquisita al n. 1185 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 15/2009);

- Abitabilità depositata in data 2.2.2009 ed acquisita al n. 4242 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 967/09);
- Concessione Edilizia n. 25 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 45/C/03;
- Permesso di Costruire n. 63 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 26/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 25 anno 2004);
- Permesso di Costruire n. 12 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 63 anno 2005), quest'ultimo non rintracciato dal perito;
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.1.2009 ed acquisita al n. 1187 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 16/2009);
- Abitabilità depositata in data 2.2.2009 ed acquisita al n. 4243 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 968/09);
- Concessione Edilizia n. 26 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 46/C/03;
- Permesso di Costruire n. 64 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 27/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 26 anno 2004);
- Permesso di Costruire n. 11 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 64 anno 2005), quest'ultimo non rintracciato dal Perito;
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.1.2009 ed acquisita al n. 1188 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 17/2009);
- Abitabilità depositata in data 2.2.2009 ed acquisita al n. 4244 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 969/09);
- Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 841/06) e successiva variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 - Pratica Edilizia n. 235/2009. Quest'ultima pratica edilizia ha interessato, tra l'altro, anche la realizzazione del manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze, a servizio di alcune porzioni immobiliari di abitazione, ed insistente quest'ultimo su porzione della viabilità privata in trattazione, ovvero nell'ambito della porzione in estremità nord est catastalmente individuabile al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 868 subalterno 2.

Per quanto attiene poi nello specifico il bene in oggetto, risulta la presentazione da parte dall'allora proprietà di una Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 12.3.2009 al n. 8371 di protocollo generale del già citato Comune e rubricata al n. 157/D/09 di Pratica Edilizia, per la realizzazione di recinzione, che ha interessato, in parte anche l'area in trattazione. Con successiva istanza depositata in data 17.4.2009 ed acquisita al n. 11878 di protocollo generale ha fatto seguito la comunicazione di inizio dei lavori indicata nella data del 17.4.2009. Successivamente ha fatto quindi seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 16.11.2009 al n. 32066 di protocollo generale, Pratica Edilizia n. 673/2009. Con tale comunicazione è stata comunicata la ultimazione delle lavorazioni di cui alla Denuncia di Inizio Attività appena sopra citata, indicata nella data del 13.11.2009, e contestualmente sono stati depositati nuovi elaborati grafici progettuali, quale variante finale, con indicazione dell'effettivo stato dei luoghi, ovvero raffiguranti quanto effettivamente andato a realizzare allo stato finale dei lavori.

Da un confronto tra lo stato effettivo dei luoghi e quanto progettualmente previsto, in ultimo, nei grafici uniti alla variante finale, il perito non ha rilevato incongruenze degne di particolare rilevanza, ovvero incongruenze di comunque residuale rilevanza.

Si precisa infine che è stata presentata in data 20.3.2018 al Comune di Pescia una comunicazione acquisita al n. 9265 di protocollo, con la quale è stato dichiarato che successivamente ai lavori edili di cui ai vari titoli abilitativi già sopra menzionati, e quindi nell'anno 2010, "è stata allargata la pavimentazione del tratto finale della viabilità privata per una superficie di circa mq. 80, in assenza di titolo abilitativo". Comunicazione depositata appellandosi a quanto previsto dall'art. 136 comma 1 lettera g) della L.R. 65/2014.

Conformità catastale e stato dei luoghi.

A seguito del sopralluogo, il perito ha constatato la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Ed ancora il perito rileva una sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale, pur in assenza, sui lati nord ed ovest, di elementi fisici (recinzioni, delimitazioni, termini, ecc.) atti a individuare con precisione i confini materiali rispetto: a nord, alla via pubblica “Colle del Lupo”; a ovest, al terreno agricolo censito al mappale n. 947, proponendo quindi, all'uopo, la effettuazione di uno specifico rilievo strumentale topografico per stabilire gli effettivi confini

Nell'ambito di tale viabilità (porzione identificata dal mappale 868, sub. 2) risulta presente un manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze (a servizio anche delle varie porzioni che ne usufruiscono), escluso dall'obbligo di una sua dichiarazione al Catasto Fabbricati.

Per ogni approfondimento tecnico e per una più esaustiva descrizione dello stato dei luoghi, si rinvia espressamente alla perizia di stima. Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

IL LOTTO 2 (composto dai Beni n. 2 e n. 11) È VENDUTO ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

Disponibilità del bene: Il bene n. 2 è occupato da terzi con contratto di locazione opponibile; il bene n. 11 risulta libero (trattandosi di bene costituente di fatto utilità comune viene utilizzato dalle varie porzioni immobiliari che ne beneficiano, per quanto funzionale alle stesse).

Oneri condominiali: Non rilevati; è stato reperito un “Regolamento di Condominio” redatto al fine di preservare il “decoro” delle porzioni immobiliari che nel loro insieme vengono denominate come complesso immobiliare “Colle del Lupo”.

Prezzo base: € 136.100,00 (Euro centotrentaseimilacento/00 cent).

Offerta minima: €. 102.075,00 (Euro centoduemilasettantacinque/00 cent), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/00 cent).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 3

(Bene n. 3)

Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT), Via Colle del Lupo 2 bis/2.

Diritti di piena proprietà pari all'intero su porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune di Pescia, frazione denominata “Veneri”, disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano “sottotetto”, con il piano terreno leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità dalla

quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinto dal n.c. 2 bis/2 della via Colle del Lupo. Viabilità privata che si sviluppa da nord verso sud, per una lunghezza della porzione asfaltata di circa 145 mt., a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari (alcune delle quali oggetto della procedura esecutiva), e che funge pertanto quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo.

L'unità abitativa risulta composta al piano terreno da loggia di ingresso esterna, e quindi ingresso – soggiorno dal quale si dipartono poi le rampe scale di collegamento sia con il sottostante piano seminterrato che con il sovrastante piano primo, oltre cucina; al sottostante piano seminterrato da due ampi locali destinati urbanisticamente a cantina/lavanderia, oltre piccolo locale ad uso doccia w.c.; al piano primo da piccolo disimpegno, due camere opposte tra loro, di cui una avente accesso alla terrazza coperta presente in avancorpo sul lato ovest, ovvero sovrastante la loggia al piano terreno rialzato, oltre bagno w.c.; al piano secondo “sottotetto” direttamente accessibile dall'interno dell'abitazione per mezzo di botola con scala metallica retrattile posta nell'ambito del soffitto del piccolo disimpegno a piano primo, risulta composta da vari locali soffitti. L'unità è corredata di area scoperta pertinenziale, in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, sviluppantesi sui lati ovest, sud ed est, essendo il lato nord della porzione immobiliare direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, e quindi il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti edificati a partire dall'anno 2005.

Nello specifico quanto in oggetto risulta identificare la porzione immobiliare inserita nel fabbricato bifamiliare posto in estremità nord-ovest rispetto all'intero lotto edificato, ovvero il primo fabbricato sulla sinistra percorrendo la privata viabilità da nord verso sud, e quindi a partire dall'innesto con la pubblica via Colle del Lupo, ed individuato con la lettera distintiva “C” nei grafici progettuali allegati ai vari titoli abilitativi edilizi. Per una puntuale descrizione del bene si rimanda alla perizia di stima alla sezione “*caratteristiche costruttive prevalenti*”.

Confini. Il bene n. 3 confina: - ad ovest con viabilità privata (mappale n. 948 del foglio di mappa n. 91); - a nord ed est con altre porzioni immobiliari e relative aree scoperte pertinentziali (mappali n. 865 subalterno 2 e n. 868 subalterno 1, del foglio di mappa n. 91); - a sud con altra porzione immobiliare e relativa pertinenza scoperta (mappale n. 864 subalterno 2 del foglio di mappa n. 91).

Parti comuni. Per la porzione immobiliare in esame non risultano, sulla scorta delle risultanze catastali, parti o enti comuni formalmente individuati con le ulteriori porzioni immobiliari facenti parte del medesimo compendio, salva diversa valutazione derivante dalla situazione di fatto rilevata in loco dal perito.

In primo luogo, il perito evidenzia come l'unità dispone di accesso autonomo (sia carrabile che pedonale), mediante viabilità privata (corredata da scarpata inerbita), funzionale anche ad altre unità immobiliari dello stesso complesso e collegata direttamente alla via pubblica “Colle del Lupo” (estremità nord). Tale viabilità privata, pur non risultando formalmente censita come bene comune, è rappresentata catastalmente come area urbana ai mappali n. 948 (mq 1.880) e n. 868 sub. 2 (mq 30) del foglio 91 del Catasto Fabbricati del Comune di Pescia. All'interno dell'area identificata dal mappale n. 868 sub. 2 è inoltre presente un manufatto in muratura contenente i contatori delle utenze (acqua, luce, gas), inclusi quelli a servizio della porzione in oggetto. Il perito rileva che tra tali utenze è compreso anche un contatore dedicato all'illuminazione della viabilità privata, identificato da un nastro con la dicitura “usi condominiali”. Ecco che secondo la documentazione acquisita dal perito, sia la viabilità privata che il manufatto per i contatori devono ritenersi a comune, o comunque in comproprietà pro-quota anche all'unità abitativa in oggetto, sulla scorta della quota residua di proprietà della parte eseguita pari a 5/7, in forza delle precedenti vendite di due unità immobiliari all'interno del medesimo complesso. La viabilità e il manufatto di cui sopra sono identificati nella perizia, nella loro quota parte, come bene n. 12 e inclusi nel Lotto 3, trattandosi di beni funzionalmente e strutturalmente connessi alla porzione abitativa in oggetto (è stato reperito dal tecnico un “Regolamento di Condominio” redatto al fine di preservare il “decoro” di quelle porzioni immobiliari, tra cui evidentemente

anche quella in oggetto, che nel loro insieme vengono denominate come complesso immobiliare "Colle del Lupo", ed all'interno del quale ritroviamo riferimenti proprio anche alla viabilità privata).

Il perito segnala poi la presenza di un dispositivo di ancoraggio costituito da un palo in acciaio inox, presumibilmente con combinazione di tipo girevole, necessario da normativa regionale, per la esecuzione di eventuali lavori da effettuarsi sulla copertura del fabbricato, ed installato in corso di edificazione del fabbricato di maggior consistenza di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte. Per quanto potuto accertare e desumere unicamente a livello visivo, il dispositivo risulta presente sull'estradosso della copertura, ed ancorato ad un tubolare metallico a sezione quadrata, quest'ultimo allocato all'interno della soffitta al piano secondo "sottotetto" della porzione immobiliare adiacente a quella in oggetto, ed a sua volta ancorato con apposita piastra al piano di calpestio della medesima soffitta. Secondo quanto desumibile dalle previsioni progettuali di cui ai titoli edilizi abilitativi, tale dispositivo doveva essere installato sulla parte sommitale e centrale della linea di colmo della copertura del fabbricato, ed ancorata quindi sulla muratura di "spina" a divisione tra le due porzioni immobiliari di abitazione. Tale previsione è stata però di fatto disattesa. Come segnalato in perizia, tale elemento riveste evidentemente una funzione di utilità comune anche per la porzione immobiliare in oggetto, e quindi di manutenzione e conservazione comune.

Con riferimento alle strutture murarie di delimitazione della resede esclusiva scoperta, il perito segnala la presenza di muretti e setti murari anche a contenimento delle pertinenze adiacenti, la cui esatta titolarità (esclusiva o comune) non risulta univocamente accertabile, potendo gli stessi ricadere a cavallo del confine ovvero essere realizzati in regime di contiguità materiale con altri immobili del complesso.

Analoga incertezza riguarda eventuali partizioni impiantistiche comuni, quali scarichi fognari, cavidotti, tubazioni e canalizzazioni al servizio delle utenze domestiche.

Alla luce della descritta promiscuità strutturale e funzionale, e considerato il contesto edilizio integrato nel quale è inserita la porzione in oggetto, si ritiene che debbano comunque ritenersi sussistenti, ai sensi dell'art. 1117 c.c., i diritti di comproprietà sulle parti comuni, ivi incluse le opere, impianti e manufatti che per struttura, destinazione o utilizzo risultino al servizio dell'unità oggetto di stima.

Servitù, censo, livello, usi civici. Il perito rileva che dall'analisi delle provenienze ventennali, della documentazione catastale e tecnica progettuale disponibile, non risultano servitù attive o passive trascritte che gravino sul bene staggito; fa tuttavia riserva di eventuali servitù nascenti da scritture private o atti aventi efficacia obbligatoria, ma non trascritti.

Fermo quanto sopra, in base allo stato di fatto del bene il perito richiama situazioni potenzialmente idonee a generare servitù per destinazione del padre di famiglia ovvero servitù apparenti, ove ricorrano i presupposti di legge.

In primo luogo, vi è il dispositivo di ancoraggio installato sulla copertura del fabbricato per l'esecuzione in sicurezza di lavori. Come detto sopra, da quanto visibile, tale dispositivo è ancorato a una struttura metallica tubolare alloggiata nella soffitta del piano secondo (sottotetto) dell'unità immobiliare adiacente a quella staggita. La struttura è fissata al pavimento con piastra metallica. Secondo i titoli edilizi, il dispositivo doveva essere collocato in sommità, al centro della linea di colmo del tetto, sulla muratura divisoria ("muratura di spina") tra le due unità immobiliari. Tuttavia, in realtà, è stato installato esclusivamente nell'ambito della soffitta della porzione staggita, pur rivestendo una funzione di utilità anche per la porzione del fabbricato bifamiliare in oggetto.

Di poi, segnala che il fabbricato in oggetto è parte di un fabbricato bifamiliare realizzato *ex novo* sulla base di una convenzione edilizia stipulata con il Comune di Pescia in data 2.4.2004 (rep. n. 16873), registrata a Pescia il 13.4.2004 al n. 362 e trascritta il 16.4.2004 (R.G. n. 2140 – R.P. n. 1274). Detta trascrizione è stata successivamente oggetto di rettifica (trascrizione del 24.6.2004, R.G. n. 3730 – R.P. n. 2209) con specifica qualificazione dell'atto come "convenzione edilizia". A tale atto ne è seguita una seconda convenzione in data 16.6.2004 (rep. n. 16880), anch'essa trascritta in pari data (R.G. n. 3731 – R.P. n. 2210), redatta al fine di correggere errori materiali concernenti l'identificazione catastale dei beni coinvolti.

In sintesi, la convenzione prevedeva, tra gli obblighi del concessionario: - la realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo mediante la posa di 9 punti luce collegati alla rete elettrica lungo la via Provinciale Lucchese; - la cessione gratuita al Comune di Pescia di una porzione di terreno (foglio 91, mappali nn. 714 e 716 – complessivi mq. 195) costituente sede stradale della via Colle del Lupo. Il concessionario si impegnava inoltre a sostenere tutte le spese relative a frazionamenti e atti tecnici funzionali al trasferimento della proprietà, a mantenere l'efficienza delle opere fino alla cessione al Comune, e a informare esplicitamente gli acquirenti degli obblighi non ancora adempiuti. Tuttavia, allo stato attuale non risultano trascrizioni attestanti l'effettivo trasferimento della proprietà delle suddette opere in favore del Comune di Pescia (mappali 714 e 716), nonostante la già avvenuta presentazione della certificazione di abitabilità.

Ancora, e per quanto concerne la corte esclusiva, il perito ha rilevato la presenza di numerosi chiusini a copertura di sottostanti pozzetti e/o condotte, la cui funzione dovrà essere verificata per accertare se posti al servizio esclusivo dell'immobile staggito oppure anche di altre proprietà.

In conclusione, si evidenzia che, anche in difetto di titoli costitutivi espressi, potrebbero sussistere servitù attive e passive di fatto, anche non apparenti (quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc.), funzionali all'utilizzo dell'unità immobiliare oggetto di stima e riconducibili a esigenze comuni con le unità limitrofe, specie in riferimento al manufatto tecnico contenente i contatori delle varie utenze, situato a distanza dalla porzione staggita, al quale risultano collegati – secondo le previsioni progettuali – impianti e canalizzazioni interrato, transitanti lungo la viabilità privata.

Il compendio pignorato risulta rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Pescia:

- Sezione ____ **foglio 91, particella 865, sub. 1**, zona censuaria ____, categoria A/7, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale 110 mq., rendita €. 464,81 (piano S1-T-1).

Inquadramento urbanistico e normativo della porzione immobiliare.

La porzione immobiliare in oggetto ricade, dal punto di vista urbanistico, secondo il Piano Operativo Comunale - adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 30.5.2019 e approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.7.2022 – in zona classificata come “B1 – Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto”, disciplinata dall'art. 26.4 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Ai sensi del Piano Strutturale vigente del Comune di Pescia, la porzione immobiliare e la relativa area pertinenziale ricadono all'interno dell'Unità Territoriale Organica Elementare n. 6 – Veneri, disciplinata dall'art. 61 delle relative N.T.A., e non soggetta a vincolo paesaggistico.

Restano salve eventuali modifiche normative o aggiornamenti degli strumenti urbanistici che dovessero intervenire prima della eventuale vendita forzata del bene.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente all'1.9.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Ai fini della valutazione della conformità edilizia, occorre premettere - come più ampiamente precisato dal perito nella relazione a cui si rimanda - che l'attività di ricerca e acquisizione delle pratiche edilizie afferenti al bene (ed all'intero complesso) è stata difficoltosa. In particolare, il perito segnala che il metodo di archiviazione delle pratiche edilizie adottato nel tempo dal Comune di Pescia non consente univocamente di accertare la corrispondenza tra una determinata pratica edilizia e il bene specificamente considerato,

soprattutto nei casi - come quello in esame - in cui siano stati richiesti nel tempo molteplici titoli edilizi per diversi fabbricati di proprietà. La ricostruzione degli atti edilizi si fonda quindi sulla documentazione effettivamente rilasciata dal Comune di Pescia, non potendo il perito accertare l'esistenza o meno di ulteriori pratiche o atti amministrativi eventualmente presentati nel corso degli anni, né valutarne l'effettiva attinenza al bene in esame ove non reperiti. Sulla base della documentazione rilasciata dal Comune di Pescia, il perito ha potuto constatare che, per l'immobile in esame, sono stati rilasciati i seguenti atti autorizzativi, di seguito schematicamente riportati:

- Concessione Edilizia n. 24 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 44/C/03;
- Permesso di Costruire n. 62 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 25/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 24 anno 2004);
- Permesso di Costruire n. 14 anno 2006 del 29.3.2006 - Pratica Edilizia n. 88/C/05 (quale variante al Permesso di Costruire n. 62 dell'anno 2005);
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.1.2009 ed acquisita al n. 1185 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 15/2009);
- Abitabilità depositata in data 2.2.2009 ed acquisita al n. 4242 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 967/09).
- Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 841/06) e successiva variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 - Pratica Edilizia n. 235/2009.

Come meglio precisato nella perizia di stima a cui si rimanda, l'immobile in oggetto risulta far parte di un contesto edilizio di recente costruzione, e per il quale è stata stipulata dall'allora proprietario una convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 2.4.2004, repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.4.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.4.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.6.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per correzione della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia". Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.6.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.6.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiali commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse. In base alle convenzioni edilizie sopra richiamate il concessionario si obbligava alla realizzazione a propria cura e spese, e quali opere di urbanizzazione primaria, di: - "illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo consistente nel posizionamento di n. 9 punti luce completi, allacciati alla linea posta lungo la via Provinciale Lucchese; - cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di terreno di proprietà del concessionario occupata dalla via Colle del Lupo, rappresentata catastalmente nel foglio 9I dai mappali n. 714 e 716, e per complessivi mq. 195." In particolare è stato puntualizzato che tutte le spese inerenti i frazionamenti e gli atti tecnici necessari per il trasferimento della proprietà delle aree dovevano far carico alla proprietà medesima senza oneri per il Comune. In tal senso il concessionario si è altresì obbligato, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Pescia, dopo la fine dei lavori, ed al momento in cui ne veniva fatta richiesta, e comunque prima della certificazione di abitabilità dei fabbricati, le opere e gli impianti di pubblico interesse.

Il perito rileva che ad oggi non risultano evidenze di avvenuti passaggi di proprietà al Comune di Pescia, almeno per quanto attiene la porzione di terreno occupata dalla sede stradale di via Colle del Lupo ed identificata catastalmente dai mappali n. 714 et n. 716, nonostante comunque sia stata già data comunicazione della fine dei lavori e presentata oltretutto la certificazione di abitabilità dei fabbricati, ovvero del bene in oggetto.

Per quanto attiene invece le opere di illuminazione pubblica, il perito rileva la presentazione da parte dell'allora tecnico progettista nonché direttore dei lavori di una "relazione di accompagnamento al collaudo" datata 23.7.2008 ed acquisita al n. 18963 di protocollo generale del citato Comune in data 29.7.2008. Relazione con la quale è stata dichiarata la ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria nella data del 13.5.2008, e che le stesse sulla base delle verifiche, accertamenti, riscontri, controlli, misurazioni e saggi, sono risultate collaudabili, rimandando in tal senso al collaudatore il relativo provvedimento di competenza. Sulla scorta di tale relazione il Comune, con Determina Dirigenziale n. 66 del 30.1.2009, tenuto conto, tra l'altro, dei risultati derivanti dal collaudo delle opere effettuato dall'allora Dirigente dei Servizi Tecnici e Funzionario d'Area, ha determinato quanto testualmente riportato: "1. di approvare le risultanze del certificato di regolare esecuzione dei lavori; 2. di dare atto che le opere e la convenzione stessa non prevedono il passaggio da alcuna area privata che debba essere acquisita alla proprietà dell'ente; 3. di assumere in carico i beni prodotti nell'ambito della convenzione descritta in narrativa inerenti le opere di pubblica illuminazione realizzate; 4. di trasmettere ...omissis ...".

Per una più compiuta descrizione dei titoli abilitativi si rimanda alla perizia di stima, limitandosi qui ad evidenziare che la porzione immobiliare in oggetto risulta far parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza, la cui costruzione risulta essere stata autorizzata, previo, tra gli altri, l'ottenimento anche del parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 5.9.2003 parere n. 05, a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 24 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 44/C/03, rilasciata in data 20.5.2004, giusta la domanda presentata dall'allora proprietario ed acquisita al n. 9354 di protocollo generale in data 14.4.2003. La soluzione progettuale prospettata e quindi autorizzata dallo stesso Comune, ha previsto la individuazione nell'ambito dell'intera area edificabile a disposizione, di cinque lotti distinti con le lettere "A", "B", "C", "D" e "E", all'interno dei quali andare a realizzare altrettanti fabbricati di abitazione, oltre un ulteriore lotto costituito da un fabbricato di abitazione già esistente in loco con relativa area pertinenziale, quest'ultimo identificabile come "lotto n. 9" di cui alla perizia. In tal senso il fabbricato del quale è parte la porzione immobiliare di interesse, risulta quello identificato con la lettera "C".

La soluzione progettuale di cui alla Concessione Edilizia n. 24 anno 2004, prevedeva la realizzazione di un unico fabbricato di abitazione, elevato su due piani fuori terra oltre piano interrato, ed evidentemente piano "sottotetto". E, per quanto qui rileva, in sede di rilascio della Concessione Edilizia, è stato previsto, tra l'altro, l'obbligo di osservanza delle seguenti prescrizioni: - "le murature dovranno essere adeguatamente isolate dall'umidità del suolo mediante intercapedine ventilata larga non meno di cm. 60 intorno ai muri esterni a partire da un piano inferiore di cm. 30 dal piano del pavimento interno e con misure atte a garantire nel tempo l'assenza di umidità di tipo ascendente; - il punto cottura dovrà essere dotato di idonea cappa di aspirazione sui fornelli sfociante all'esterno e rispetti la normativa di sicurezza relativa all'impiego di gas per uso domestico". Prescrizioni previste anche nei successivi atti autorizzativi in variante, e quindi valide ovvero da ritenersi valide anche ai fini della valutazione dell'avvenuto adempimento delle stesse rispetto allo stato attuale dei luoghi.

Il perito non è stato in grado di verificare se sia o meno presente la prescritta intercapedine e riferisce che a livello visivo non si rilevano perimetralmente al fabbricato, e quindi anche nell'ambito della resede esterna pertinenziale allo stesso, elementi che possano far presumere la presenza di tale intercapedine. Di tale aspetto non ha rilevato traccia nemmeno nei grafici progettuali uniti ai vari atti autorizzativi anche in variante e neppure nella documentazione progettuale unita alla pratica strutturale depositata presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia (ufficio del Genio Civile).

Per quanto alla prescrizione relativa all'obbligo di dotazione di idonea cappa di aspirazione sui fornelli il perito rileva che nell'ambito del locale cucina, ovvero nell'ambito della parete ove è prevista la zona cottura risulta comunque presente un foro che però non trova sfogo, almeno da quanto potuto accertare visivamente, nella parte esterna del fabbricato.

Tra gli obblighi previsti nella presente Concessione Edilizia n. 24 anno 2004, il perito evidenzia altresì la necessità dell'osservanza "delle disposizioni di cui al Titolo II della legge 29.1.1991 n. 10 con particolare riferimento alle prescrizioni degli artt. 26 e 28 ai sensi dei quali è fatto obbligo depositare in Comune, in doppia copia, insieme alla denuncia di inizio lavori, il progetto delle opere da eseguire con una relazione tecnica che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della Legge stessa". Trattasi sostanzialmente dell'obbligo di deposito, richiesto dal Comune, della relazione inerente il nuovo impianto termico a servizio del fabbricato, proprio come previsto dalla menzionata Legge 9.1.1991 n. 10. Anche di tale documentazione il perito non ha trovato traccia.

Con istanza depositata in data 8.4.2005 ed acquisita al n. 8488 di protocollo generale del Comune di Pescia, Pratica Edilizia n. 25/C/05, l'allora proprietaria ha presentato richiesta di variante alla Concessione Edilizia n. 24 anno 2004, in virtù della quale previo, tra gli altri, l'ottenimento del parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 27.5.2005 parere n. 04, ha fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire n. 62 anno 2005 del 21.10.2005, ritirato il 10.11.2005. La variante progettuale in trattazione ha previsto sostanzialmente la realizzazione di due unità abitative in luogo dell'unica inizialmente prevista, con conseguenti modifiche interne distributive, esterne prospettiche con lieve ampliamento della superficie coperta. In sede di rilascio del Permesso di Costruire in descrizione, è stato previsto, tra l'altro, l'obbligo di osservanza di "tutte le condizioni di cui al permesso di costruire principale"; questa volta, e diversamente da quanto in precedente prescritto, per i locali interrati, vi è la previsione di realizzazione di aperture di aerazione del tipo a "bocca di lupo" protette superficialmente da grate presumibilmente metalliche a livello del marciapiede perimetrale al fabbricato.

Con ulteriore istanza depositata in data 15.12.2005 ed acquisita al n. 30392 di protocollo generale del Comune di Pescia, Pratica Edilizia n. 88/C/05, l'allora proprietaria ha presentato richiesta di variante al Permesso di Costruire n. 62 anno 2005, in virtù della quale previo, tra gli altri, l'ottenimento del parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 13.1.2006 parere n. 08, ha fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire n. 14 anno 2006 del 29.3.2006, ritirato il 6.4.2006. Anche in questo caso che in sede di rilascio di tale Permesso di Costruire è stato previsto, tra l'altro, l'obbligo di osservanza di "tutte le condizioni di cui al permesso di costruire principale". La variante progettuale ha previsto il mantenimento delle unità abitative con previsione di lievi modifiche prospettiche, diversa sistemazione delle opere esterne, ribassamento della quota esterna del fabbricato con conseguente aumento dell'altezza massima, ed ulteriore piccolo ampliamento della superficie coperta. Nella relazione tecnica di corredo alla pratica edilizia in esame, viene altresì precisato, tra le variazioni previste, anche "l'aumento dell'altezza interna del piano interrato, da ml. 2,40 a ml. 2,70". Indicazione quest'ultima che però risulta essere stata poi graficamente depennata, con apposizione, a penna, della indicazione della nuova altezza pari a mt. 2,60.

In data 13.3.2008 l'allora proprietaria ha depositato istanza di richiesta di proroga per ultimazione dei lavori acquisita al n. 6455 di protocollo generale in data 13.3.2008, ed alla quale ha fatto seguito la concessione della proroga da parte del Comune di Pescia, con indicazione del nuovo termine dei lavori nella data del 4.10.2008. Successivamente ha fatto seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 15.1.2009 al n. 1186 di protocollo generale, Pratica edilizia n. 15/2009.

Con tale comunicazione è stata pertanto comunicata la ultimazione delle lavorazioni di cui ai vari titoli appena sopra esposti, indicata nella data del 13.5.2008, e contestualmente sono stati depositati nuovi elaborati grafici progettuali, quale variante finale, con indicazione dell'effettivo stato dei luoghi, ovvero raffiguranti quanto effettivamente andato plausibilmente a realizzare allo stato finale dei lavori.

Per la edificazione del fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte anche il bene in oggetto risulta essere stato depositato dall'allora proprietaria presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia, ovvero Ufficio del Genio Civile, in data 14.2.2006, apposito progetto strutturale acquisito al n. 44661 di protocollo e rubricato in pari data al n. 27094 di pratica. Pratica quest'ultima alla quale ha fatto poi

seguito il deposito della relazione a struttura ultimata acquisita in data 8.8.2006 al n. 2618 di protocollo, con la quale è stata, altresì, comunicata la ultimazione dei lavori strutturali nella data del 15.6.2006. Successivamente ancora ha fatto quindi seguito il deposito del certificato di collaudo depositato in data 3.1.2008.

Ad ultimazione dei vari titoli abilitativi che hanno interessato il bene staggito, vi è la presentazione da parte dall'allora proprietaria di una Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale del già citato Comune e rubricata al n. 841/06 di Pratica Edilizia, per la realizzazione di opere di recinzione a corredo dei fabbricati di nuova edificazione, tra i quali anche quello in cui risulta inserita la porzione immobiliare di interesse. Con successiva istanza depositata in data 9.1.2007 ed acquisita al n. 630 di protocollo generale ha fatto seguito la comunicazione di inizio dei lavori indicata nella data del 10.1.2007. Successivamente ha fatto seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 30.3.2009 al n. 10138 di protocollo generale, Pratica Edilizia n. 235/2009. La pratica edilizia in argomento ha interessato anche la realizzazione del manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, tra gli altri, anche a servizio della porzione immobiliare in oggetto (C.F. Comune di Pescia foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 868 subalterno 2).

Si precisa che risulterebbe esistente una ulteriore pratica edilizia, quale variante alla presente, rubricata con il n. 718 dell'anno 2006, ma che non risulta essere stata rintracciata.

Sulla base dei riscontri eseguiti in sede del sopralluogo, il perito ha osservato delle incongruenze rispetto a quanto graficamente riportato nei citati grafici progettuali, che dal punto di vista planimetrico della porzione immobiliare possono sommariamente essere individuati in: - una diversa indicazione dello sviluppo complessivo delle rampe scale interne che dal piano seminterrato conducono fino al piano primo; - lievi discostamenti in relazione alle misure planimetriche sia complessive che parziali anche dei singoli locali facenti parte della porzione immobiliare nonché delle varie altezze interne. Secondo il perito per tali differenze ci si può appellare, ed ove possibile, alle indicazioni normative in tema delle cosiddette "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 aggiornato in ultimo alla Legge n. 120 di conversione del D.L. 76/2020 "Decreto semplificazioni". Contrariamente, e quindi salvo diverse interpretazioni, dovrà essere proceduto alla riconfigurazione del locale così come progettualmente previsto. Un esempio può farsi nella misura del disimpegno "notte": la larghezza minima di tale disimpegno al piano primo è inferiore a quella progettualmente prevista di 1,00 metro.

Il perito ha poi riscontrato ulteriori criticità rispetto agli accessi alle soffitte "sottotetto" e all'estradosso della copertura della porzione immobiliare in oggetto: tali accessi devono configurarsi quali soluzioni necessarie al rispetto degli obblighi previsti dal D.P.G.R. 23.11.2005 n. 62/R, quale regolamento di attuazione dell'art. 82 della Legge Regionale 3.1.2005 n. 1 e s.m.i., in materia di misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. Le attuali dimensioni e conseguentemente superfici minime dei citati accessi non risultano conformi a quelle indicate invece dalla normativa appena sopra citata, che prevede una larghezza minima del passaggio (lato inferiore) pari a mt. 0,70, e comunque una superficie minima libera di passaggio non inferiore a mq. 0,50. Tali difformità necessitano di correzioni per garantire l'accesso sicuro e il rispetto delle prescrizioni di legge.

Oltretutto il piccolo lucernario posto nell'ambito della falda lato est non trova una propria rappresentazione grafica negli elaborati progettuali uniti alla Comunicazione di fine lavori. Mancata rappresentazione grafica rilevata dal perito anche per l'intero piano secondo "sottotetto"; circostanza questa che rende impossibile avere contezza della effettiva previsione progettuale architettonica delle pareti che allo stato dei luoghi risultano presenti nell'ambito dei locali soffitti, ancorché le stesse risultano invece raffigurate nelle tavole progettuali strutturali.

Con riferimento ai due accessi sia alle soffitte "sottotetto" che all'estradosso della copertura, secondo quanto previsto dall'art. 82 della Legge Regionale 3.1.2005 n. 1, poi trasposto nella successiva L.R. 65/2014

nell'art. 141, (punti 13 e 14) devono trovare applicazione idonee misure preventive e protettive che consentano, nella successiva fase di manutenzione degli edifici, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. La mancata previsione delle misure costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire ed impedisce altresì l'efficacia della SCIA e, relativamente alla CILA, comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria. Il perito segnala quindi che in sede di rilascio del Permesso di Costruire n. 14 anno 2006 del 29.3.2006 - Pratica Edilizia n. 88/C/05 (quale variante al Permesso di Costruire n. 62 dell'anno 2005), il Comune di Pescia ha espressamente richiesto la produzione della documentazione tecnica e relative dichiarazioni ma tra la documentazione messa a disposizione del perito non è stata individuata alcuna relazione finale e/o dichiarazione di corretta installazione e dimensionamento dei menzionati accessi. Inoltre, il perito non ha potuto verificare se siano stati correttamente installati i dispositivi di sicurezza (come il palo in acciaio inox con ganci di ancoraggio), né se siano state eseguite le manutenzioni periodiche.

Vi sono poi ulteriori incongruenze grafiche nei progetti: - nel locale camera posto al piano primo, in estremità ovest della porzione immobiliare non risulta raffigurato il vano "soprascala". Questa differenza potrebbe essere dovuta a un errore grafico o necessitare di regolarizzazione da parte del Comune di Pescia; - nella pianta del piano terra, la porta finestra è erroneamente rappresentata come finestra, mentre nella sezione e nel prospetto risulta effettivamente una porta finestra.

Per quanto ai parametri aeroilluminanti e aperture, nella Tavola grafica n. 3 "Verifica parametri illuminotecnici", non sono specificate le misure delle aperture (finestre e porte-finestre) ma solo le superfici, distinte tra superficie illuminante e superficie areante e non viene chiarito il criterio di calcolo adottato per arrivare a tali superfici. A causa di questa mancanza di dettagli, il perito rileva differenze tra le superfici previste nei grafici e quelle misurate in loco. In particolare, il portoncino di ingresso principale potrebbe necessitare di un adeguamento (inclusa una possibile sostituzione dell'infisso) per rispettare i parametri di illuminazione e aerazione.

Non sono emerse incongruenze particolari nei parametri edilizi riguardanti la superficie permeabile, la superficie adibita a parcheggio e altri parametri dimensionali del fabbricato, rispetto allo stato dei luoghi. Tuttavia, il perito segnala una struttura precaria (gazebo) non prevista dal progetto, situata nell'area pavimentata sul lato est. Questo gazebo, realizzato senza titolo abilitativo, dovrà essere rimosso.

Si segnala che il perito rileva (in riferimento all'area pertinenziale, porzione lato est) una distanza tra la facciata esterna del fabbricato e l'opposta facciata esterna del muro posto frontalmente di circa mt. 4,83 anziché mt. 5,00 come interpretabili dai grafici progettuali, elemento che dovrà essere meglio verificato.

La pratica di abitabilità dell'intero fabbricato bifamiliare, acquisita il 2.2.2009, menziona la conformità degli impianti elettrico e termo-idraulico, ma tale documentazione non è stata trovata nell'archivio edilizio del Comune di Pescia. Non è stata reperita neppure la documentazione prevista dalla Legge 29.1.1991 n. 10, in particolare per quanto riguarda la relazione tecnica che attesti la rispondenza alle prescrizioni della legge stessa riguardante gli impianti.

Alla luce delle dinamiche legate alla difficoltà di acquisizione sia della documentazione tecnica che di informazioni specifiche richieste al Comune di Pescia, e quindi in relazione anche all'effettivo accertamento degli avvenuti o meno adempimenti e prescrizioni legate sia a quanto previsto nelle Convenzioni Edilizie menzionate, sia legate a quanto poi previsto anche nei vari titoli abilitativi successivamente rilasciati dal citato Comune, ovvero anche alle criticità riscontrate (quali ad esempio il mancato rispetto degli obblighi previsti dal D.P.G.R. 23.11.2005 n. 62/R, tuttora in vigore, in materia di misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza), il perito segnala l'esistenza di incertezze sulla effettiva validità dell'Abitabilità.

Tutte le pratiche edilizie analizzate, seppur caratterizzate da criticità e difformità, risultano formalmente valide, poiché non annullate né oggetto di autotutela da parte del Comune di Pescia.

Tuttavia, alla luce delle irregolarità riscontrate, il perito segnala la necessità della presentazione di una pratica di sanatoria e/o regolarizzazione edilizia, eventualmente usufruendo delle disposizioni dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, o di altre normative in materia, anche di futura emanazione.

Il costo stimato di tale procedura è pari a circa € 5.000,00, comprensivo di spese tecniche e sanzioni, salvo variazioni in relazione a: oneri tecnici ulteriori; sanzioni maggiorate; richieste da parte del Comune o di altri enti (es. Genio Civile). È inoltre possibile che, a seguito dell'istruttoria comunale, si renda necessaria la realizzazione di opere di adeguamento o rimessa in pristino, in particolare sotto il profilo impiantistico, i cui costi non sono al momento quantificabili.

Non è garantibile, allo stato il corretto funzionamento o la conformità di impianti, servizi o sottoservizi; la qualità dei materiali impiegati; il rispetto integrale delle prescrizioni tecniche impartite da enti pubblici e privati (Comune, Provincia, gestore idrico, ecc.).

Conformità catastale e stato dei luoghi.

Non sussiste corrispondenza catastale.

In esito al sopralluogo effettuato presso l'immobile, il perito ha riscontrato l'assenza di corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attualmente depositata, di cui alla denuncia di accatastamento prot. n. 700.1/2008, presentata in data 16.5.2008 (Pratica n. PT0088035). Tale incongruenza, sebbene non incida sull'identificazione catastale dell'immobile è rilevante sotto il profilo della conformità planimetrica, con possibili riflessi anche sul calcolo della rendita catastale.

Principali difformità riscontrate:

Piano seminterrato - difformità nel numero degli scalini della rampa iniziale della scala che conduce al piano terreno rialzato.

Piano terreno rialzato - presenza, nella parete nord del locale cucina lato est, di una porta in luogo della finestra raffigurata in planimetria.

Piano primo - diverso posizionamento dello sbarco scala, riconducibile ad un differente sviluppo della rampa (numero scalini); incongruenze nelle altezze del terrazzo coperto posto a nord-ovest.

Piano secondo (sottotetto) - l'intero piano non risulta raffigurato nella planimetria catastale, benché esistente: si compone di locali a uso soffitta, finiti al grezzo, accessibili tramite botola con scala retrattile dal disimpegno del primo piano; si segnala la presenza, in corrispondenza della linea di colmo, di un'altezza pari a circa mt. 1,62/1,63, superiore alla soglia minima di mt. 1,50 stabilita dalla normativa catastale, che impone in tal caso l'inserimento della superficie in planimetria ai fini del calcolo della rendita.

L'area scoperta pertinenziale in estremità nord ovest (quindi a confine con l'area scoperta di altra porzione immobiliare) presenta un lieve disallineamento nella parte finale che non trova riscontro nella mappa catastale.

In considerazione delle difformità evidenziate, il perito ha accertato la mancanza di conformità tra planimetria catastale e stato di fatto, con l'obbligo conseguente, ai sensi della normativa vigente, di procedere con: aggiornamento planimetrico mediante presentazione di nuova planimetria catastale; eventuale riclassamento e aggiornamento della rendita catastale.

Si segnala inoltre che il bene è dotato di corte pertinenziale esclusiva, posta sul ovest, con accesso sia pedonale che carrabile. La stessa risulta pavimentata e idonea ad accogliere almeno due autovetture, potendo quindi essere adibita sia ad area cortiliva di uso esclusivo che a spazio per sosta veicoli, in linea con quanto rappresentato anche nei grafici progettuali allegati ai titoli edilizi.

In tale ottica, qualora venga presentata una nuova planimetria catastale, eventualmente correlata a una pratica edilizia (di regolarizzazione, sanatoria o semplice aggiornamento), potrebbe rendersi necessario lo scorporo di una porzione della corte pertinenziale da destinare a posti auto da censire autonomamente nella categoria catastale "C/6", con distinto subalterno.

Per ogni approfondimento tecnico e per una più esaustiva descrizione dello stato dei luoghi, si rinvia espressamente alla perizia di stima. Esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

(Bene n. 12)

Terreno ubicato a Pescia (PT), Via Colle del Lupo.

Diritti di proprietà per la quota di 1/7 su area costituente nel suo complesso una privata viabilità corredata di pertinenze, che funge da diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord, e che risulta garantire l'accesso sia carrabile che pedonale, tra le altre, anche alla porzione immobiliare individuata come bene n. 3.

Detta viabilità è costituita da un tratto interamente asfaltato (lungo il margine ovest del suo tracciato risulta peraltro corredata da lampioni per l'illuminazione intervallati tra loro) ed utilizzata anche per posteggio auto, e quindi da scarpata inerbita che dalla sede asfaltata risulta presentare una giacitura in leggero declivio in senso est-ovest, e che nella sua parte iniziale, ovvero in estremità nord, arriva a confinare direttamente con la principale pubblica via Lucchese, mentre nella residua parte risulta confinare, ma senza alcuna precisa delimitazione rilevata in loco, con ulteriore area a verde sempre di proprietà della parte eseguita, che non costituisce oggetto della procedura esecutiva (mappale n. 947). Nell'ambito della minor porzione identificata dal mappale 868, subalterno 2, risulta presente un manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, a servizio delle varie porzioni immobiliari che ne usufruiscono. Per una puntuale descrizione del bene si rimanda alla perizia di stima alla sezione "*caratteristiche costruttive*".

Parti comuni. La viabilità privata con relative pertinenze risulta, di per sé, un bene da ritenersi di utilità comune a servizio delle varie porzioni immobiliari di abitazione che ne usufruiscono, in quanto di fatto funzionale alle stesse; allo stato dei luoghi costituisce unico accesso sia carrabile che pedonale, alle unità immobiliari e quindi collegamento con la pubblica via Colle di Lupo posta a nord.

Fermo quanto più ampiamente documentato dal perito si evidenzia che nella parte iniziale della scarpata in estremità nord, secondo quanto accertato in loco, risulterebbe presente altresì un pozzo o comunque una struttura riconducibile ad un pozzo, ubicato in fregio della pubblica via Lucchese, il tutto salvo evidentemente maggiori e più approfondite verifiche (in merito alla sua effettiva insistenza sull'area in esame, ovvero sul limitrofo terreno identificato dal mappale n. 947, o se ancora insistente invece su area pubblica).

È presente una ulteriore struttura visivamente paragonabile ad un pozzo, se non proprio un pozzo, rilevabile sempre in estremità ovest della scarpata, ma distanziata verso sud di circa 50/60 mt., da quello appena sopra menzionato, il tutto salvo evidentemente maggiori e più approfondite verifiche (in merito alla sua effettiva insistenza).

Nell'estremità nord della scarpata inerbita si ritrova allocato un palo ENEL (sul punto il perito non rileva la presenza di atti di costituzione di servitù, salvo scritture private o altra documentazione comunque con valenza legale, ma non trascritta).

Viabilità privata che, nel suo complesso, risulta altresì ricomprendere un'area ubicata in estremità nord est (foglio 91, mappale 868, sub. 2) - la cui consistenza non risulta interamente delineata ed identificata sulla mappa catastale - nell'ambito della quale risulta insistere un manufatto in muratura all'interno del quale sono

alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, delle varie porzioni immobiliari di abitazione a cui sono a servizio. All'interno dell'alloggiamento dei contatori dell'utenza luce, risulta presente anche quello plausibilmente attinente ai lampioni per l'illuminazione a servizio della citata privata viabilità, ed evidenziato in loco con apposizione di un nastro adesivo con sopra scritto "usi condominiali" (sulla precisa collocazione del manufatto si rimanda a quanto più ampiamente descritto nella perizia di stima nella relativa sezione).

Al di sotto del tratto asfaltato, e quindi secondo le risultanze della documentazione tecnica progettuale, risultano plausibilmente presenti cavidotti a servizio delle varie utenze (acqua, luce e gas), che trovano i relativi contatori nel menzionato manufatto, nonché tubazioni e/o condotte afferenti lo smaltimento dei reflui domestici, ovvero tubazioni di raccolta e convogliamento degli stessi verso la pubblica fognatura, rintracciabile lungo la via Colle del Lupo.

Tutti elementi, quelli descritti, che consentono di annoverare l'area in trattazione come una utilità in comune. *Servitù, censo, livello, usi civici*. La viabilità privata in oggetto è da considerarsi bene di utilità comune, funzionale all'accesso alle varie unità immobiliari che ne usufruiscono, e pertanto evidentemente soggetto a servitù e/o gravami che di fatto sono da ritenersi insiti nella natura stessa del bene in oggetto (si rimanda al riguardo anche al paragrafo "parti comuni" della perizia).

Di seguito, gli aspetti che dovranno essere tenuti in considerazione dagli eventuali aggiudicatari.

Una porzione di tale viabilità (mappale 868 sub. 2, zona nord-est), individuabile nell'area ubicata in estremità nord-est, risulta anche in forza di precedenti atti notarili conclusi dalla parte eseguita prima dell'avvio della procedura (atti del 22.3.2018 e del 21.6.2023), attribuibile in proprietà *pro quota* alle varie porzioni immobiliari servite, o comunque ne risulta in qualche modo funzionale (porzioni immobiliari che si individuano catastalmente nei mappali n. 863 sub. 1 e 2, n. 864 sub. 1 e 2 e n. 865 sub. 1 e 2, nonché al fabbricato di abitazione contraddistinto dal mappale n. 868 sub. 1; ovvero tutte quelle contemplate nell'esistente "Regolamento di Condominio", redatto al fine di preservare il decoro del complesso immobiliare "Colle del Lupo").

In detta area è presente un manufatto in muratura contenente i contatori delle utenze acqua, luce e gas, anch'esso da ritenersi a comune alle unità abitative sopra menzionate e ciò anche se a livello visivo, il perito non ha potuto verificare la presenza degli allacci del fabbricato 868 sub. 1 (bene n. 9 del Lotto n. 9).

Il perito evidenzia ulteriormente che nel "Regolamento di Condominio" esistente la viabilità privata in argomento, catastalmente individuata dal mappale n. 948 e da porzione del mappale n. 868 subalterno 2, denominata in come "*strada privata di accesso e scarpata*", risulta testualmente "gravata da diritto di passo con ogni mezzo e per ogni tempo a favore del terreno residuo derivante dal frazionamento....omissis...", ove il cosiddetto "terreno residuo" è riferito evidentemente all'appezzamento di terreno contraddistinto attualmente dal mappale n. 947. Tuttavia, un regolamento condominiale non costituisce titolo valido per l'istituzione di servitù, in assenza di un atto negoziale idoneo. Peraltro, nell'atto notarile di vendita del 2018 (avente ad oggetto altra unità immobiliare del complesso "Colle del Lupo") si prevedeva una riserva di passaggio a favore della società venditrice, senza però estenderla espressamente ai suoi aventi causa, con conseguente possibile estinzione successiva alla scissione societaria del 2020 dove non si rileva alcun diritto e/o riserva di servitù di passaggio in favore dell'attuale parte eseguita (sul punto si rinvia a quanto meglio esplicitato in perizia).

Infine, il perito segnala la presenza lungo tutto il tratto asfaltato della viabilità privata in argomento, in zona pressoché centrale alla medesima, la presenza di numerosi pozzetti caditoia, questi ultimi sicuramente di raccolta delle acque meteoriche della stessa viabilità, se non anche delle acque provenienti dalle aree eterne pertinenti alle varie porzioni immobiliari che vi si affacciano sul lato est; secondo il perito tali pozzetti di raccolta convoglierebbero le acque meteoriche all'interno di una condotta che trova un suo sfogo in estremità sud della viabilità privata, ovvero verso la fossetta campestre presente su tale lato, quest'ultima peraltro a

delimitazione con terreni agricoli di altra proprietà. Non è invece dato sapere se tale condotta trova un suo sfogo anche in estremità opposta nord.

Ancora, in prossimità della pubblica via Lucchese, sull'estremità nord-ovest del mappale 948 (scarpata inerbita), è visibile una struttura presumibilmente assimilabile a un pozzo, accessibile dalla strada pubblica e dotata di parapetto. Un'ulteriore struttura simile è visibile circa 50–60 metri più a sud, sempre lungo la stessa scarpata. Non è stato possibile accertare con certezza se tali manufatti ricadano sul mappale 948, sul confinante mappale 947 o su area pubblica, né è noto se siano funzionanti, a servizio di quali immobili o regolarmente dichiarati agli enti competenti.

Infine, come meglio descritto in perizia di stima, si precisa che quanto in oggetto si inserisce nel contesto delle opere di urbanizzazione collegate all'edificazione dei fabbricati del complesso "Colle del Lupo", realizzata in forza della convenzione edilizia stipulata il 2.4.2004 (rep. n. 16873), successivamente corretta con atto del 16.6.2004 (rep. n. 16880), entrambe trascritte nei pubblici registri. In base a tali convenzioni, il concessionario si era impegnato alla realizzazione a proprie spese, e quali opere di urbanizzazione primaria, di: - "illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo consistente nel posizionamento di n. 9 punti luce completi, allacciati alla linea posta lungo la via Provinciale Lucchese; - cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di terreno di proprietà del concessionario occupata dalla via Colle del Lupo, rappresentata catastalmente nel foglio 91 dai mappali n. 714 e 716, e per complessivi mq. 195".

In particolare è stato altresì puntualizzato che tutte le spese inerenti i frazionamenti e gli atti tecnici necessari per il trasferimento della proprietà delle aree dovevano far carico alla proprietà medesima senza oneri per il Comune (a tal proposito il concessionario si è altresì obbligato, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Pescia, dopo la fine dei lavori, ed al momento in cui ne veniva fatta richiesta, e comunque prima della certificazione di abitabilità dei fabbricati, le opere e gli impianti di pubblico interesse. Oltretutto è precisato che fino all'avvenuta cessione al Comune delle opere, l'efficienza e manutenzione delle stesse doveva essere assicurata dal Concessionario e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e qualora il concessionario procedeva alla alienazione totale o parziale del complesso immobiliare, si impegnava a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data della vendita).

Stante la portata di tali pattuizioni, il perito rileva che ad oggi non risultano evidenze di avvenuti passaggi di proprietà di tali opere al Comune di Pescia, almeno per quanto attiene la porzione di terreno occupata dalla sede stradale di via Colle del Lupo ed identificata catastalmente dai mappali n. 714 e n. 716, nonostante sia stata già data comunicazione della fine dei lavori e presentata la certificazione di abitabilità dei fabbricati.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Pescia:

- Sezione ____ **foglio 91, particella 868, sub. 2**, zona censuaria __, categoria F1, classe __, consistenza 30 mq., superficie catastale ____, rendita €. ____ (piano T);
- Sezione ____ **foglio 91, particella 948**, sub. __, zona censuaria __, categoria F1, classe __, consistenza 1880 mq., superficie catastale ____, rendita €. ____ (piano T).

Inquadramento urbanistico e normativo della porzione immobiliare.

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica del 19.12.2024 l'intera area comprendente la viabilità privata e relative pertinenze risulta ricadere secondo il Piano Operativo Comunale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 31.5.2019, successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.7.2022, nelle seguenti zone urbanistiche:

-Per quanto attiene il mappale n. 948:

- in parte Z.T.O. F5 – Parti del territorio urbanizzato destinate a verde di tutela degli insediamenti, normata dall'art. 26.16 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;
- in parte Z.T.O. P – Parti del territorio urbanizzato destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici, normata dall'art. 26.18 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;
- in parte Z.T.O. viabilità esistente;
- Per quanto attiene il mappale n. 868 subalterno 2, in Z.T.O. viabilità esistente.

Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pescia, quanto in trattazione ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 6 – Veneri – normate dall'art 61 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e non soggetta ad alcun vincolo paesaggistico.

Restano salve eventuali future modifiche degli strumenti urbanistici.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente all'1.9.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Quanto in oggetto è stato realizzato nell'ambito di un intervento di nuova edificazione di cinque fabbricati bifamiliari, e per i quali risultano essere stati rilasciati e/o presentati i seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 22 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 42/C/03;
- Permesso di Costruire n. 60 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 24/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 22 anno 2004);
- Permesso di Costruire n. 15 anno 2006 del 29.3.2006 - Pratica Edilizia n. 85/C/05 (quale variante al Permesso di Costruire n. 60 anno 2005);
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.1.2009 ed acquisita al n. 1184 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 13/2009);
- Abitabilità depositata in data 2.2.2009 ed acquisita al n. 4239 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 965/09);
- Concessione Edilizia n. 23 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 43/C/03;
- Permesso di Costruire n. 61 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 23/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 23 anno 2004);
- Permesso di Costruire n. 13 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 61 anno 2005), quest'ultimo però non rintracciato dal perito;
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.1.2009 ed acquisita al n. 1185 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 14/2009);
- Abitabilità depositata in data 2.2.2009 ed acquisita al n. 4241 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 966/09);
- Concessione Edilizia n. 24 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 44/C/03;
- Permesso di Costruire n. 62 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 25/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 24 anno 2004);
- Permesso di Costruire n. 14 anno 2006 del 29.3.2006 - Pratica Edilizia n. 88/C/05 (quale variante al Permesso di Costruire n. 62 dell'anno 2005);
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.1.2009 ed acquisita al n. 1185 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 15/2009);
- Abitabilità depositata in data 2.2.2009 ed acquisita al n. 4242 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 967/09);
- Concessione Edilizia n. 25 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 45/C/03;
- Permesso di Costruire n. 63 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 26/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 25 anno 2004);

- Permesso di Costruire n. 12 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 63 anno 2005), quest'ultimo non rintracciato dal perito;
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.1.2009 ed acquisita al n. 1187 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 16/2009);
- Abitabilità depositata in data 2.2.2009 ed acquisita al n. 4243 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 968/09);
- Concessione Edilizia n. 26 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 46/C/03;
- Permesso di Costruire n. 64 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 27/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 26 anno 2004);
- Permesso di Costruire n. 11 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 64 anno 2005), quest'ultimo non rintracciato dal perito;
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.1.2009 ed acquisita al n. 1188 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 17/2009);
- Abitabilità depositata in data 2.2.2009 ed acquisita al n. 4244 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 969/09);
- Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 841/06) e successiva variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 - Pratica Edilizia n. 235/2009. Quest'ultima pratica edilizia ha interessato, tra l'altro, anche la realizzazione del manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze, a servizio di alcune porzioni immobiliari di abitazione, ed insistente quest'ultimo su porzione della viabilità privata in trattazione, ovvero nell'ambito della porzione in estremità nord est catastalmente individuabile al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 868 subalterno 2.

Per quanto attiene poi nello specifico il bene in oggetto, risulta la presentazione da parte dall'allora proprietà di una Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 12.3.2009 al n. 8371 di protocollo generale del già citato Comune e rubricata al n. 157/D/09 di Pratica Edilizia, per la realizzazione di recinzione, che ha interessato, in parte anche l'area in trattazione. Con successiva istanza depositata in data 17.4.2009 ed acquisita al n. 11878 di protocollo generale ha fatto seguito la comunicazione di inizio dei lavori indicata nella data del 17.4.2009. Successivamente ha fatto quindi seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 16.11.2009 al n. 32066 di protocollo generale, Pratica Edilizia n. 673/2009. Con tale comunicazione è stata comunicata la ultimazione delle lavorazioni di cui alla Denuncia di Inizio Attività sopra citata, indicata nella data del 13.11.2009, e contestualmente sono stati depositati nuovi elaborati grafici progettuali, quale variante finale, con indicazione dell'effettivo stato dei luoghi, ovvero raffiguranti quanto effettivamente andato a realizzare allo stato finale dei lavori.

Da un confronto tra lo stato effettivo dei luoghi e quanto progettualmente previsto, in ultimo, nei grafici uniti alla variante finale, il perito non ha rilevato incongruenze degne di particolare rilevanza, ovvero incongruenze di comunque residuale rilevanza.

Si precisa infine che è stata presentata in data 20.3.2018 al Comune di Pescia una comunicazione acquisita al n. 9265 di protocollo, con la quale è stato dichiarato che successivamente ai lavori edili di cui ai vari titoli abilitativi già sopra menzionati, e quindi nell'anno 2010, "è stata allargata la pavimentazione del tratto finale della viabilità privata per una superficie di circa mq. 80, in assenza di titolo abilitativo". Comunicazione depositata appellandosi a quanto previsto dall'art. 136 comma 1 lettera g) della L.R. 65/2014.

Conformità catastale e stato dei luoghi.

A seguito del sopralluogo, il perito ha constatato la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Ed ancora il perito rileva una sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale, pur in assenza, sui lati nord ed ovest, di elementi fisici (recinzioni, delimitazioni,

termini, ecc.) atti a individuare con precisione i confini materiali rispetto: a nord, alla via pubblica “Colle del Lupo”; a ovest, al terreno agricolo censito al mappale n. 947, proponendo quindi, all’uopo, la effettuazione di uno specifico rilievo strumentale topografico per stabilire gli effettivi confini.

Nell’ambito di tale viabilità (porzione identificata dal mappale 868, sub. 2) risulta presente un manufatto in muratura all’interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze acqua, luce e gas, a servizio anche delle varie porzioni che ne usufruiscono, manufatto escluso dall’obbligo di una sua dichiarazione al Catasto Fabbricati.

Per ogni approfondimento tecnico e per una più esaustiva descrizione dello stato dei luoghi, si rinvia espressamente alla perizia di stima. Non esiste il certificato energetico dell’immobile/APE.

L’aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell’art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell’aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l’immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell’aggiudicatario.

IL LOTTO 3 (composto dai Beni n. 3 e n. 12) È VENDUTO ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

Disponibilità del bene: Il bene n. 3 risulta libero; il bene n. 12 risulta libero (trattandosi di bene costituente di fatto utilità comune viene utilizzato dalle varie porzioni immobiliari che ne beneficiano, per quanto funzionale alle stesse).

Oneri condominiali: Non rilevati; è stato reperito un “Regolamento di Condominio” redatto al fine di preservare il “decoro” delle porzioni immobiliari che nel loro insieme vengono denominate come complesso immobiliare “Colle del Lupo”.

Prezzo base: € 155.500,00 (Euro centocinquantacinquemilacinquecento/00 cent).

Offerta minima: €. 116.625,00 (Euro centosedicimilaseicentoventicinque/00 cent), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00 (Euro tremila/00 cent).

Si precisa che in fase di presentazione dell’offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l’inserimento di importi con decimali.

LOTTO 4

(Bene n. 4)

Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT), Via Colle del Lupo 2 bis/1.

Diritti di piena proprietà pari all’intero su porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune di Pescia, frazione denominata “Veneri”, disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano “sottotetto”, con il piano terreno leggermente rialzato rispetto alla sede della privata viabilità dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, e contraddistinto dal n.c. 2 bis/1 della via Colle del Lupo. Viabilità privata che si sviluppa da nord verso sud, per una lunghezza della porzione asfaltata di circa 145 mt., a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari (alcune delle quali oggetto della procedura esecutiva), e che funge pertanto quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo.

L'unità abitativa risulta composta al piano terreno rialzato da loggia di ingresso esterna, e quindi ingresso – soggiorno dal quale si dipartono poi le rampe scale di collegamento sia con il sottostante piano seminterrato che con il sovrastante piano primo, oltre cucina; al sottostante piano seminterrato da due ampi locali destinati urbanisticamente a cantina/lavanderia, oltre piccolo locale ad uso doccia w.c.; al piano primo invece da piccolo disimpegno, due camere opposte tra loro, di cui una avente accesso alla terrazza coperta presente in avancorpo sul lato ovest, ovvero sovrastante la loggia al piano terreno rialzato, oltre bagno w.c.; al piano secondo “sottotetto” direttamente accessibile dall'interno dell'abitazione per mezzo di botola con scala metallica retrattile posta nell'ambito del soffitto del piccolo disimpegno a piano primo, risulta composta da vari locali soffitti. L'unità è corredata di area scoperta pertinenziale, in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, e sviluppantesi sui lati ovest, sud ed est, essendo il lato nord della porzione immobiliare, direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, e quindi il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti edificati a partire dall'anno 2005.

Nello specifico quanto in oggetto risulta identificare la porzione immobiliare inserita nel fabbricato bifamiliare posto in estremità nord-ovest rispetto all'intero lotto edificato, ovvero il primo fabbricato sulla sinistra percorrendo la privata viabilità da nord verso sud, e quindi a partire dall'innesto con la pubblica via Colle del Lupo, ed individuato con la lettera distintiva “C” nei grafici progettuali allegati ai vari titoli abilitativi edilizi. Per una puntuale descrizione del bene si rimanda alla perizia di stima alla sezione “*caratteristiche costruttive prevalenti*”.

Confini. Il bene n. 4 confina: - ad ovest con viabilità privata (mappale n. 948 del foglio di mappa n. 91); - a nord, est e sud con altra porzione immobiliare e fabbricato e relative aree scoperte pertinenziali di altra proprietà (mappali n. 868 subalterno 1 e n. 865 sub. 1 del foglio di mappa n. 91).

Parti comuni. Per la porzione immobiliare in esame non risultano, sulla scorta delle risultanze catastali, parti o enti comuni formalmente individuati con le ulteriori porzioni immobiliari facenti parte del medesimo compendio, salva diversa valutazione derivante dalla situazione di fatto rilevata in loco dal perito.

In primo luogo, il perito evidenzia come l'unità abbia accesso autonomo (sia carrabile che pedonale) mediante viabilità privata (corredata da scarpata inerbita), funzionale anche ad altre unità immobiliari dello stesso complesso e collegata direttamente alla via pubblica “Colle del Lupo” (estremità nord). Tale viabilità privata, pur non risultando formalmente censita come bene comune, è rappresentata catastalmente come area urbana ai mappali n. 948 (mq 1.880) e n. 868 sub. 2 (mq 30) del foglio 91 del Catasto Fabbricati del Comune di Pescia. All'interno dell'area identificata dal mappale n. 868 sub. 2 è inoltre presente un manufatto in muratura contenente i contatori relativi alle utenze (acqua, luce e gas), inclusi quelli a servizio della porzione in oggetto. Il perito rileva che tra tali utenze è compreso anche un contatore dedicato all'illuminazione della viabilità privata, identificato da un nastro con la dicitura “usi condominiali”. Ecco che secondo la documentazione acquisita dal perito, sia la viabilità privata che il manufatto per i contatori devono ritenersi a comune, o comunque in comproprietà pro-quota anche all'unità abitativa in oggetto, sulla scorta della quota residua di proprietà della parte eseguita pari a 5/7, in forza delle precedenti vendite di due unità immobiliari all'interno del medesimo complesso. La viabilità e il manufatto di cui sopra sono identificati nella perizia, nella loro quota parte, come bene n. 13 e inclusi nel Lotto n. 4, trattandosi di beni funzionalmente e strutturalmente connessi alla porzione abitativa in oggetto (è stato reperito dal tecnico un “Regolamento di Condominio” redatto al fine di preservare il “decoro” di quelle porzioni immobiliari, tra cui evidentemente anche quella in oggetto, che nel loro insieme vengono denominate come complesso immobiliare “Colle del Lupo”, ed all'interno del quale ritroviamo riferimenti proprio anche alla viabilità privata).

Il perito segnala poi la presenza di un dispositivo di ancoraggio costituito da un palo in acciaio inox, presumibilmente con combinazione di tipo girevole, necessario da normativa regionale, per la esecuzione di eventuali lavori da effettuarsi sulla copertura del fabbricato, ed installato in corso di edificazione del

fabbricato di maggior consistenza di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte. Per quanto potuto accertare e desumere unicamente a livello visivo, il dispositivo risulta presente sull'estradosso della copertura, ed ancorato ad un tubolare metallico a sezione quadrata, quest'ultimo allocato all'interno della soffitta al piano secondo "sottotetto" della porzione immobiliare in oggetto, ed a sua volta ancorato con apposita piastra al piano di calpestio della medesima soffitta. Secondo quanto desumibile dalle previsioni progettuali di cui ai titoli edilizi abilitativi, tale dispositivo doveva essere installato sulla parte sommitale e centrale della linea di colmo della copertura del fabbricato, ed ancorata quindi sulla muratura di "spina" a divisione tra le due porzioni immobiliari di abitazione. Tale previsione è stata però di fatto disattesa. Come segnalato in perizia, tale elemento riveste evidentemente una funzione di utilità comune anche per l'altra porzione immobiliare adiacente, e quindi di manutenzione e conservazione comune.

Con riferimento alle strutture murarie di delimitazione della resede esclusiva scoperta, il perito segnala la presenza di muretti e setti murari anche a contenimento delle pertinenze adiacenti, la cui esatta titolarità (esclusiva o comune) non risulta univocamente accertabile, potendo gli stessi ricadere a cavallo del confine ovvero essere realizzati in regime di contiguità materiale con altri immobili del complesso.

Analoga incertezza riguarda eventuali partizioni impiantistiche comuni, quali scarichi fognari, cavidotti, tubazioni e canalizzazioni al servizio delle utenze domestiche.

Alla luce della descritta promiscuità strutturale e funzionale, e considerato il contesto edilizio integrato nel quale è inserita la porzione in oggetto, si ritiene che debbano comunque ritenersi sussistenti, ai sensi dell'art. 1117 c.c., i diritti di comproprietà sulle parti comuni, ivi incluse le opere, impianti e manufatti che per struttura, destinazione o utilizzo risultino al servizio dell'unità oggetto di stima.

Servitù, censo, livello, usi civici. Il perito rileva che dall'analisi delle provenienze ventennali, della documentazione catastale e tecnica progettuale disponibile, non risultano servitù attive o passive trascritte che gravino sul bene staggito; fa tuttavia riserva di eventuali servitù nascenti da scritture private o atti aventi efficacia obbligatoria, ma non trascritti.

Fermo quanto sopra, in base allo stato di fatto del bene il perito richiama situazioni potenzialmente idonee a generare servitù per destinazione del padre di famiglia ovvero servitù apparenti, ove ricorrano i presupposti di legge.

In primo luogo, vi è il dispositivo di ancoraggio installato sulla copertura del fabbricato per l'esecuzione in sicurezza di lavori. Come detto sopra, da quanto visibile, tale dispositivo è ancorato a una struttura metallica tubolare alloggiata nella soffitta del piano secondo (sottotetto) dell'unità immobiliare staggita. La struttura è fissata al pavimento con piastra metallica. Secondo i titoli edilizi, il dispositivo doveva essere collocato in sommità, al centro della linea di colmo del tetto, sulla muratura divisoria ("muratura di spina") tra le due unità immobiliari. Tuttavia, in realtà, è stato installato esclusivamente nell'ambito della soffitta della porzione staggita, pur rivestendo una funzione di utilità anche per l'altra porzione del fabbricato bifamiliare. Di poi, segnala che il fabbricato oggetto di stima è parte di un fabbricato bifamiliare realizzato *ex novo* sulla base di una convenzione edilizia stipulata con il Comune di Pescia in data 2.4.2004 (rep. n. 16873), registrata a Pescia il 13.4.2004 al n. 362 e trascritta il 16.4.2004 (R.G. n. 2140 – R.P. n. 1274). Detta trascrizione è stata successivamente oggetto di rettifica (trascrizione del 24.6.2004, R.G. n. 3730 – R.P. n. 2209) con specifica qualificazione dell'atto come "convenzione edilizia". A tale atto ne è seguita una seconda convenzione in data 16.6.2004 (rep. n. 16880), anch'essa trascritta in pari data (R.G. n. 3731 – R.P. n. 2210), redatta al fine di correggere errori materiali concernenti l'identificazione catastale dei beni coinvolti.

In sintesi, la convenzione prevedeva, tra gli obblighi del concessionario: - la realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo mediante la posa di 9 punti luce collegati alla rete elettrica lungo la via Provinciale Lucchese; - la cessione gratuita al Comune di Pescia di una porzione di terreno (foglio 91, mappali nn. 714 e 716 – complessivi mq. 195) costituente sede stradale della via Colle del Lupo. Il concessionario si impegnava inoltre a sostenere tutte le spese relative a frazionamenti e atti tecnici funzionali al trasferimento della proprietà, a mantenere l'efficienza delle opere fino alla cessione al Comune,

e a informare esplicitamente gli acquirenti degli obblighi non ancora adempiuti. Allo stato attuale non risultano trascrizioni attestanti l'effettivo trasferimento della proprietà delle suddette opere in favore del Comune di Pescia (mappali 714 e 716), nonostante la già avvenuta presentazione della certificazione di abitabilità.

Ancora, e per quanto concerne la resede esclusiva, è stata rilevata la presenza di diversi chiusini afferenti a copertura di sottostanti pozzetti e/o condotte, la cui funzione dovrà essere verificata per accertare se posti al servizio esclusivo dell'immobile staggito oppure anche di altre proprietà.

In conclusione, si evidenzia che, anche in difetto di titoli costitutivi espressi, potrebbero sussistere servitù attive e passive di fatto, anche non apparenti (quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc.), funzionali all'utilizzo dell'unità immobiliare oggetto di stima e riconducibili a esigenze comuni con le unità limitrofe, specie in riferimento al manufatto tecnico contenente i contatori delle varie utenze, situato a distanza dalla porzione staggita, al quale risultano collegati – secondo le previsioni progettuali – impianti e canalizzazioni interrato, transitanti lungo la viabilità privata.

Il compendio pignorato risulta rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Pescia:

- Sezione ____ **foglio 91, particella 865, sub. 2**, zona censuaria ____, categoria A/7, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale 110 mq., rendita €. 464,81 (piano S1-T-1).

Inquadramento urbanistico e normativo della porzione immobiliare.

La porzione immobiliare in oggetto ricade, dal punto di vista urbanistico, secondo il Piano Operativo Comunale - adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 30.5.2019 e approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.7.2022 – in zona classificata come “B1 – Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto”, disciplinata dall'art. 26.4 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Ai sensi del Piano Strutturale vigente del Comune di Pescia, la porzione immobiliare e la relativa area pertinenziale ricadono all'interno dell'Unità Territoriale Organica Elementare n. 6 – Veneri, disciplinata dall'art. 61 delle relative N.T.A., e non soggetta a vincolo paesaggistico.

Restano salve eventuali modifiche normative o aggiornamenti degli strumenti urbanistici che dovessero intervenire prima della eventuale vendita forzata del bene.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente all'1.9.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Ai fini della valutazione della conformità edilizia, occorre premettere - come più ampiamente precisato dal perito nella relazione a cui si rimanda - che l'attività di ricerca e acquisizione delle pratiche edilizie afferenti al bene è stata difficoltosa. In particolare, il perito segnala che il metodo di archiviazione delle pratiche edilizie adottato nel tempo dal Comune di Pescia non consente univocamente di accertare la corrispondenza tra una determinata pratica edilizia e il bene specificamente considerato, soprattutto nei casi - come quello in esame - in cui siano stati richiesti nel tempo molteplici titoli edilizi per diversi fabbricati di proprietà. La ricostruzione degli atti edilizi si fonda quindi sulla documentazione effettivamente rilasciata dal Comune di Pescia, non potendo il perito accertare l'esistenza o meno di ulteriori pratiche o atti amministrativi eventualmente presentati nel corso degli anni, né valutarne l'effettiva attinenza al bene in esame ove non reperiti. Sulla base della documentazione rilasciata dal Comune di Pescia, il perito ha potuto constatare che,

per l'immobile in esame, sono stati rilasciati i seguenti atti autorizzativi, di seguito schematicamente riportati:

- Concessione Edilizia n. 24 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 44/C/03;
- Permesso di Costruire n. 62 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 25/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 24 anno 2004);
- Permesso di Costruire n. 14 anno 2006 del 29.3.2006 - Pratica Edilizia n. 88/C/05 (quale variante al Permesso di Costruire n. 62 dell'anno 2005);
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.1.2009 ed acquisita al n. 1185 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 15/2009);
- Abitabilità depositata in data 2.2.2009 ed acquisita al n. 4242 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 967/09).
- Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 841/06) e successiva variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 - Pratica Edilizia n. 235/2009.

Come meglio precisato nella perizia di stima a cui si rimanda, l'immobile in oggetto risulta far parte di un contesto edilizio di recente costruzione, e per il quale è stata stipulata dall'allora proprietario una convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 2.4.2004, repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.4.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.4.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.6.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per correzione della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia". Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.6.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.6.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiali commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse. In base alle convenzioni edilizie sopra richiamate il concessionario si obbligava alla realizzazione a propria cura e spese, e quali opere di urbanizzazione primaria, di: - "illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo consistente nel posizionamento di n. 9 punti luce completi, allacciati alla linea posta lungo la via Provinciale Lucchese; - cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di terreno di proprietà del concessionario occupata dalla via Colle del Lupo, rappresentata catastalmente nel foglio 91 dai mappali n. 714 e 716, e per complessivi mq. 195." In particolare è stato puntualizzato che tutte le spese inerenti i frazionamenti e gli atti tecnici necessari per il trasferimento della proprietà delle aree dovevano far carico alla proprietà medesima senza oneri per il Comune. In tal senso il concessionario si è altresì obbligato, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Pescia, dopo la fine dei lavori, ed al momento in cui ne veniva fatta richiesta, e comunque prima della certificazione di abitabilità dei fabbricati, le opere e gli impianti di pubblico interesse.

Il perito rileva che ad oggi non risultano evidenze di avvenuti passaggi di proprietà al Comune di Pescia, almeno per quanto attiene la porzione di terreno occupata dalla sede stradale di via Colle del Lupo ed identificata catastalmente dai mappali n. 714 et n. 716, nonostante comunque sia stata già data comunicazione della fine dei lavori e presentata oltretutto la certificazione di abitabilità dei fabbricati, ovvero del bene in oggetto.

Per quanto attiene invece le opere di illuminazione pubblica, il perito rileva la presentazione da parte dell'allora tecnico progettista nonché direttore dei lavori di una "relazione di accompagnamento al collaudo" datata 23.7.2008 ed acquisita al n. 18963 di protocollo generale del citato Comune in data 29.7.2008. Relazione con la quale è stata dichiarata la ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria nella data del

13.5.2008, e che le stesse sulla base delle verifiche, accertamenti, riscontri, controlli, misurazioni e saggi, sono risultate collaudabili, rimandando in tal senso al collaudatore il relativo provvedimento di competenza.

Sulla scorta di tale relazione il Comune, con Determina Dirigenziale n. 66 del 30.1.2009, tenuto conto, tra l'altro, dei risultati derivanti dal collaudo delle opere effettuato dall'allora Dirigente dei Servizi Tecnici e Funzionario d'Area, ha determinato quanto testualmente riportato: "1. di approvare le risultanze del certificato di regolare esecuzione dei lavori; 2. di dare atto che le opere e la convenzione stessa non prevedono il passaggio da alcuna area privata che debba essere acquisita alla proprietà dell'ente; 3. di assumere in carico i beni prodotti nell'ambito della convenzione descritta in narrativa inerenti le opere di pubblica illuminazione realizzate; 4. di trasmettere ...omissis ...".

Per una più compiuta descrizione dei titoli abilitativi si rimanda alla perizia di stima, limitandosi qui ad evidenziare che la porzione immobiliare in oggetto risulta far parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza, la cui costruzione risulta essere stata autorizzata, previo, tra gli altri, l'ottenimento anche del parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 5.9.2003 parere n. 05, a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 24 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 44/C/03, rilasciata in data 20.5.2004, giusta la domanda presentata dall'allora proprietario ed acquisita al n. 9353 di protocollo generale in data 14.4.2003. La soluzione progettuale prospettata e quindi autorizzata dallo stesso Comune, ha previsto la individuazione nell'ambito dell'intera area edificabile a disposizione, di cinque lotti individuati con le lettere "A", "B", "C", "D" et "E", all'interno dei quali andare a realizzare altrettanti fabbricati di abitazione, oltre un ulteriore lotto costituito da un fabbricato di abitazione già esistente in loco con relativa area pertinenziale, quest'ultimo identificabile come "lotto n. 9" di cui alla perizia. In tal senso il fabbricato del quale è parte la porzione immobiliare di interesse, risulta quello identificato con la lettera "C".

La soluzione progettuale di cui alla Concessione Edilizia n. 24 anno 2004, prevedeva la realizzazione di un unico fabbricato di abitazione, elevato su due piani fuori terra oltre piano interrato, ed evidentemente piano "sottotetto". E, per quanto qui rileva, in sede di rilascio della Concessione Edilizia, è stato previsto, tra l'altro, l'obbligo di osservanza delle seguenti prescrizioni: - "le murature dovranno essere adeguatamente isolate dall'umidità del suolo mediante intercapedine ventilata larga non meno di cm. 60 intorno ai muri esterni a partire da un piano inferiore di cm. 30 dal piano del pavimento interno e con misure atte a garantire nel tempo l'assenza di umidità di tipo ascendente; - il punto cottura dovrà essere dotato di idonea cappa di aspirazione sui fornelli sfociante all'esterno e rispetti la normativa di sicurezza relativa all'impiego di gas per uso domestico". Prescrizioni previste anche nei successivi atti autorizzativi in variante, e quindi valide ovvero da ritenersi valide anche ai fini della valutazione dell'avvenuto adempimento delle stesse rispetto allo stato attuale dei luoghi.

Il perito non è stato in grado di verificare se sia o meno presente la prescritta intercapedine e riferisce che a livello visivo non si rilevano perimetralmente al fabbricato, e quindi anche nell'ambito della resede esterna pertinenziale allo stesso, elementi che possano far presumere la presenza di tale intercapedine. Di tale aspetto non ha rilevato traccia nemmeno nei grafici progettuali uniti ai vari atti autorizzativi anche in variante e neppure nella documentazione progettuale unita alla pratica strutturale depositata presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia (ufficio del Genio Civile).

Per quanto alla prescrizione relativa all'obbligo di dotazione di idonea cappa di aspirazione sui fornelli il perito rileva che nell'ambito del locale cucina, ovvero nell'ambito della parete ove è prevista la zona cottura risulta comunque presente un foro che però non trova sfogo, almeno da quanto potuto accertare visivamente, nella parte esterna del fabbricato.

Tra gli obblighi previsti nella Concessione Edilizia n. 24 anno 2004, il perito evidenzia altresì la necessità dell'osservanza "delle disposizioni di cui al Titolo II della legge 29.1.1991 n. 10 con particolare riferimento alle prescrizioni degli artt. 26 e 28 ai sensi dei quali è fatto obbligo depositare in Comune, in doppia copia, insieme alla denuncia di inizio lavori, il progetto delle opere da eseguire con una relazione tecnica che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della Legge stessa". Trattasi sostanzialmente dell'obbligo di deposito,

richiesto dal Comune, della relazione inerente il nuovo impianto termico a servizio del fabbricato, proprio come previsto dalla menzionata Legge 9.1.1991 n. 10. Anche di tale documentazione il perito non ha trovato traccia.

Con istanza depositata in data 8.4.2005 ed acquisita al n. 8488 di protocollo generale del Comune di Pescia, Pratica Edilizia n. 25/C/05, l'allora proprietaria ha presentato richiesta di variante alla Concessione Edilizia n. 24 anno 2004, in virtù della quale previo, tra gli altri, l'ottenimento del parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 27.5.2005 parere n. 04, ha fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire n. 62 anno 2005 del 21.10.2005, ritirato il 10.11.2005. La variante progettuale in trattazione ha previsto sostanzialmente la realizzazione di due unità abitative in luogo dell'unica inizialmente prevista, con conseguenti modifiche interne distributive, esterne prospettiche con lieve ampliamento della superficie coperta. In sede di rilascio del Permesso di Costruire in descrizione, è stato previsto, tra l'altro, l'obbligo di osservanza di "tutte le condizioni di cui al permesso di costruire principale"; questa volta, e diversamente da quanto in precedente prescritto, per i locali interrati, vi è la previsione di realizzazione di aperture di aerazione del tipo a "bocca di lupo" protette superficialmente da grate presumibilmente metalliche a livello del marciapiede perimetrale al fabbricato.

Con ulteriore istanza depositata in data 15.12.2005 ed acquisita al n. 30392 di protocollo generale del Comune di Pescia, Pratica Edilizia n. 88/C/05, l'allora proprietaria ha presentato richiesta di variante al Permesso di Costruire n. 62 anno 2005, in virtù della quale previo, tra gli altri, l'ottenimento del parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 13.1.2006 parere n. 08, ha fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire n. 14 anno 2006 del 29.3.2006, ritirato il 6.4.2006. Anche in questo caso che in sede di rilascio di tale Permesso di Costruire in oggetto è stato previsto, tra l'altro, l'obbligo di osservanza di "tutte le condizioni di cui al permesso di costruire principale". La variante progettuale ha previsto il mantenimento delle unità abitative con previsione di lievi modifiche prospettiche, diversa sistemazione delle opere esterne, ribassamento della quota esterna del fabbricato con conseguente aumento dell'altezza massima, ed ulteriore piccolo ampliamento della superficie coperta. Nella relazione tecnica di corredo alla pratica edilizia in esame, viene altresì precisato, tra le variazioni previste, anche "l'aumento dell'altezza interna del piano interrato, da ml. 2,40 a ml. 2,70". Indicazione quest'ultima che però risulta essere stata poi graficamente depennata, con apposizione, a penna, della indicazione della nuova altezza pari a mt. 2,60.

In data 13.3.2008 l'allora proprietaria ha depositato istanza di richiesta di proroga per ultimazione dei lavori acquisita al n. 6455 di protocollo generale in data 13.3.2008, ed alla quale ha fatto seguito la concessione della proroga da parte del Comune di Pescia, con indicazione del nuovo termine dei lavori nella data del 4.10.2008. Successivamente ha fatto seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 15.1.2009 al n. 1186 di protocollo generale, Pratica edilizia n. 15/2009.

Con tale comunicazione è stata pertanto comunicata la ultimazione delle lavorazioni di cui ai vari titoli appena sopra esposti, indicata nella data del 13.5.2008, e contestualmente sono stati depositati nuovi elaborati grafici progettuali, quale variante finale, con indicazione dell'effettivo stato dei luoghi, ovvero raffiguranti quanto effettivamente andato plausibilmente a realizzare allo stato finale dei lavori.

Per la edificazione del fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte anche il bene in oggetto risulta essere stato depositato dall'allora proprietaria presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia, ovvero Ufficio del Genio Civile, in data 14.2.2006, apposito progetto strutturale acquisito al n. 44661 di protocollo e rubricato in pari data al n. 27094 di pratica. Pratica quest'ultima alla quale ha fatto poi seguito il deposito della relazione a struttura ultimata acquisita in data 8.8.2006 al n. 2618 di protocollo, con la quale è stata, altresì, comunicata la ultimazione dei lavori strutturali nella data del 15.6.2006. Successivamente ancora ha fatto quindi seguito il deposito del certificato di collaudo depositato in data 3.1.2008.

Ad ultimazione dei vari titoli abilitativi che hanno interessato il bene staggito, vi è la presentazione da parte dall'allora proprietaria di una Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale del già citato Comune e rubricata al n. 841/06 di Pratica Edilizia, per la realizzazione di opere di recinzione a corredo dei fabbricati di nuova edificazione, tra i quali anche quello in cui risulta inserita la porzione immobiliare di interesse. Con successiva istanza depositata in data 9.1.2007 ed acquisita al n. 630 di protocollo generale ha fatto seguito la comunicazione di inizio dei lavori indicata nella data del 10.1.2007. Successivamente ha fatto seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 30.3.2009 al n. 10138 di protocollo generale, Pratica Edilizia n. 235/2009. La pratica edilizia in argomento ha interessato anche la realizzazione del manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, tra gli altri, anche a servizio della porzione immobiliare in oggetto (C.F. Comune di Pescia foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 868 subalterno 2).

Si precisa che risulterebbe esistente una ulteriore pratica edilizia, quale variante alla presente, rubricata con il n. 718 dell'anno 2006, ma che non risulta essere stata rintracciata.

Sulla base dei riscontri eseguiti in sede del sopralluogo, il perito ha osservato delle incongruenze rispetto a quanto graficamente riportato nei citati grafici progettuali, che dal punto di vista planimetrico della porzione immobiliare possono sommariamente essere individuati in: - una diversa indicazione dello sviluppo complessivo delle rampe scale interne che dal piano seminterrato conducono fino al piano primo; - lievi discostamenti in relazione alle misure planimetriche sia complessive che parziali anche dei singoli locali facenti parte della porzione immobiliare nonché delle varie altezze interne. Secondo il perito per tali differenze ci si può appellare, ed ove possibile, alle indicazioni normative in tema delle cosiddette "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 aggiornato in ultimo alla Legge n. 120 di conversione del D.L. 76/2020 "Decreto semplificazioni". Contrariamente, e quindi salvo diverse interpretazioni, dovrà essere proceduto alla riconfigurazione del locale così come progettualmente previsto. Un esempio può farsi nella misura del disimpegno "notte": la larghezza minima di tale disimpegno al piano primo è inferiore a quella progettualmente prevista di 1,00 metro.

Il perito ha poi riscontrato ulteriori criticità rispetto agli accessi alle soffitte "sottotetto" e all'estradosso della copertura della porzione immobiliare in oggetto: tali accessi devono configurarsi quali soluzioni necessarie al rispetto degli obblighi previsti dal D.P.G.R. 23.11.2005 n. 62/R, quale regolamento di attuazione dell'art. 82 della Legge Regionale 3.1.2005 n. 1 e s.m.i., in materia di misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. Le attuali dimensioni e conseguentemente superfici minime dei citati accessi non risultano conformi a quelle indicate invece dalla normativa appena sopra citata, che prevede una larghezza minima del passaggio (lato inferiore) pari a mt. 0,70, e comunque una superficie minima libera di passaggio non inferiore a mq. 0,50. Tali difformità necessitano di correzioni per garantire l'accesso sicuro e il rispetto delle prescrizioni di legge. Oltretutto il piccolo lucernario posto nell'ambito della falda lato est non trova una propria rappresentazione grafica negli elaborati progettuali uniti alla Comunicazione di fine lavori. Mancata rappresentazione grafica rilevata dal perito anche per l'intero piano secondo "sottotetto"; circostanza questa che rende impossibile avere contezza della effettiva previsione progettuale architettonica delle pareti che allo stato dei luoghi risultano presenti nell'ambito dei locali soffitti, ancorché le stesse risultano invece raffigurate nelle tavole progettuali strutturali.

Con riferimento ai due accessi sia alle soffitte "sottotetto" che all'estradosso della copertura, secondo quanto previsto dall'art. 82 della Legge Regionale 3.1.2005 n. 1, poi trasposto nella successiva L.R. 65/2014 nell'art. 141, (punti 13 e 14) devono trovare applicazione idonee misure preventive e protettive che consentano, nella successiva fase di manutenzione degli edifici, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. La mancata previsione delle misure costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire ed impedisce altresì l'efficacia della SCIA e, relativamente alla CILA, comporta il

pagamento di una sanzione pecuniaria. Il perito segnala quindi che in sede di rilascio del Permesso di Costruire n. 14 anno 2006 del 29.3.2006 - Pratica Edilizia n. 88/C/05 (quale variante al Permesso di Costruire n. 62 dell'anno 2005), il Comune di Pescia ha espressamente richiesto la produzione della documentazione tecnica e relative dichiarazioni ma tra la documentazione messa a disposizione del perito non è stata individuata alcuna relazione finale e/o dichiarazione di corretta installazione e dimensionamento dei menzionati accessi. Inoltre, il perito non ha potuto verificare se siano stati correttamente installati i dispositivi di sicurezza (come il palo in acciaio inox con ganci di ancoraggio), né se siano state eseguite le manutenzioni periodiche.

Vi sono poi ulteriori incongruenze grafiche nei progetti: - nel locale camera posto al piano primo, in estremità ovest della porzione immobiliare non risulta raffigurato il vano "soprascala", questa differenza potrebbe essere dovuta a un errore grafico o necessitare di regolarizzazione da parte del Comune di Pescia; - nella pianta del piano terra, la porta finestra è erroneamente rappresentata come finestra, mentre nella sezione e nel prospetto risulta effettivamente una porta finestra.

Per quanto ai parametri aeroilluminanti e aperture, nella Tavola grafica n. 3 "Verifica parametri illuminotecnici", non sono specificate le misure delle aperture (finestre e porte-finestre) ma solo le superfici, distinte tra superficie illuminante e superficie areante e non viene chiarito il criterio di calcolo adottato per arrivare a tali superfici. A causa di questa mancanza di dettagli, il perito rileva differenze tra le superfici previste nei grafici e quelle misurate in loco. In particolare, il portoncino di ingresso principale potrebbe necessitare di un adeguamento (inclusa una possibile sostituzione dell'infisso) per rispettare i parametri di illuminazione e aerazione.

Non sono emerse incongruenze particolari nei parametri edilizi riguardanti la superficie permeabile, la superficie adibita a parcheggio e altri parametri dimensionali del fabbricato, rispetto allo stato dei luoghi. Per quanto attiene i vari camminamenti, marciapiedi, aiuole e/o scalette esterne, tutti ricadenti nell'ambito dell'area pertinenziale al bene staggito, il perito non ha rilevato particolari variazioni rispetto a quanto progettualmente previsto, salvo lievi variazioni relative al posizionamento del cancellino carrabile posto nell'ambito della recinzione lato est, ovvero fronte la pubblica via Colle de Lupo, nonché relative alla precisa individuazione dei limiti dell'area a verde ed aiuole.

Il perito rileva (in riferimento all'area pertinenziale, porzione lato est) una distanza tra la facciata esterna del fabbricato e l'opposta facciata esterna del muro posto frontalmente di circa mt. 4,85 anziché mt. 5,00 come interpretabili dai grafici progettuali.

La pratica di abitabilità dell'intero fabbricato bifamiliare, acquisita il 2.2.2009, menziona la conformità degli impianti elettrico e termo-idraulico, ma tale documentazione non è stata trovata nell'archivio edilizio del Comune di Pescia. Non è stata reperita neppure la documentazione prevista dalla Legge 29.1.1991 n. 10, in particolare per quanto riguarda la relazione tecnica che attesti la rispondenza alle prescrizioni della legge stessa riguardante gli impianti.

Alla luce delle dinamiche legate alla difficoltà di acquisizione sia della documentazione tecnica che di informazioni specifiche richieste al Comune di Pescia, e quindi in relazione anche all'effettivo accertamento degli avvenuti o meno adempimenti e prescrizioni legate sia a quanto previsto nelle Convenzioni Edilizie menzionate, sia legate a quanto poi previsto anche nei vari titoli abilitativi successivamente rilasciati dal citato Comune, ovvero anche alle criticità riscontrate (quali ad esempio il mancato rispetto degli obblighi previsti dal D.P.G.R. 23.11.2005 n. 62/R, tuttora in vigore, in materia di misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza), il perito segnala l'esistenza di incertezze sulla effettiva validità dell'Abitabilità.

Tutte le pratiche edilizie analizzate, seppur caratterizzate da criticità e difformità, risultano formalmente valide, poiché non annullate né oggetto di autotutela da parte del Comune di Pescia.

Tuttavia, alla luce delle irregolarità riscontrate, il perito segnala la necessità della presentazione di una pratica di sanatoria e/o regolarizzazione edilizia, eventualmente usufruendo delle disposizioni dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, o di altre normative in materia, anche di futura emanazione.

Il costo stimato di tale procedura è pari a circa € 5.000,00, comprensivo di spese tecniche e sanzioni, salvo variazioni in relazione a: oneri tecnici ulteriori; sanzioni maggiorate; richieste da parte del Comune o di altri enti (es. Genio Civile). È inoltre possibile che, a seguito dell'istruttoria comunale, si renda necessaria la realizzazione di opere di adeguamento o rimessa in pristino, in particolare sotto il profilo impiantistico, i cui costi non sono al momento quantificabili.

Non è garantibile, allo stato il corretto funzionamento o la conformità di impianti, servizi o sottoservizi; la qualità dei materiali impiegati; il rispetto integrale delle prescrizioni tecniche impartite da enti pubblici e privati (Comune, Provincia, gestore idrico, ecc.).

Conformità catastale e stato dei luoghi.

Non sussiste corrispondenza catastale.

In esito al sopralluogo effettuato presso l'immobile, il perito ha riscontrato l'assenza di corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attualmente depositata, di cui alla denuncia di accatastamento prot. n. 700.1/2008, presentata in data 16.5.2008 (Pratica n. PT0088035). Tale incongruenza, sebbene non incida sull'identificazione catastale dell'immobile è rilevante sotto il profilo della conformità planimetrica, con possibili riflessi anche sul calcolo della rendita catastale.

Principali difformità riscontrate:

Piano seminterrato - difformità nel numero degli scalini della rampa iniziale della scala che conduce al piano terreno rialzato.

Piano terreno rialzato - presenza, nella parete sud del locale cucina lato est, di una porta in luogo della finestra raffigurata in planimetria.

Piano primo - diverso posizionamento dello sbarco scala, riconducibile ad un differente sviluppo della rampa (numero scalini); incongruenze nelle altezze del terrazzo coperto posto a sud-ovest.

Piano secondo (sottotetto) - l'intero piano non risulta raffigurato nella planimetria catastale, benché esistente: si compone di locali a uso soffitta, finiti al grezzo, accessibili tramite botola con scala retrattile dal disimpegno del primo piano; si segnala la presenza, in corrispondenza della linea di colmo, di un'altezza pari a circa mt. 1,62/1,63, superiore alla soglia minima di mt. 1,50 stabilita dalla normativa catastale, che impone in tal caso l'inserimento della superficie in planimetria ai fini del calcolo della rendita.

Si segnala in riferimento alla sagoma planimetrica dell'area scoperta pertinenziale in estremità sud ovest (quindi a confine con l'area scoperta di altra porzione immobiliare) un lieve disallineamento nella parte finale che non trova riscontro nella mappa catastale.

In considerazione delle difformità evidenziate, il perito ha accertato la mancanza di conformità tra planimetria catastale e stato di fatto, con l'obbligo conseguente, ai sensi della normativa vigente, di procedere con: aggiornamento planimetrico mediante presentazione di nuova planimetria catastale; eventuale riclassamento e aggiornamento della rendita catastale.

Si segnala inoltre che il bene è dotato di corte pertinenziale esclusiva, posta sul lato ovest, con accesso sia pedonale che carrabile. La stessa risulta pavimentata e idonea ad accogliere almeno due autovetture, potendo quindi essere adibita sia ad area cortiliva di uso esclusivo che a spazio per sosta veicoli, in linea con quanto rappresentato anche nei grafici progettuali allegati ai titoli edilizi.

In tale ottica, qualora venga presentata una nuova planimetria catastale, eventualmente correlata a una pratica edilizia (di regolarizzazione, sanatoria o semplice aggiornamento), potrebbe rendersi necessario lo scorporo di una porzione della corte pertinenziale da destinare a posti auto da censire autonomamente nella categoria catastale "C/6", con distinto subalterno.

Per ogni approfondimento tecnico e per una più esaustiva descrizione dello stato dei luoghi, si rinvia espressamente alla perizia di stima. Non risulta rinvenuto il certificato energetico dell'immobile/APE.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

(Bene n. 13)

Terreno ubicato a Pescia (PT), Via Colle del Lupo.

Diritti di proprietà per la quota di 1/7 su area costituente nel suo complesso una privata viabilità corredata di pertinenze, che funge da diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord, e che risulta garantire l'accesso sia carrabile che pedonale, tra le altre, anche alla porzione immobiliare individuata come bene n. 4. Detta viabilità è costituita da un tratto interamente asfaltato (lungo il margine ovest del suo tracciato risulta peraltro corredata da lampioni per l'illuminazione intervallati tra loro) ed utilizzata anche per posteggio auto, e quindi da scarpata inerbita che dalla sede asfaltata risulta presentare una giacitura in leggero declivio in senso est-ovest, e che nella sua parte iniziale, ovvero in estremità nord, arriva a confinare direttamente con la principale pubblica via Lucchese, mentre nella residua parte risulta confinare, ma senza alcuna precisa delimitazione rilevata in loco, con ulteriore area a verde sempre di proprietà della parte esecutata, che non costituisce oggetto della procedura esecutiva (mappale n. 947). Nell'ambito della minor porzione identificata dal mappale 868, subalterno 2, risulta presente un manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, a servizio delle varie porzioni immobiliari che ne usufruiscono. Per una puntuale descrizione del bene si rimanda alla perizia di stima alla sezione "*caratteristiche costruttive*".

Parti comuni. La viabilità privata con relative pertinenze, risulta di per sé un bene da ritenersi di utilità comune a servizio delle varie porzioni immobiliari di abitazione che ne usufruiscono, in quanto di fatto funzionale alle stesse, costituente unico accesso sia carrabile che pedonale, alle unità immobiliari e quindi collegamento con la pubblica via Colle di Lupo posta a nord.

Fermo quanto più ampiamente documentato dal perito si evidenzia che nella parte iniziale della scarpata in estremità nord, secondo quanto accertato in loco, risulterebbe presente altresì un pozzo o comunque una struttura riconducibile ad un pozzo, ubicato in fregio della pubblica via Lucchese, il tutto salvo evidentemente maggiori e più approfondite verifiche (in merito alla sua effettiva insistenza sull'area in esame, ovvero sul limitrofo terreno identificato dal mappale n. 947, o se ancora insistente invece su area pubblica).

È presente una ulteriore struttura visivamente paragonabile ad un pozzo, se non proprio un pozzo, rilevabile sempre in estremità ovest della scarpata, ma distanziata verso sud di circa 50/60 mt., da quello appena sopra menzionato, il tutto salvo evidentemente maggiori e più approfondite verifiche (in merito alla sua effettiva insistenza).

Nell'estremità nord della scarpata inerbita si ritrova allocato un palo ENEL (sul punto il perito non rileva la presenza di atti di costituzione di servitù, salvo scritture private o altra documentazione comunque con valenza legale, ma non trascritta).

Viabilità privata che nel suo complesso, risulta altresì ricomprendere un'area ubicata in estremità nord est (foglio 91, mappale 868, sub. 2) - la cui consistenza non risulta interamente delineata ed identificata sulla mappa catastale - nell'ambito della quale risulta insistere un manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, delle varie porzioni immobiliari di abitazione a cui sono a servizio. All'interno dell'alloggiamento dei contatori dell'utenza luce, risulta presente anche quello plausibilmente attinente ai lampioni per l'illuminazione a servizio della citata privata viabilità, ed

evidenziato in loco con apposizione di un nastro adesivo con sopra scritto “usi condominiali” (sulla precisa collocazione del manufatto si rimanda a quanto più ampiamente descritto nella perizia di stima nella relativa sezione).

Al di sotto del tratto asfaltato, e quindi secondo le risultanze della documentazione tecnica progettuale, risultano plausibilmente presenti cavidotti a servizio delle varie utenze (acqua, luce e gas), che trovano i relativi contatori nel menzionato manufatto, nonché tubazioni e/o condotte afferenti lo smaltimento dei reflui domestici, ovvero tubazioni di raccolta e convogliamento degli stessi verso la pubblica fognatura, rintracciabile lungo la via Colle del Lupo.

Tutti elementi, quelli descritti, che consentono di annoverare l’area in trattazione come una utilità in comune. *Servitù, censo, livello, usi civici* La viabilità privata in oggetto è da considerarsi bene di utilità comune, funzionale all’accesso alle varie unità immobiliari che ne usufruiscono, e pertanto evidentemente soggetto a servitù e/o gravami che di fatto sono da ritenersi insiti nella natura stessa del bene in oggetto (si rimanda al riguardo anche al paragrafo “parti comuni” della perizia).

Di seguito, gli aspetti che dovranno essere tenuti in considerazione dagli eventuali aggiudicatari.

Una porzione di tale viabilità (mappale 868 sub. 2, zona nord-est), individuabile nell’area ubicata in estremità nord-est, risulta anche in forza di precedenti atti notarili conclusi dalla parte esecutata prima dell’avvio della procedura (atti del 22.3.2018 e del 21.6.2023), attribuibile in proprietà *pro quota* alle varie porzioni immobiliari servite, o comunque ne risulta in qualche modo funzionale (porzioni immobiliari che si individuano catastalmente nei mappali n. 863 sub. 1 e 2, n. 864 sub. 1 e 2 e n. 865 sub. 1 e 2, nonché al fabbricato di abitazione contraddistinto dal mappale n. 868 sub. 1; ovvero tutte quelle contemplate nell’esistente “Regolamento di Condominio”, redatto al fine di preservare il decoro del complesso immobiliare “Colle del Lupo”).

In detta area insiste il manufatto in muratura contenente i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, anch’esso da ritenersi a comune alle unità abitative sopra menzionate e ciò anche se a livello visivo, il perito non ha potuto verificare la presenza degli allacci del fabbricato 868 sub. 1 (bene n. 9 del Lotto n. 9).

Il perito evidenzia ulteriormente che nel “Regolamento di Condominio” esistente la viabilità privata in argomento, catastalmente individuata dal mappale n. 948 e da porzione del mappale n. 868 subalterno 2, denominata in come “strada privata di accesso e scarpata”, risulta testualmente “gravata da diritto di passo con ogni mezzo e per ogni tempo a favore del terreno residuo derivante dal frazionamento....omissis...”, ove il cosiddetto “terreno residuo” è riferito evidentemente all’appezzamento di terreno contraddistinto attualmente dal mappale n. 947. Tuttavia, un regolamento condominiale non costituisce titolo valido per l’istituzione di servitù, in assenza di un atto negoziale idoneo. Peraltro, nell’atto notarile di vendita del 2018 (avente ad oggetto altra unità immobiliare del complesso “Colle del Lupo”) si prevedeva una riserva di passaggio a favore della società venditrice, senza però estenderla espressamente ai suoi aventi causa, con conseguente possibile estinzione successiva alla scissione societaria del 2020 dove non si rileva alcun diritto e/o riserva di servitù di passaggio in favore dell’attuale parte esecutata (sul punto si rinvia a quanto meglio esplicitato in perizia).

Infine, si segnala la presenza lungo tutto il tratto asfaltato della viabilità privata in argomento, in zona pressoché centrale alla medesima, la presenza di numerosi pozzetti caditoia, questi ultimi sicuramente di raccolta delle acque meteoriche della stessa viabilità, se non anche delle acque provenienti dalle aree eterne pertinenziali alle varie porzioni immobiliari che vi si affacciano sul lato est; secondo il perito tali pozzetti di raccolta convoglierebbero le acque meteoriche all’interno di una condotta che trova un suo sfogo in estremità sud della viabilità privata, ovvero verso la fossetta campestre presente su tale lato, quest’ultima peraltro a delimitazione con terreni agricoli di altra proprietà. Non è invece dato sapere se tale condotta trova un suo sfogo anche in estremità opposta nord.

Ancora, in prossimità della pubblica via Lucchese, sull’estremità nord-ovest del mappale 948 (scarpata inerbita), è visibile una struttura presumibilmente assimilabile a un pozzo, accessibile dalla strada pubblica e

dotata di parapetto. Un'ulteriore struttura simile è visibile circa 50–60 metri più a sud, sempre lungo la stessa scarpata. Non è stato possibile accertare con certezza se tali manufatti ricadano sul mappale 948, sul confinante mappale 947 o su area pubblica, né è noto se siano funzionanti, a servizio di quali immobili o regolarmente dichiarati agli enti competenti.

Infine, come meglio descritto in perizia di stima, si precisa che quanto in oggetto si inserisce nel contesto delle opere di urbanizzazione collegate all'edificazione dei fabbricati del complesso "Colle del Lupo", realizzata in forza della convenzione edilizia stipulata il 2.4.2004 (rep. n. 16873), successivamente corretta con atto del 16.6.2004 (rep. n. 16880), entrambe trascritte nei pubblici registri. In base a tali convenzioni, il concessionario si era impegnato alla realizzazione a proprie spese, e quali opere di urbanizzazione primaria, di: - "illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo consistente nel posizionamento di n. 9 punti luce completi, allacciati alla linea posta lungo la via Provinciale Lucchese; - cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di terreno di proprietà del concessionario occupata dalla via Colle del Lupo, rappresentata catastalmente nel foglio 91 dai mappali n. 714 e 716, e per complessivi mq. 195".

In particolare è stato altresì puntualizzato che tutte le spese inerenti i frazionamenti e gli atti tecnici necessari per il trasferimento della proprietà delle aree dovevano far carico alla proprietà medesima senza oneri per il Comune (a tal proposito il concessionario si è altresì obbligato, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Pescia, dopo la fine dei lavori, ed al momento in cui ne veniva fatta richiesta, e comunque prima della certificazione di abitabilità dei fabbricati, le opere e gli impianti di pubblico interesse. Oltretutto è precisato che fino all'avvenuta cessione al Comune delle opere, l'efficienza e manutenzione delle stesse doveva essere assicurata dal Concessionario e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e qualora il concessionario procedeva alla alienazione totale o parziale del complesso immobiliare, si impegnava a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data della vendita).

Stante la portata di tali pattuizioni, il perito rileva che ad oggi non risultano evidenze di avvenuti passaggi di proprietà di tali opere al Comune di Pescia, almeno per quanto attiene la porzione di terreno occupata dalla sede stradale di via Colle del Lupo ed identificata catastalmente dai mappali n. 714 e n. 716, nonostante sia stata già data comunicazione della fine dei lavori e presentata la certificazione di abitabilità dei fabbricati.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Pescia:

- Sezione ____ **foglio 91, particella 868, sub. 2**, zona censuaria __, categoria F1, classe __, consistenza 30 mq., superficie catastale ____, rendita €. ____ (piano T);
- Sezione ____ **foglio 91, particella 948**, sub. __, zona censuaria __, categoria F1, classe __, consistenza 1880 mq., superficie catastale ____, rendita €. ____ (piano T).

Inquadramento urbanistico e normativo della porzione immobiliare.

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica del 19.12.2024 l'intera area comprendente la viabilità privata e relative pertinenze risulta ricadere secondo il Piano Operativo Comunale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 31.5.2019, successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.7.2022, nelle seguenti zone urbanistiche:

-Per quanto attiene il mappale n. 948:

- in parte Z.T.O. F5 – Parti del territorio urbanizzato destinate a verde di tutela degli insediamenti, normata dall'art. 26.16 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;
- in parte Z.T.O. P – Parti del territorio urbanizzato destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici, normata dall'art. 26.18 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;

-in parte Z.T.O. viabilità esistente;

-Per quanto attiene il mappale n. 868 subalterno 2, in Z.T.O. viabilità esistente.

Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pescia, quanto in trattazione ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 6 – Veneri – normate dall'art 61 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e non soggetta ad alcun vincolo paesaggistico.

Restano salve eventuali future modifiche degli strumenti urbanistici.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente all'1.9.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Quanto in oggetto è stato realizzato nell'ambito di un intervento di nuova edificazione di cinque fabbricati bifamiliari, e per i quali risultano essere stati rilasciati e/o presentati i seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 22 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 42/C/03;

- Permesso di Costruire n. 60 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 24/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 22 anno 2004);

- Permesso di Costruire n. 15 anno 2006 del 29.3.2006 - Pratica Edilizia n. 85/C/05 (quale variante al Permesso di Costruire n. 60 anno 2005);

- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.1.2009 ed acquisita al n. 1184 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 13/2009);

- Abitabilità depositata in data 02.02.2009 ed acquisita al n. 4239 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 965/09);

- Concessione Edilizia n. 23 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 43/C/03;

- Permesso di Costruire n. 61 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 23/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 23 anno 2004);

- Permesso di Costruire n. 13 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 61 anno 2005), quest'ultimo però non rintracciato dal perito;

- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.1.2009 ed acquisita al n. 1185 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 14/2009);

- Abitabilità depositata in data 2.2.2009 ed acquisita al n. 4241 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 966/09);

- Concessione Edilizia n. 24 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 44/C/03;

- Permesso di Costruire n. 62 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 25/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 24 anno 2004);

- Permesso di Costruire n. 14 anno 2006 del 29.3.2006 - Pratica Edilizia n. 88/C/05 (quale variante al Permesso di Costruire n. 62 dell'anno 2005);

- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.1.2009 ed acquisita al n. 1185 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 15/2009);

- Abitabilità depositata in data 2.2.2009 ed acquisita al n. 4242 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 967/09);

- Concessione Edilizia n. 25 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 45/C/03;

- Permesso di Costruire n. 63 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 26/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 25 anno 2004);

- Permesso di Costruire n. 12 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 63 anno 2005), quest'ultimo non rintracciato dal perito;

- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.1.2009 ed acquisita al n. 1187 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 16/2009);

- Abitabilità depositata in data 2.2.2009 ed acquisita al n. 4243 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 968/09);
- Concessione Edilizia n. 26 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 46/C/03;
- Permesso di Costruire n. 64 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 27/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 26 anno 2004);
- Permesso di Costruire n. 11 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 64 anno 2005), quest'ultimo non rintracciato dal Perito;
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.1.2009 ed acquisita al n. 1188 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 17/2009);
- Abitabilità depositata in data 2.2.2009 ed acquisita al n. 4244 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 969/09);
- Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 841/06) e successiva variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 - Pratica Edilizia n. 235/2009. Quest'ultima pratica edilizia ha interessato, tra l'altro, anche la realizzazione del manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze, a servizio di alcune porzioni immobiliari di abitazione, ed insistente quest'ultimo su porzione della viabilità privata in trattazione, ovvero nell'ambito della porzione in estremità nord est catastalmente individuabile al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 868 subalterno 2.

Per quanto attiene poi nello specifico il bene in oggetto, risulta la presentazione da parte dall'allora proprietà di una Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 12.3.2009 al n. 8371 di protocollo generale del già citato Comune e rubricata al n. 157/D/09 di Pratica Edilizia, per la realizzazione di recinzione, che ha interessato, in parte anche l'area in trattazione. Con successiva istanza depositata in data 17.4.2009 ed acquisita al n. 11878 di protocollo generale ha fatto seguito la comunicazione di inizio dei lavori indicata nella data del 17.4.2009. Successivamente ha fatto quindi seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 16.11.2009 al n. 32066 di protocollo generale, Pratica Edilizia n. 673/2009. Con tale comunicazione è stata comunicata la ultimazione delle lavorazioni di cui alla Denuncia di Inizio Attività sopra citata, indicata nella data del 13.11.2009, e contestualmente sono stati depositati nuovi elaborati grafici progettuali, quale variante finale, con indicazione dell'effettivo stato dei luoghi, ovvero raffiguranti quanto effettivamente andato a realizzare allo stato finale dei lavori.

Da un confronto tra lo stato effettivo dei luoghi e quanto progettualmente previsto, in ultimo, nei grafici uniti alla variante finale, il perito non ha rilevato incongruenze degne di particolare rilevanza, ovvero incongruenze di comunque residuale rilevanza.

Si precisa infine che è stata presentata in data 20.3.2018 al Comune di Pescia una comunicazione acquisita al n. 9265 di protocollo, con la quale è stato dichiarato che successivamente ai lavori edili di cui ai vari titoli abilitativi già sopra menzionati, e quindi nell'anno 2010, "è stata allargata la pavimentazione del tratto finale della viabilità privata per una superficie di circa mq. 80, in assenza di titolo abilitativo". Comunicazione depositata appellandosi a quanto previsto dall'art. 136 comma 1 lettera g) della L.R. 65/2014.

Conformità catastale e stato dei luoghi.

A seguito del sopralluogo, il perito ha constatato la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Ed ancora il perito rileva una sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale, pur in assenza, sui lati nord ed ovest, di elementi fisici (recinzioni, delimitazioni, termini, ecc.) atti a individuare con precisione i confini materiali rispetto: a nord, alla via pubblica "Colle del Lupo"; a ovest, al terreno agricolo censito al mappale n. 947, proponendo quindi, all'uopo, la effettuazione di uno specifico rilievo strumentale topografico per stabilire gli effettivi confini.

Nell'ambito di tale viabilità (porzione identificata dal mappale 868, sub. 2) risulta presente un manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze acqua, luce e gas, a servizio anche delle varie porzioni che ne usufruiscono, manufatto escluso dall'obbligo di una sua dichiarazione al Catasto Fabbricati.

Per ogni approfondimento tecnico e per una più esaustiva descrizione dello stato dei luoghi, si rinvia espressamente alla perizia di stima. Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

IL LOTTO 4 (composto dai Beni n. 4 e n. 13) È VENDUTO ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

Disponibilità del bene: Il bene n. 4 risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile, tuttavia il Custode Giudiziario ha chiesto la nomina di un legale per l'avvio di procedura di sfratto per morosità; il bene n. 13 risulta libero (trattandosi di bene costituente di fatto utilità comune viene utilizzato dalle varie porzioni immobiliari che ne beneficiano, per quanto funzionale alle stesse).

Oneri condominiali: Non rilevati; è stato reperito un "Regolamento di Condominio" redatto al fine di preservare il "decoro" delle porzioni immobiliari che nel loro insieme vengono denominate come complesso immobiliare "Colle del Lupo".

Prezzo base: € 136.600,00 (Euro centotrentaseimilaseicento/00 cent).

Offerta minima: €. 102.450,00 (Euro centoduemilaquattrocentocinquanta/00 cent), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/00 cent).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 5

(Bene n. 5)

Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT), Via Colle del Lupo 4/C.

Diritti di piena proprietà pari all'intero su porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno leggermente rialzato rispetto alla sede della pubblica via della Colle del Lupo, e dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, contraddistinto dal n.c. 4/c.

L'unità abitativa risulta composta al piano terreno rialzato da loggia di ingresso esterna, e quindi ingresso – soggiorno dal quale si dipartono poi le rampe scale di collegamento sia con il sottostante piano seminterrato che con il sovrastante piano primo, oltre cucina; al sottostante piano seminterrato da due ampi locali destinati urbanisticamente a cantina/lavanderia, oltre piccolo locale ad uso doccia w.c.; al piano primo invece da piccolo disimpegno, due camere opposte tra loro, di cui una avente accesso alla terrazza coperta presente in

avancorpo sul lato ovest, ovvero sovrastante la loggia al piano terreno rialzato, oltre bagno w.c.; al piano secondo "sottotetto" direttamente accessibile dall'interno dell'abitazione per mezzo di botola con scala metallica retrattile posta nell'ambito del soffitto del piccolo disimpegno a piano primo, risulta composta da vari locali soffitti. L'unità è corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, e sviluppantesi sui lati ovest, sud ed est, essendo il lato nord della porzione immobiliare, direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, e quindi il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005.

Nello specifico quanto in oggetto risulta identificare la porzione immobiliare inserita nel fabbricato bifamiliare posto in estremità sud est rispetto all'intero lotto edificato, ovvero il secondo ed ultimo fabbricato sulla destra percorrendo la pubblica via da nord verso sud, ed individuato con la lettera distintiva "D" nei grafici progettuali allegati ai vari titoli abilitativi edilizi. L'accesso alla porzione immobiliare garantito quindi dalla pubblica via Colle del Lupo, quest'ultima costituente a sua volta una diramazione della principale pubblica via Lucchese. Per una puntuale descrizione del bene si rimanda alla perizia di stima alla sezione "*caratteristiche costruttive prevalenti*".

Confini. Il bene n. 5 confina: - ad ovest e sud rispettivamente su distacco con altre porzioni immobiliari (mappale n. 863 subalterno 1 del foglio di mappa n. 91) e (mappale n. 863 subalterno 2 del foglio di mappa n. 91), e (mappale n. 490 del foglio di mappa n. 91); - ad est con la pubblica via Colle del Lupo; - a nord con porzione immobiliare e relativa pertinenza scoperta di altra proprietà (mappale n. 866 subalterno 2 del foglio di mappa n. 91).

Parti comuni. Per la porzione immobiliare in esame non risultano, sulla scorta delle risultanze catastali, parti o enti comuni formalmente individuati con le ulteriori porzioni immobiliari facenti parte del medesimo compendio, salva diversa valutazione derivante dalla situazione di fatto rilevata in loco dal perito.

Invero, alla luce della documentazione reperita e dall'analisi dello stato effettivo dei luoghi, il perito segnala che la porzione immobiliare risultata dotata di impianti luce, acqua e gas, i cui contatori risultano allocati all'interno del piccolo manufatto in muratura inserito nell'ambito della recinzione lato est, ovvero nell'ambito della recinzione a delimitazione dell'area pertinenziale, in fregio alla pubblica via Colle del Lupo. Manufatto che nel suo complesso risulta di fatto svilupparsi in parte nell'ambito della recinzione a servizio della porzione immobiliare in oggetto, ed in parte però anche nell'ambito della recinzione, in prosecuzione, a servizio dell'ulteriore porzione immobiliare confinante, ovvero risulta interessare equamente i tratti di recinzione a servizio delle due porzioni immobiliari. In particolare i contatori delle utenze gas ed acqua risultano di fatto allocati nella porzione di manufatto che riguarda effettivamente il tratto di recinzione di interesse, mentre il contatore della luce risulta allocato nella zona centrale di tale manufatto, unitamente all'ulteriore contatore della porzione immobiliare confinante. In virtù di tale circostanza, il perito segnala come tale manufatto in muratura si configuri come una utilità comune ad entrambe le due porzioni immobiliari, e quindi di manutenzione e conservazione comune.

Il perito segnala poi la presenza di un dispositivo di ancoraggio costituito da un palo in acciaio inox, presumibilmente con combinazione di tipo girevole, necessario da normativa regionale, per la esecuzione di eventuali lavori da effettuarsi sulla copertura del fabbricato, ed installato in corso di edificazione del fabbricato di maggior consistenza di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte. Per quanto potuto accertare e desumere unicamente a livello visivo, il dispositivo risulta presente sull'estradosso della copertura, ed ancorato ad un tubolare metallico a sezione quadrata, quest'ultimo allocato all'interno della soffitta al piano secondo "sottotetto" della porzione immobiliare in oggetto, ed a sua volta ancorato con apposita piastra al piano di calpestio della medesima soffitta. Secondo quanto desumibile dalle previsioni progettuali di cui ai titoli edilizi abilitativi, tale dispositivo doveva essere installato sulla parte sommitale e

centrale della linea di colmo della copertura del fabbricato, ed ancorata quindi sulla muratura di "spina" a divisione tra le due porzioni immobiliari di abitazione. Tale previsione è stata però di fatto disattesa. Tale elemento riveste evidentemente una funzione di utilità comune anche per l'ulteriore porzione immobiliare adiacente, e quindi di manutenzione e conservazione comune.

Con riferimento alle strutture murarie di delimitazione della resede esclusiva scoperta, il perito segnala la presenza di muretti e setti murari anche a contenimento delle pertinenze adiacenti, la cui esatta titolarità (esclusiva o comune) non risulta univocamente accertabile, potendo gli stessi ricadere a cavallo del confine ovvero essere realizzati in regime di contiguità materiale con altri immobili del complesso.

Analoga incertezza riguarda eventuali partizioni impiantistiche comuni, quali scarichi fognari, cavidotti, tubazioni e canalizzazioni al servizio delle utenze domestiche.

Alla luce della descritta promiscuità strutturale e funzionale, e considerato il contesto edilizio integrato nel quale è inserita la porzione in oggetto, si ritiene che debbano comunque ritenersi sussistenti, ai sensi dell'art. 1117 c.c., i diritti di comproprietà sulle parti comuni, ivi incluse le opere, impianti e manufatti che per struttura, destinazione o utilizzo risultino al servizio dell'unità oggetto di stima.

Servitù, censo, livello, usi civici. Il perito rileva che dall'analisi delle provenienze ventennali, della documentazione catastale e tecnica progettuale disponibile, non risultano servitù attive o passive trascritte che gravino sul bene staggito; fa tuttavia riserva di eventuali servitù nascenti da scritture private o atti aventi efficacia obbligatoria, ma non trascritti.

Fermo quanto sopra, in base allo stato di fatto del bene il perito richiama situazioni potenzialmente idonee a generare servitù per destinazione del padre di famiglia ovvero servitù apparenti, ove ricorrano i presupposti di legge.

Tuttavia si segnala la presenza di un dispositivo di ancoraggio in acciaio inox, verosimilmente a rotazione libera, installato – presumibilmente in fase di edificazione – in adempimento alla normativa regionale sulla sicurezza nei lavori in quota. Dispositivo che per quanto potuto accertare a livello visivo dal perito, risulta presente sull'estradosso della copertura, ed ancorato ad un tubolare metallico a sezione quadrata, quest'ultimo allocato all'interno della soffitta al piano secondo "sottotetto" della porzione immobiliare in oggetto, ed a sua volta ancorato con apposita piastra al piano di calpestio della medesima soffitta. Secondo quanto desumibile dalle previsioni progettuali di cui ai titoli edilizi abilitativi, tale dispositivo doveva essere invece installato sulla parte sommitale e centrale della linea di colmo della copertura del fabbricato, ed ancorata quindi, sulla muratura di "spina" a divisione tra le due porzioni immobiliari di abitazione. Tuttavia, in realtà, è stato installato esclusivamente nell'ambito della soffitta della porzione in oggetto, pur rivestendo una funzione di utilità anche per la porzione del fabbricato bifamiliare adiacente.

Ulteriore elemento da segnalare riguarda gli impianti luce, acqua e gas, dell'unità in oggetto i cui contatori risultano allocati all'interno del piccolo manufatto in muratura inserito nell'ambito della recinzione lato est, ovvero nell'ambito della recinzione a delimitazione dell'area pertinenziale, in fregio alla pubblica via Colle del Lupo. Manufatto che nel suo complesso si sviluppa in parte nell'ambito della recinzione a servizio della porzione immobiliare in oggetto, ed in parte anche nell'ambito della recinzione, in prosecuzione, a servizio dell'ulteriore porzione immobiliare confinante.

Di poi, segnala che l'immobile in oggetto è parte di un fabbricato bifamiliare realizzato *ex novo* sulla base di una convenzione edilizia stipulata con il Comune di Pescia in data 2.4.2004 (rep. n. 16873), registrata a Pescia il 13.4.2004 al n. 362 e trascritta il 16.4.2004 (R.G. n. 2140 – R.P. n. 1274). Detta trascrizione è stata successivamente oggetto di rettifica (trascrizione del 24.6.2004, R.G. n. 3730 – R.P. n. 2209) con specifica qualificazione dell'atto come "convenzione edilizia". A tale atto ne è seguita una seconda convenzione in data 16.6.2004 (rep. n. 16880), anch'essa trascritta in pari data (R.G. n. 3731 – R.P. n. 2210), redatta al fine di correggere errori materiali concernenti l'identificazione catastale dei beni coinvolti.

In sintesi, la convenzione prevedeva, tra gli obblighi del concessionario: - la realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo mediante la posa di 9 punti luce collegati alla rete

elettrica lungo la via Provinciale Lucchese; - la cessione gratuita al Comune di Pescia di una porzione di terreno (foglio 91, mappali nn. 714 e 716 – complessivi mq. 195) costituente sede stradale della via Colle del Lupo. Il concessionario si impegnava inoltre a sostenere tutte le spese relative a frazionamenti e atti tecnici funzionali al trasferimento della proprietà, a mantenere l'efficienza delle opere fino alla cessione al Comune, e a informare esplicitamente gli acquirenti degli obblighi non ancora adempiuti. Allo stato attuale non risultano trascrizioni attestanti l'effettivo trasferimento della proprietà delle suddette opere in favore del Comune di Pescia (mappali 714 e 716), nonostante la già avvenuta presentazione della certificazione di abitabilità.

Per quanto attiene invece le opere di illuminazione pubblica, il perito rileva la presentazione da parte dell'allora tecnico progettista nonché direttore dei lavori di una "relazione di accompagnamento al collaudo" datata 23.7.2008 ed acquisita al n. 18963 di protocollo generale del citato Comune in data 29.7.2008. Relazione con la quale è stata dichiarata la ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria nella data del 13.5.2008, e che le stesse sulla base delle verifiche, accertamenti, riscontri, controlli, misurazioni e saggi, sono risultate collaudabili, rimandando in tal senso al collaudatore il relativo provvedimento di competenza.

Sulla scorta di tale relazione il Comune, con Determina Dirigenziale n. 66 del 30.1.2009, tenuto conto, tra l'altro, dei risultati derivanti dal collaudo delle opere effettuato dall'allora Dirigente dei Servizi Tecnici e Funzionario d'Area, ha determinato quanto testualmente riportato: "1. di approvare le risultanze del certificato di regolare esecuzione dei lavori; 2. di dare atto che le opere e la convenzione stessa non prevedono il passaggio da alcuna area privata che debba essere acquisita alla proprietà dell'ente; 3. di assumere in carico i beni prodotti nell'ambito della convenzione descritta in narrativa inerenti le opere di pubblica illuminazione realizzate; 4. di trasmettere ...omissis ...".

Sulla base di quanto puntualizzato con la Determina Dirigenziale n. 66 del 30.1.2009, e per quanto attiene alle opere di illuminazione pubblica, si evidenzia che all'interno del manufatto in muratura all'interno del quale risultano allocati i contatori delle utenze luce, acqua e gas, a servizio, tra l'altro, della porzione immobiliare di che trattasi, e posto nell'ambito della recinzione lato est, in fregio alla pubblica via Colle del Lupo, risulta altresì presente un ulteriore sportello all'interno del quale è plausibilmente presente il contatore o comunque dispositivo elettrico a servizio del limitrofo lampione, e quindi a servizio dell'illuminazione pubblica oggetto delle convenzioni appena sopra citate, e posta lungo la predetta via.

Oltretutto il perito ha accertato, a filo interno di tale tratto di recinzione, ovvero nell'ambito della porzione in estremità sud est dell'area scoperta pertinenziale, la presenza di un palo ENEL. In tal senso, non sono però stati rilevati dedicati atti di costituzione di servitù.

Secondo quanto rilevato dal perito, esistono incertezze anche in merito all'effettivo posizionamento della menzionata recinzione lato est, ovvero quello fronte la pubblica via Colle del Lupo, e nell'ambito della quale risultano peraltro inseriti sia cancello carrabile che pedonale di accesso alla porzione immobiliare in oggetto. Incertezze che risiedono nella necessità di dovere accertare se tale tratto di recinzione, nell'ambito del quale ritroviamo inserito anche il menzionato manufatto di alloggiamento contatori delle utenze luce, acqua e gas, risulta effettivamente realizzato all'interno della proprietà privata. Nelle tavole grafiche progettuali unite alla Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale del Comune e rubricata al n. 841/06 di Pratica Edilizia, tale tratto di recinzione risulterebbe addirittura arretrato dal filo stradale di circa 30 cm., ovvero dal presunto limite della pubblica via Colle del Lupo così come individuata proprio in detti grafici. Non è dato sapere se tale residua fascia di circa 30 cm. sia da intendersi in esclusiva proprietà delle varie porzioni immobiliari, ovvero se comunque oggetto di trasferimento al Comune di Pescia in osservanza di quanto stabilito nelle Convezioni edilizie appena menzionate, in quanto di fatto, ad oggi, comunque occupata dalla sede stradale. Sarà necessario procedere con specifici accertamenti al fine di verificare la conformità dello stato effettivo dei luoghi con quanto rappresentato negli elaborati grafici uniti alla pratica edilizia e verificare l'effettiva ubicazione anche del palo del lampione a servizio dell'illuminazione pubblica.

Ancora, e per quanto concerne la corte esclusiva, il perito ha rilevato la presenza di numerosi chiusini afferenti a sottostanti pozzetti e canalizzazioni la cui funzione dovrà essere verificata per accertare se posti al servizio esclusivo dell'immobile staggito oppure anche di altre proprietà. Al fine di accertarne la titolarità e l'effettiva destinazione funzionale (esclusiva o comune), sarà necessario procedere con specifici accertamenti tecnici, essendo possibile che alcuni impianti servano anche unità immobiliari confinanti.

In conclusione, si evidenzia che, anche in difetto di titoli costitutivi espressi, potrebbero sussistere servitù attive e passive di fatto, anche non apparenti (quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc.), funzionali all'utilizzo dell'unità immobiliare oggetto di stima e riconducibili a esigenze comuni con le unità limitrofe, specie in riferimento al manufatto tecnico contenente i contatori delle varie utenze, situato a distanza dalla porzione staggita, al quale risultano collegati – secondo le previsioni progettuali – impianti e canalizzazioni interrato, transitanti lungo la viabilità privata.

Il compendio pignorato risulta rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Pescia:

- Sezione ____ **foglio 91, particella 866, sub. 1**, zona censuaria ____, categoria A/7, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale 110 mq., rendita €. 464,81 (piano S1-T-1).

Inquadramento urbanistico e normativo della porzione immobiliare.

La porzione immobiliare in oggetto ricade, dal punto di vista urbanistico, secondo il Piano Operativo Comunale - adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 30.5.2019 e approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.7.2022 - in zona urbanistica classificata come "B1 – Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto", disciplinata dall'art. 26.4 delle relative Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

Ai sensi del Piano Strutturale vigente del Comune di Pescia, la porzione immobiliare e la relativa area pertinenziale ricadono all'interno dell'Unità Territoriale Organica Elementare n. 6 – Veneri, disciplinata dall'art. 61 delle relative N.T.A dello stesso Piano Strutturale. L'area non risulta sottoposta ad alcun vincolo paesaggistico.

Restano salve eventuali modifiche normative o aggiornamenti degli strumenti urbanistici che dovessero intervenire prima della eventuale vendita forzata del bene.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente all'1.9.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Ai fini della valutazione della conformità edilizia, occorre premettere - come più ampiamente precisato dal perito nella relazione a cui si rimanda - che l'attività di ricerca e acquisizione delle pratiche edilizie afferenti al bene è stata difficoltosa. In particolare, il perito segnala che il metodo di archiviazione delle pratiche edilizie adottato nel tempo dal Comune di Pescia non consente univocamente di accertare la corrispondenza tra una determinata pratica edilizia e il bene specificamente considerato, soprattutto nei casi - come quello in esame - in cui siano stati richiesti nel tempo molteplici titoli edilizi per diversi fabbricati di proprietà. La ricostruzione degli atti edilizi si fonda quindi sulla documentazione effettivamente rilasciata dal Comune di Pescia, non potendo il perito accertare l'esistenza o meno di ulteriori pratiche o atti amministrativi eventualmente presentati nel corso degli anni, né valutarne l'effettiva attinenza al bene in esame ove non reperiti. Sulla base della documentazione rilasciata dal Comune di Pescia, il perito ha potuto constatare che, per l'immobile in esame, sono stati rilasciati i seguenti atti autorizzativi, di seguito schematicamente riportati:

- Concessione Edilizia n. 25 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 45/C/03;
- Permesso di Costruire n. 63 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 26/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 25 anno 2004);
- Permesso di Costruire n. 12 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 63 anno 2005), quest'ultimo però non rintracciato dal perito;
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.1.2009 ed acquisita al n. 1187 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 16/2009);
- Abitabilità depositata in data 2.2.2009 ed acquisita al n. 4243 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 968/09).
- Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 841/06) e successiva variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 - Pratica Edilizia n. 235/2009.

Come meglio precisato nella perizia di stima a cui si rimanda, l'immobile in oggetto risulta far parte di un contesto edilizio di recente costruzione, e per il quale è stata stipulata dall'allora proprietario una convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 2.4.2004, repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.4.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.4.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.6.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per correzione della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia". Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.6.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.6.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiali commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse. In base alle convenzioni edilizie sopra richiamate il concessionario si obbligava alla realizzazione a propria cura e spese, e quali opere di urbanizzazione primaria, di: - "illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo consistente nel posizionamento di n. 9 punti luce completi, allacciati alla linea posta lungo la via Provinciale Lucchese; - cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di terreno di proprietà del concessionario occupata dalla via Colle del Lupo, rappresentata catastalmente nel foglio 91 dai mappali n. 714 e 716, e per complessivi mq. 195." In particolare è stato puntualizzato che tutte le spese inerenti i frazionamenti e gli atti tecnici necessari per il trasferimento della proprietà delle aree dovevano far carico alla proprietà medesima senza oneri per il Comune. In tal senso il concessionario si è altresì obbligato, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Pescia, dopo la fine dei lavori, ed al momento in cui ne veniva fatta richiesta, e comunque prima della certificazione di abitabilità dei fabbricati, le opere e gli impianti di pubblico interesse.

Il perito rileva che ad oggi non risultano evidenze di avvenuti passaggi di proprietà al Comune di Pescia, almeno per quanto attiene la porzione di terreno occupata dalla sede stradale di via Colle del Lupo ed identificata catastalmente dai mappali n. 714 e n. 716, nonostante comunque sia stata già data comunicazione della fine dei lavori e presentata oltretutto la certificazione di abitabilità dei fabbricati, ovvero del bene in oggetto.

Per quanto attiene invece le opere di illuminazione pubblica, il perito rileva la presentazione da parte dell'allora tecnico progettista nonché direttore dei lavori di una "relazione di accompagnamento al collaudo" datata 23.7.2008 ed acquisita al n. 18963 di protocollo generale del citato Comune in data 29.7.2008. Relazione con la quale è stata dichiarata la ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria nella data del 13.5.2008, e che le stesse sulla base delle verifiche, accertamenti, riscontri, controlli, misurazioni e saggi, sono risultate collaudabili, rimandando in tal senso al collaudatore il relativo provvedimento di competenza.

A ciò ha fatto seguito la Determina Dirigenziale n. 66 del 30.1.2009 del Comune di Pescia di cui si è già detto sopra.

Per una più compiuta descrizione dei titoli abilitativi si rimanda alla perizia di stima, limitandosi qui ad evidenziare che la porzione immobiliare in oggetto risulta far parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza, la cui costruzione risulta essere stata autorizzata, previo, tra gli altri, l'ottenimento anche del parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 5.9.2003 parere n. 07, a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 25 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 45/C/03, rilasciata in data 20.5.2004, giusta la domanda presentata dall'allora proprietario ed acquisita al n. 9355 di protocollo generale in data 14.4.2003. La soluzione progettuale prospettata e quindi autorizzata dallo stesso Comune, ha previsto la individuazione nell'ambito dell'intera area edificabile a disposizione, di cinque lotti individuati con le lettere "A", "B", "C", "D" et "E", all'interno dei quali andare a realizzare altrettanti fabbricati di abitazione, oltre un ulteriore lotto costituito da un fabbricato di abitazione già esistente in loco con relativa area pertinenziale, quest'ultimo identificabile come "lotto n. 9" di cui alla perizia. In tal senso il fabbricato del quale è parte la porzione immobiliare di interesse, risulta quello identificato con la lettera "D".

La soluzione progettuale di cui alla Concessione Edilizia n. 25 anno 2004, prevedeva la realizzazione di un unico fabbricato di abitazione, elevato su due piani fuori terra oltre piano interrato, ed evidentemente piano "sottotetto". E, per quanto qui rileva, in sede di rilascio della Concessione Edilizia, è stato previsto, tra l'altro, l'obbligo di osservanza delle seguenti prescrizioni: - "le murature dovranno essere adeguatamente isolate dall'umidità del suolo mediante intercapedine ventilata larga non meno di cm. 60 intorno ai muri esterni a partire da un piano inferiore di cm. 30 dal piano del pavimento interno e con misure atte a garantire nel tempo l'assenza di umidità di tipo ascendente; - il punto cottura dovrà essere dotato di idonea cappa di aspirazione sui fornelli sfociante all'esterno e rispetti la normativa di sicurezza relativa all'impiego di gas per uso domestico". Prescrizioni previste anche nei successivi atti autorizzativi in variante, e quindi valide ovvero da ritenersi valide anche ai fini della valutazione dell'avvenuto adempimento delle stesse rispetto allo stato attuale dei luoghi.

Il perito non è stato in grado di verificare se sia o meno presente la prescritta intercapedine e riferisce che a livello visivo non si rilevano perimetralmente al fabbricato, e quindi anche nell'ambito della resede esterna pertinenziale allo stesso, elementi che possano far presumere la presenza di tale intercapedine. Di tale aspetto non ha rilevato traccia nemmeno nei grafici progettuali uniti ai vari atti autorizzativi anche in variante e neppure nella documentazione progettuale unita alla pratica strutturale depositata presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia (ufficio del Genio Civile).

Per quanto alla prescrizione relativa all'obbligo di dotazione di idonea cappa di aspirazione sui fornelli il perito rileva che nell'ambito del locale cucina, ovvero nell'ambito della parete ove è prevista la zona cottura risulta comunque presente un foro che però non trova sfogo, almeno da quanto potuto accertare visivamente, nella parte esterna del fabbricato.

Tra gli obblighi previsti nella presente Concessione Edilizia n. 25 anno 2004, si evidenzia la necessità dell'osservanza "delle disposizioni di cui al Titolo II della legge 29.1.1991 n. 10 con particolare riferimento alle prescrizioni degli artt. 26 e 28 ai sensi dei quali è fatto obbligo depositare in Comune, in doppia copia, insieme alla denuncia di inizio lavori, il progetto delle opere da eseguire con una relazione tecnica che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della Legge stessa". Trattasi sostanzialmente dell'obbligo di deposito, richiesto dal Comune, della relazione inerente il nuovo impianto termico a servizio del fabbricato, proprio come previsto dalla menzionata Legge 9.1.1991 n. 10. Anche di tale documentazione il perito non ha trovato traccia.

Con apposita istanza depositata in data 8.4.2005 ed acquisita al n. 8489 di protocollo generale del Comune di Pescia, Pratica Edilizia n. 26/C/05, l'allora proprietaria ha presentato richiesta di variante alla Concessione Edilizia n. 25 anno 2004, in virtù della quale previo, tra gli altri, l'ottenimento del parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 27.5.2005 parere n. 05, ha fatto seguito il rilascio del Permesso di

Costruire n. 63 anno 2005 del 21.10.2005, ritirato il 10.11.2005. La variante progettuale in trattazione ha previsto sostanzialmente la realizzazione di due unità abitative in luogo dell'unica inizialmente prevista, con conseguenti modifiche interne distributive, esterne prospettiche con lieve ampliamento della superficie coperta. In sede di rilascio del Permesso di Costruire in descrizione, è stato previsto, tra l'altro, l'obbligo di osservanza di "tutte le condizioni di cui al permesso di costruire principale", questa volta, e diversamente da quanto in precedente prescritto, per i locali interrati, vi è la previsione di realizzazione di aperture di aerazione del tipo a "bocca di lupo" protette superficialmente da grate presumibilmente metalliche a livello del marciapiede perimetrale al fabbricato.

Il perito segnala che successivamente ancora dovrebbe essere stata depositata in data 15.12.2005 una ulteriore pratica alla quale dovrebbe aver fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire n. 12 anno 2006. Pratica quest'ultima che però non risulta essere stata rintracciata.

In data 13.3.2008 l'allora proprietaria ha depositato istanza di richiesta di proroga per ultimazione dei lavori acquisita al n. 6455 di protocollo generale in data 13.3.2008, ed alla quale ha fatto seguito la concessione della proroga da parte del Comune di Pescia, con indicazione del nuovo termine dei lavori nella data del 4.10.2008. Successivamente ha fatto seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 15.1.2009 al n. 1186 di protocollo generale, Pratica edilizia n. 16/2009.

Con tale comunicazione è stata pertanto comunicata la ultimazione delle lavorazioni di cui ai vari titoli appena sopra esposti, indicata nella data del 13.5.2008, e contestualmente sono stati depositati nuovi elaborati grafici progettuali, quale variante finale, con indicazione dell'effettivo stato dei luoghi, ovvero raffiguranti quanto effettivamente andato plausibilmente a realizzare allo stato finale dei lavori.

Proseguendo ancora nell'analisi delle pratiche edilizie si accerta che l'allora proprietaria ha poi depositato l'abitabilità attinente l'intero fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte il bene staggito, acquisita in data 2.2.2009 al n. 4243 di protocollo generale del Comune di Pescia (Pratica Edilizia n. 968/09). Abitabilità nella quale vengono menzionate, tra gli altri dati, anche le dichiarazioni di conformità degli impianti sia elettrico che termico - idraulico, che non sono però state rintracciate dal perito. Non è stata reperita neppure la documentazione prevista dalla Legge 29.1.1991 n. 10, in particolare per quanto riguarda la relazione tecnica che attesti la rispondenza alle prescrizioni della legge stessa riguardante gli impianti.

Alla luce delle dinamiche legate alla difficoltà di acquisizione sia della documentazione tecnica che di informazioni specifiche richieste al Comune di Pescia, e quindi in relazione anche all'effettivo accertamento degli avvenuti o meno adempimenti e prescrizioni legate sia a quanto previsto nelle Convenzioni Edilizie menzionate, sia legate a quanto poi previsto anche nei vari titoli abilitativi successivamente rilasciati dal citato Comune, ovvero anche alle criticità riscontrate (quali ad esempio il mancato rispetto degli obblighi previsti dal D.P.G.R. 23.11.2005 n. 62/R, tuttora in vigore, in materia di misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza), il perito segnala l'esistenza di incertezze sulla effettiva validità dell'Abitabilità.

Per la edificazione del fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte anche il bene in oggetto risulta essere stato depositato dall'allora proprietaria presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia, ovvero Ufficio del Genio Civile, in data 14.2.2006, apposito progetto strutturale acquisito al n. 44661 di protocollo e rubricato in pari data al n. 27094 di pratica. Pratica quest'ultima alla quale ha fatto poi seguito il deposito della relazione a struttura ultimata acquisita in data 8.8.2006 al n. 2618 di protocollo, con la quale è stata, altresì, comunicata la ultimazione dei lavori strutturali nella data del 15.6.2006. Successivamente ancora ha fatto quindi seguito il deposito del certificato di collaudo depositato in data 3.1.2008.

Ad ultimazione dei vari titoli abilitativi che hanno interessato il bene staggito, vi è la presentazione da parte dall'allora proprietaria di una Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale del già citato Comune e rubricata al n. 841/06 di Pratica Edilizia, per la realizzazione di

opere di recinzione a corredo dei fabbricati di nuova edificazione, tra i quali anche quello in cui risulta inserita la porzione immobiliare di interesse. Con successiva istanza depositata in data 9.1.2007 ed acquisita al n. 630 di protocollo generale ha fatto seguito la comunicazione di inizio dei lavori indicata nella data del 10.1.2007. Successivamente ha fatto seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 30.3.2009 al n. 10138 di protocollo generale, Pratica Edilizia n. 235/2009.

Il perito segnala infine che risulterebbe esistente una ulteriore pratica edilizia, quale variante a quella rubricata con il n. 718 dell'anno 2006, ma che materialmente non risulta essere stata rintracciata e quindi nemmeno messa a disposizione del perito.

Sulla base dei riscontri eseguiti in sede del sopralluogo, il perito ha osservato delle incongruenze rispetto a quanto graficamente riportato nei citati grafici progettuali, che dal punto di vista planimetrico della porzione immobiliare possono sommariamente essere individuati in: - una diversa indicazione dello sviluppo complessivo delle rampe scale interne che dal piano seminterrato conducono fino al piano primo; - lievi discostamenti in relazione alle misure planimetriche sia complessive che parziali anche dei singoli locali facenti parte della porzione immobiliare nonché delle varie altezze interne. Secondo il perito per tali differenze ci si può appellare, ed ove possibile, alle indicazioni normative in tema delle cosiddette "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 aggiornato in ultimo alla Legge n. 120 di conversione del D.L. 76/2020 "Decreto semplificazioni". Contrariamente, e quindi salvo diverse interpretazioni, dovrà essere proceduto alla riconfigurazione del locale così come progettualmente previsto. Un esempio può farsi nella misura del disimpegno "notte": la larghezza minima di tale disimpegno al piano primo è inferiore a quella progettualmente prevista di 1,00 metro.

Il perito ha poi riscontrato ulteriori criticità rispetto agli accessi alle soffitte "sottotetto" e all'estradosso della copertura della porzione immobiliare in oggetto: tali accessi devono configurarsi quali soluzioni necessarie al rispetto degli obblighi previsti dal D.P.G.R. 23.11.2005 n. 62/R, quale regolamento di attuazione dell'art. 82 della Legge Regionale 3.1.2005 n. 1 e s.m.i., in materia di misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. Le attuali dimensioni e conseguentemente superfici minime dei citati accessi non risultano conformi a quelle indicate invece dalla normativa appena sopra citata, che prevede una larghezza minima del passaggio (lato inferiore) pari a mt. 0,70, e comunque una superficie minima libera di passaggio non inferiore a mq. 0,50. Tali difformità necessitano di correzioni per garantire l'accesso sicuro e il rispetto delle prescrizioni di legge.

Oltretutto il piccolo lucernario posto nell'ambito della falda lato est non trova una propria rappresentazione grafica negli elaborati progettuali uniti alla Comunicazione di fine lavori. Mancata rappresentazione grafica rilevata dal perito anche per l'intero piano secondo "sottotetto"; circostanza questa che rende impossibile avere contezza della effettiva previsione progettuale architettonica delle pareti che allo stato dei luoghi risultano presenti nell'ambito dei locali soffitti, ancorché le stesse risultano invece raffigurate nelle tavole progettuali strutturali.

Con riferimento ai due accessi sia alle soffitte "sottotetto" che all'estradosso della copertura, secondo quanto previsto dall'art. 82 della Legge Regionale 3.1.2005 n. 1, poi trasposto nella successiva L.R. 65/2014 nell'art. 141, (punti 13 e 14) devono trovare applicazione idonee misure preventive e protettive che consentano, nella successiva fase di manutenzione degli edifici, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. La mancata previsione delle misure costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire ed impedisce altresì l'efficacia della SCIA e, relativamente alla CILA, comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria. Tra la documentazione messa a disposizione del perito non è stata individuata alcuna relazione finale e/o dichiarazione di corretta installazione e dimensionamento dei menzionati accessi. Inoltre, il perito non ha potuto verificare se siano stati correttamente installati i dispositivi di sicurezza (come il palo in acciaio inox con ganci di ancoraggio), né se siano state eseguite le manutenzioni periodiche.

Vi sono poi ulteriori incongruenze grafiche nei progetti: - camera al piano primo: nel locale camera posto al piano primo, in estremità est della porzione immobiliare non risulta raffigurato il vano "soprascala", questa differenza potrebbe essere dovuta a un errore grafico o necessitare di regolarizzazione da parte del Comune di Pescia.

Per quanto ai parametri aeroilluminanti e aperture, nella Tavola grafica n. 3 "Verifica parametri illuminotecnici", non sono specificate le misure delle aperture (finestre e porte-finestre) ma solo le superfici, distinte tra superficie illuminante e superficie areante e non viene chiarito il criterio di calcolo adottato per arrivare a tali superfici. A causa di questa mancanza di dettagli, il perito rileva differenze tra le superfici previste nei grafici e quelle misurate in loco. In particolare, il portoncino di ingresso principale potrebbe necessitare di un adeguamento (inclusa una possibile sostituzione dell'infisso) per rispettare i parametri di illuminazione e aerazione.

Non sono emerse incongruenze particolari nei parametri edilizi riguardanti la superficie permeabile, la superficie adibita a parcheggio e altri parametri dimensionali del fabbricato, rispetto allo stato dei luoghi.

Con riferimento infine ai lavori realizzati in forza della Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 il perito non rileva particolari incongruenze degne di rilevanza, salvo lievi variazioni di relative al posizionamento del cancellino carrabile posto nell'ambito della recinzione lato est, ovvero fronte la pubblica via Colle de Lupo. Esistono tuttavia incertezze in merito all'effettivo posizionamento proprio della recinzione lato est, ovvero quello fronte la pubblica via Colle del Lupo, e nell'ambito della quale risultano inseriti sia cancello carrabile che pedonale di accesso alla porzione immobiliare di che trattasi. Incertezze che risiedono nella necessità di dovere accertare se tale tratto di recinzione, nell'ambito del quale si ritrova peraltro inserito anche manufatto di alloggiamento contatori utenze luce, acqua e gas, risulta effettivamente realizzato all'interno della proprietà privata. In effetti secondo le indicazioni fornite a livello progettuale si rileva che tale tratto di recinzione risulterebbe addirittura arretrato dal filo stradale di circa 30 cm., ovvero dal presunto limite della pubblica via Colle del Lupo così come individuata proprio in detti grafici. Non è dato sapere se tale residua fascia di circa 30 cm. sia da intendersi pertanto in esclusiva proprietà della porzione immobiliare in trattazione, ovvero se comunque oggetto di trasferimento al Comune di Pescia in osservanza di quanto stabilito nelle Convezioni edilizie in precedenza menzionate, in quanto di fatto, ad oggi, comunque occupata dalla sede stradale. Quanto sopra alla luce anche del fatto che nella relazione tecnica unita alla pratica edilizia stessa viene fatta menzione di una autorizzazione già rilasciata dall'Ufficio Strade del Comune di Pescia con parere n. 24375 del 27.09.2006, quest'ultimo però non rintracciata.

Tutte le pratiche edilizie analizzate, seppur caratterizzate da criticità e difformità, risultano formalmente valide, poiché non annullate né oggetto di autotutela da parte del Comune di Pescia.

Tuttavia, alla luce delle irregolarità riscontrate, il perito segnala la necessità della presentazione di una pratica di sanatoria e/o regolarizzazione edilizia, eventualmente usufruendo delle disposizioni dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, o di altre normative in materia, anche di futura emanazione.

Il costo stimato di tale procedura è pari a circa € 5.000,00, comprensivo di spese tecniche e sanzioni, salvo variazioni in relazione a: oneri tecnici ulteriori; sanzioni maggiorate; richieste da parte del Comune o di altri enti (es. Genio Civile). È inoltre possibile che, a seguito dell'istruttoria comunale, si renda necessaria la realizzazione di opere di adeguamento o rimessa in pristino, in particolare sotto il profilo impiantistico, i cui costi non sono al momento quantificabili.

Non è garantibile, allo stato il corretto funzionamento o la conformità di impianti, servizi o sottoservizi; la qualità dei materiali impiegati; il rispetto integrale delle prescrizioni tecniche impartite da enti pubblici e privati (Comune, Provincia, gestore idrico, ecc.).

Conformità catastale e stato dei luoghi.

Non sussiste corrispondenza catastale.

In esito al sopralluogo effettuato presso l'immobile, il perito ha riscontrato l'assenza di corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attualmente depositata, di cui alla denuncia di accatastamento prot. n. 700.1/2008, presentata in data 16.5.2008 (Pratica n. PT0088035). Tale incongruenza, sebbene non incida sull'identificazione catastale dell'immobile è rilevante sotto il profilo della conformità planimetrica, con possibili riflessi anche sul calcolo della rendita catastale.

Principali difformità riscontrate:

Piano seminterrato - difformità nel numero degli scalini della rampa iniziale della scala che conduce al piano terreno rialzato.

Piano terreno rialzato - presenza, nella parete sud del locale cucina lato est, di una porta in luogo della finestra raffigurata in planimetria.

Piano primo - diverso posizionamento dello sbarco scala, riconducibile ad un differente sviluppo della rampa (numero scalini); incongruenze nelle altezze del terrazzo coperto posto a sud-est.

Piano secondo (sottotetto) - l'intero piano non risulta raffigurato nella planimetria catastale, benché esistente: si compone di locali a uso soffitta, finiti al grezzo, accessibili tramite botola con scala retrattile dal disimpegno del primo piano; si segnala la presenza, in corrispondenza della linea di colmo, di un'altezza pari a circa mt. 1,62/1,63, superiore alla soglia minima di mt. 1,50 stabilita dalla normativa catastale, che impone in tal caso l'inserimento della superficie in planimetria ai fini del calcolo della rendita.

In considerazione delle difformità evidenziate, il perito ha accertato la mancanza di conformità tra planimetria catastale e stato di fatto, con l'obbligo conseguente, ai sensi della normativa vigente, di procedere con: aggiornamento planimetrico mediante presentazione di nuova planimetria catastale; eventuale riclassamento e aggiornamento della rendita catastale.

Si segnala inoltre che il bene è dotato di corte pertinenziale esclusiva, posta sul ovest, con accesso sia pedonale che carrabile. La stessa risulta pavimentata e idonea ad accogliere almeno due autovetture, potendo quindi essere adibita sia ad area cortiliva di uso esclusivo che a spazio per sosta veicoli, in linea con quanto rappresentato anche nei grafici progettuali allegati ai titoli edilizi.

In tale ottica, qualora venga presentata una nuova planimetria catastale, eventualmente correlata a una pratica edilizia (di regolarizzazione, sanatoria o semplice aggiornamento), potrebbe rendersi necessario lo scorporo di una porzione della corte pertinenziale da destinare a posti auto da censire autonomamente nella categoria catastale "C/6", con distinto subalterno.

È utile altresì segnalare che secondo quanto attualmente rilevabile a livello grafico sulla mappa catastale wegis, si accerta una non corretta indicazione del limite dei mappali n. 714 e n. 716 rispetto a quanto invece prospettato graficamente nella variazione catastale con i quali detti mappali sono state originati. Ciò al fine di andare a delineare il corretto confine catastale dei due menzionati mappali rispetto alla resede pertinenziale a servizio del bene in trattazione.

Per ogni approfondimento tecnico e per una più esaustiva descrizione dello stato dei luoghi, si rinvia espressamente alla perizia di stima. Esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

IL LOTTO 5 (composto dal Bene n. 5) È VENDUTO ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

Disponibilità del bene: Il bene n. 5 risulta libero.

Oneri condominiali: Non rilevati.

Prezzo base: € 159.000,00 (Euro centocinquantanovemila/00 cent).

Offerta minima: €. 119.250,00 (Euro centodiciannovemiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00 (Euro tremila/00 cent).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 6

(Bene n. 6)

Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT), Via Colle del Lupo 4/B.

Diritti di piena proprietà pari all'intero su porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno leggermente rialzato rispetto alla sede della pubblica via della Colle del Lupo, e dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, contraddistinto dal n.c. 4/b.

L'unità abitativa risulta composta al piano terreno rialzato da loggia di ingresso esterna, e quindi ingresso – soggiorno dal quale si dipartono poi le rampe scale di collegamento sia con il sottostante piano seminterrato che con il sovrastante piano primo, oltre cucina; al sottostante piano seminterrato da due ampi locali destinati urbanisticamente a cantina/lavanderia, oltre piccolo locale ad uso doccia w.c.; al piano primo invece da piccolo disimpegno, due camere opposte tra loro, di cui una avente accesso alla terrazza coperta presente in avancorpo sul lato ovest, ovvero sovrastante la loggia al piano terreno rialzato, oltre bagno w.c.; al piano secondo "sottotetto" direttamente accessibile dall'interno dell'abitazione per mezzo di botola con scala metallica retrattile posta nell'ambito del soffitto del piccolo disimpegno a piano primo, risulta composta da vari locali soffitta. L'unità è corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, e sviluppantesi sui lati ovest, sud ed est, essendo il lato nord della porzione immobiliare, direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, e quindi il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005.

Nello specifico quanto in oggetto risulta identificare la porzione immobiliare inserita nel fabbricato bifamiliare posto in estremità sud est rispetto all'intero lotto edificato, ovvero il secondo ed ultimo fabbricato sulla destra percorrendo la pubblica via da nord verso sud, ed individuato con la lettera distintiva "D" nei grafici progettuali allegati ai vari titoli abilitativi edilizi. L'accesso alla porzione immobiliare garantito quindi dalla pubblica via Colle del Lupo, quest'ultima costituente a sua volta una diramazione della principale pubblica via Lucchese. Per una puntuale descrizione del bene si rimanda alla perizia di stima alla sezione "*caratteristiche costruttive prevalenti*".

Confini. Il bene n. 6 confina: - ad ovest e nord rispettivamente su distacco con altre porzioni immobiliari (mappale n. 863 subalterno 2 e mappale n. 867 subalterno 1 del foglio di mappa n. 91); - ad est con la pubblica via Colle del Lupo; - a sud con porzione immobiliare e relativa pertinenza scoperta di altra proprietà (mappale n. 866 subalterno 1 del foglio di mappa n. 91).

Parti comuni. Per la porzione immobiliare in esame non risultano, sulla scorta delle risultanze catastali, parti o enti comuni formalmente individuati con le ulteriori porzioni immobiliari facenti parte del medesimo compendio, salva diversa valutazione derivante dalla situazione di fatto rilevata in loco dal perito.

Invero, alla luce della documentazione reperita e dall'analisi dello stato effettivo dei luoghi, il perito segnala che la porzione immobiliare risultata dotata di impianti luce, acqua e gas, i cui contatori risultano allocati all'interno del piccolo manufatto in muratura inserito nell'ambito della recinzione lato est, ovvero nell'ambito della recinzione a delimitazione dell'area pertinenziale, in fregio alla pubblica via Colle del Lupo. Manufatto che nel suo complesso risulta di fatto svilupparsi in parte nell'ambito della recinzione a servizio della porzione immobiliare in oggetto, ed in parte però anche nell'ambito della recinzione, in prosecuzione, a servizio dell'ulteriore porzione immobiliare confinante, ovvero risulta interessare equamente i tratti di recinzione a servizio delle due porzioni immobiliari. In particolare i contatori delle utenze gas ed acqua risultano di fatto allocati nella porzione di manufatto che riguarda effettivamente il tratto di recinzione di interesse, mentre il contatore della luce risulta allocato nella zona centrale di tale manufatto, unitamente all'ulteriore contatore della porzione immobiliare confinante. In virtù di tale circostanza, il perito segnala come tale manufatto in muratura si configuri come una utilità comune ad entrambe le due porzioni immobiliari, e quindi di manutenzione e conservazione comune.

Il perito segnala poi la presenza di un dispositivo di ancoraggio costituito da un palo in acciaio inox, presumibilmente con combinazione di tipo girevole, necessario da normativa regionale, per la esecuzione di eventuali lavori da effettuarsi sulla copertura del fabbricato, ed installato in corso di edificazione del fabbricato di maggior consistenza di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte. Per quanto potuto accertare e desumere unicamente a livello visivo, il dispositivo risulta presente sull'estradosso della copertura, ed ancorato ad un tubolare metallico a sezione quadrata, quest'ultimo allocato all'interno della soffitta al piano secondo "sottotetto" della porzione immobiliare adiacente, ed a sua volta ancorato con apposita piastra al piano di calpestio della medesima soffitta. Secondo quanto desumibile dalle previsioni progettuali di cui ai titoli edilizi abilitativi, tale dispositivo doveva essere installato sulla parte sommitale e centrale della linea di colmo della copertura del fabbricato, ed ancorata quindi sulla muratura di "spina" a divisione tra le due porzioni immobiliari di abitazione. Tale previsione è stata però di fatto disattesa. Tale elemento riveste evidentemente una funzione di utilità comune anche per la porzione immobiliare in oggetto, e quindi di manutenzione e conservazione comune.

Con riferimento alle strutture murarie di delimitazione della resede esclusiva scoperta, il perito segnala la presenza di muretti e setti murari anche a contenimento delle pertinenze adiacenti, la cui esatta titolarità (esclusiva o comune) non risulta univocamente accertabile, potendo gli stessi ricadere a cavallo del confine ovvero essere realizzati in regime di contiguità materiale con altri immobili del complesso.

Analoga incertezza riguarda eventuali partizioni impiantistiche comuni, quali scarichi fognari, cavidotti, tubazioni e canalizzazioni al servizio delle utenze domestiche.

Alla luce della descritta promiscuità strutturale e funzionale, e considerato il contesto edilizio integrato nel quale è inserita la porzione in oggetto, si ritiene che debbano comunque ritenersi sussistenti, ai sensi dell'art. 1117 c.c., i diritti di comproprietà sulle parti comuni, ivi incluse le opere, impianti e manufatti che per struttura, destinazione o utilizzo risultino al servizio dell'unità oggetto di stima.

Servitù, censo, livello, usi civici. Il perito rileva che dall'analisi delle provenienze ventennali, della documentazione catastale e tecnica progettuale disponibile, non risultano servitù attive o passive trascritte che gravino sul bene staggito; fa tuttavia riserva di eventuali servitù nascenti da scritture private o atti aventi efficacia obbligatoria, ma non trascritti.

Fermo quanto sopra, in base allo stato di fatto del bene il perito richiama situazioni potenzialmente idonee a generare servitù per destinazione del padre di famiglia ovvero servitù apparenti, ove ricorrano i presupposti di legge.

Tuttavia si segnala la presenza di un dispositivo di ancoraggio in acciaio inox, verosimilmente a rotazione libera, installato – presumibilmente in fase di edificazione – in adempimento alla normativa regionale sulla sicurezza nei lavori in quota. Dispositivo che per quanto potuto accertare a livello visivo dal perito, risulta presente sull'estradosso della copertura, ed ancorato ad un tubolare metallico a sezione quadrata, quest'ultimo allocato all'interno della soffitta al piano secondo "sottotetto" della porzione immobiliare adiacente a quella in oggetto, ed a sua volta ancorato con apposita piastra al piano di calpestio della medesima soffitta. Secondo quanto desumibile dalle previsioni progettuali di cui ai titoli edilizi abilitativi, tale dispositivo doveva essere invece installato sulla parte sommitale e centrale della linea di colmo della copertura del fabbricato, ed ancorata quindi, sulla muratura di "spina" a divisione tra le due porzioni immobiliari di abitazione. Tuttavia, in realtà, è stato installato esclusivamente nell'ambito della soffitta della porzione in oggetto, pur rivestendo una funzione di utilità anche per la porzione del fabbricato bifamiliare in oggetto.

Ulteriore elemento da segnalare riguarda gli impianti luce, acqua e gas, dell'unità in oggetto i cui contatori risultano allocati all'interno del piccolo manufatto in muratura inserito nell'ambito della recinzione lato est, ovvero nell'ambito della recinzione a delimitazione dell'area pertinenziale, in fregio alla pubblica via Colle del Lupo. Manufatto che nel suo complesso si sviluppa in parte nell'ambito della recinzione a servizio della porzione immobiliare in oggetto, ed in parte anche nell'ambito della recinzione, in prosecuzione, a servizio dell'ulteriore porzione immobiliare confinante.

Di poi, segnala che l'immobile in oggetto è parte di un fabbricato bifamiliare realizzato *ex novo* sulla base di una convenzione edilizia stipulata con il Comune di Pescia in data 2.4.2004 (rep. n. 16873), registrata a Pescia il 13.4.2004 al n. 362 e trascritta il 16.4.2004 (R.G. n. 2140 – R.P. n. 1274). Detta trascrizione è stata successivamente oggetto di rettifica (trascrizione del 24.6.2004, R.G. n. 3730 – R.P. n. 2209) con specifica qualificazione dell'atto come "convenzione edilizia". A tale atto ne è seguita una seconda convenzione in data 16.6.2004 (rep. n. 16880), anch'essa trascritta in pari data (R.G. n. 3731 – R.P. n. 2210), redatta al fine di correggere errori materiali concernenti l'identificazione catastale dei beni coinvolti.

In sintesi, la convenzione prevedeva, tra gli obblighi del concessionario: - la realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo mediante la posa di 9 punti luce collegati alla rete elettrica lungo la via Provinciale Lucchese; - la cessione gratuita al Comune di Pescia di una porzione di terreno (foglio 91, mappali nn. 714 e 716 – complessivi mq. 195) costituente sede stradale della via Colle del Lupo. Il concessionario si impegnava inoltre a sostenere tutte le spese relative a frazionamenti e atti tecnici funzionali al trasferimento della proprietà, a mantenere l'efficienza delle opere fino alla cessione al Comune, e a informare esplicitamente gli acquirenti degli obblighi non ancora adempiuti. Allo stato attuale non risultano trascrizioni attestanti l'effettivo trasferimento della proprietà delle suddette opere in favore del Comune di Pescia (mappali 714 e 716), nonostante la già avvenuta presentazione della certificazione di abitabilità.

Per quanto attiene invece le opere di illuminazione pubblica, il perito rileva la presentazione da parte dell'allora tecnico progettista nonché direttore dei lavori di una "relazione di accompagnamento al collaudo" datata 23.7.2008 ed acquisita al n. 18963 di protocollo generale del citato Comune in data 29.7.2008. Relazione con la quale è stata dichiarata la ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria nella data del 13.5.2008, e che le stesse sulla base delle verifiche, accertamenti, riscontri, controlli, misurazioni e saggi, sono risultate collaudabili, rimandando in tal senso al collaudatore il relativo provvedimento di competenza.

Sulla scorta di tale relazione il Comune, con Determina Dirigenziale n. 66 del 30.1.2009, tenuto conto, tra l'altro, dei risultati derivanti dal collaudo delle opere effettuato dall'allora Dirigente dei Servizi Tecnici e Funzionario d'Area, ha determinato quanto testualmente riportato: "1. di approvare le risultanze del certificato di regolare esecuzione dei lavori; 2. di dare atto che le opere e la convenzione stessa non prevedono il passaggio da alcuna area privata che debba essere acquisita alla proprietà dell'ente; 3. di

assumere in carico i beni prodotti nell'ambito della convenzione descritta in narrativa inerenti le opere di pubblica illuminazione realizzate; 4. di trasmettere ...omissis ...".

Sulla base di quanto puntualizzato con la Determina Dirigenziale n. 66 del 30.1.2009, e per quanto attiene alle opere di illuminazione pubblica, si evidenzia che all'interno del manufatto in muratura all'interno del quale risultano allocati i contatori delle utenze luce, acqua e gas, a servizio, tra l'altro, della porzione immobiliare di che trattasi, e posto nell'ambito della recinzione lato est, in fregio alla pubblica via Colle del Lupo, risulta altresì presente un ulteriore sportello plausibilmente all'interno del quale è presente il contatore o comunque dispositivo elettrico a servizio del limitrofo lampione, e quindi a servizio dell'illuminazione pubblica oggetto delle convenzioni appena sopra citate, e posta lungo la predetta via.

Oltretutto il perito ha accertato, a filo interno di tale tratto di recinzione, e quindi plausibilmente all'interno dell'area pertinenziale alla porzione immobiliare, ovvero in prossimità del manufatto di alloggiamento contatori, risulta materialmente presente proprio il palo del lampione a servizio dell'illuminazione pubblica.

Secondo quanto rilevato dal perito, esistono incertezze anche in merito all'effettivo posizionamento della menzionata recinzione lato est, ovvero quello fronte la pubblica via Colle del Lupo, e nell'ambito della quale risultano peraltro inseriti sia cancello carrabile che pedonale di accesso alla porzione immobiliare in oggetto. Incertezze che risiedono nella necessità di dovere accertare se tale tratto di recinzione, nell'ambito del quale ritroviamo inserito anche il menzionato manufatto di alloggiamento contatori delle utenze luce, acqua e gas, risulta effettivamente realizzato all'interno della proprietà privata. Nelle tavole grafiche progettuali unite alla Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale del Comune e rubricata al n. 841/06 di Pratica Edilizia, tale tratto di recinzione risulterebbe addirittura arretrato dal filo stradale di circa 30 cm., ovvero dal presunto limite della pubblica via Colle del Lupo così come individuata proprio in detti grafici. Non è dato sapere se tale residua fascia di circa 30 cm. sia da intendersi in esclusiva proprietà delle varie porzioni immobiliari, ovvero se comunque oggetto di trasferimento al Comune di Pescia in osservanza di quanto stabilito nelle Convenzioni edilizie appena menzionate, in quanto di fatto, ad oggi, comunque occupata dalla sede stradale. Sarà necessario procedere con specifici accertamenti al fine di verificare la conformità dello stato effettivo dei luoghi con quanto rappresentato negli elaborati grafici uniti alla pratica edilizia e verificare l'effettiva ubicazione anche del palo del lampione a servizio dell'illuminazione pubblica.

Ancora, e per quanto concerne la resede esclusiva, è stata rilevata la presenza di numerosi chiusini afferenti a sottostanti pozzetti e canalizzazioni la cui funzione dovrà essere verificata per accertare se posti al servizio esclusivo dell'immobile staggito oppure anche di altre proprietà. Al fine di accertarne la titolarità e l'effettiva destinazione funzionale (esclusiva o comune), sarà necessario procedere con specifici accertamenti tecnici, essendo possibile che alcuni impianti servano anche unità immobiliari confinanti.

In conclusione, si evidenzia che, anche in difetto di titoli costitutivi espressi, potrebbero sussistere servitù attive e passive di fatto, anche non apparenti (quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc.), funzionali all'utilizzo dell'unità immobiliare oggetto di stima e riconducibili a esigenze comuni con le unità limitrofe, specie in riferimento al manufatto tecnico contenente i contatori delle varie utenze, situato a distanza dalla porzione staggita, al quale risultano collegati – secondo le previsioni progettuali – impianti e canalizzazioni interrati, transitanti lungo la viabilità privata.

Il compendio pignorato risulta rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Pescia:

- Sezione ____ **foglio 91, particella 866, sub. 2**, zona censuaria ____, categoria A/7, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale 110 mq., rendita €. 464,81 (piano S1-T-1).

Inquadramento urbanistico e normativo della porzione immobiliare.

La porzione immobiliare in oggetto ricade, dal punto di vista urbanistico, secondo il Piano Operativo Comunale - adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 30.5.2019 e approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.7.2022 – in zona classificata come “B1 – Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto”, disciplinata dall’art. 26.4 delle relative Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

Ai sensi del Piano Strutturale vigente del Comune di Pescia, la porzione immobiliare e la relativa area pertinenziale ricadono all’interno dell’Unità Territoriale Organica Elementare n. 6 – Veneri, disciplinata dall’art. 61 delle relative N.T.A. dello stesso Piano Strutturale. L’area non risulta sottoposta ad alcun vincolo paesaggistico.

Restano salve eventuali modifiche normative o aggiornamenti degli strumenti urbanistici che dovessero intervenire prima della eventuale vendita forzata del bene.

L’immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente all’1.9.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L’immobile risulta agibile.

Ai fini della valutazione della conformità edilizia, occorre premettere - come più ampiamente precisato dal perito nella relazione a cui si rimanda - che l’attività di ricerca e acquisizione delle pratiche edilizie afferenti al bene è stata difficoltosa. In particolare, il perito segnala che il metodo di archiviazione delle pratiche edilizie adottato nel tempo dal Comune di Pescia non consente univocamente di accertare la corrispondenza tra una determinata pratica edilizia e il bene specificamente considerato, soprattutto nei casi - come quello in esame - in cui siano stati richiesti nel tempo molteplici titoli edilizi per diversi fabbricati di proprietà. La ricostruzione degli atti edilizi si fonda quindi sulla documentazione effettivamente rilasciata dal Comune di Pescia, non potendo il perito accertare l’esistenza o meno di ulteriori pratiche o atti amministrativi eventualmente presentati nel corso degli anni, né valutarne l’effettiva attinenza al bene in esame ove non reperiti. Sulla base della documentazione rilasciata dal Comune di Pescia, il perito ha potuto constatare che, per l’immobile in esame, sono stati rilasciati i seguenti atti autorizzativi, di seguito schematicamente riportati:

- Concessione Edilizia n. 25 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 45/C/03;
- Permesso di Costruire n. 63 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 26/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 25 anno 2004);
- Permesso di Costruire n. 12 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 63 anno 2005), quest’ultimo però non rintracciato dal perito;
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell’art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.1.2009 ed acquisita al n. 1187 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 16/2009);
- Abitabilità depositata in data 2.2.2009 ed acquisita al n. 4243 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 968/09).
- Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 841/06) e successiva variante ai sensi dell’art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 - Pratica Edilizia n. 235/2009.

Come meglio precisato nella perizia di stima a cui si rimanda, l’immobile in oggetto risulta far parte di un contesto edilizio di recente costruzione, e per il quale è stata stipulata dall’allora proprietario una convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 2.4.2004, repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.4.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.4.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.6.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del

Registro Particolare, per correzione della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia". Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.6.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.6.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiali commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse. In base alle convenzioni edilizie sopra richiamate il concessionario si obbligava alla realizzazione a propria cura e spese, e quali opere di urbanizzazione primaria, di: - "illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo consistente nel posizionamento di n. 9 punti luce completi, allacciati alla linea posta lungo la via Provinciale Lucchese; - cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di terreno di proprietà del concessionario occupata dalla via Colle del Lupo, rappresentata catastalmente nel foglio 91 dai mappali n. 714 e 716, e per complessivi mq. 195." In particolare è stato puntualizzato che tutte le spese inerenti i frazionamenti e gli atti tecnici necessari per il trasferimento della proprietà delle aree dovevano far carico alla proprietà medesima senza oneri per il Comune. In tal senso il concessionario si è altresì obbligato, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Pescia, dopo la fine dei lavori, ed al momento in cui ne veniva fatta richiesta, e comunque prima della certificazione di abitabilità dei fabbricati, le opere e gli impianti di pubblico interesse.

Il perito rileva che ad oggi non risultano evidenze di avvenuti passaggi di proprietà al Comune di Pescia, almeno per quanto attiene la porzione di terreno occupata dalla sede stradale di via Colle del Lupo ed identificata catastalmente dai mappali n. 714 e n. 716, nonostante comunque sia stata già data comunicazione della fine dei lavori e presentata oltretutto la certificazione di abitabilità dei fabbricati, ovvero del bene in oggetto.

Per quanto attiene invece le opere di illuminazione pubblica, il perito rileva la presentazione da parte dell'allora tecnico progettista nonché direttore dei lavori di una "relazione di accompagnamento al collaudo" datata 23.7.2008 ed acquisita al n. 18963 di protocollo generale del citato Comune in data 29.7.2008. Relazione con la quale è stata dichiarata la ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria nella data del 13.5.2008, e che le stesse sulla base delle verifiche, accertamenti, riscontri, controlli, misurazioni e saggi, sono risultate collaudabili, rimandando in tal senso al collaudatore il relativo provvedimento di competenza. A ciò ha fatto seguito la Determina Dirigenziale n. 66 del 30.1.2009 del Comune di Pescia di cui si è già detto sopra.

Per una più compiuta descrizione dei titoli abilitativi si rimanda alla perizia di stima, limitandosi qui ad evidenziare che la porzione immobiliare in oggetto risulta far parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza, la cui costruzione risulta essere stata autorizzata, previo, tra gli altri, l'ottenimento anche del parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 5.9.2003 parere n. 07, a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 25 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 45/C/03, rilasciata in data 20.5.2004, giusta la domanda presentata dall'allora proprietario ed acquisita al n. 9355 di protocollo generale in data 14.4.2003. La soluzione progettuale prospettata e quindi autorizzata dallo stesso Comune, ha previsto la individuazione nell'ambito dell'intera area edificabile a disposizione, di cinque lotti individuati con le lettere "A", "B", "C", "D" et "E", all'interno dei quali andare a realizzare altrettanti fabbricati di abitazione, oltre un ulteriore lotto costituito da un fabbricato di abitazione già esistente in loco con relativa area pertinenziale, quest'ultimo identificabile come "lotto n. 9" di cui alla perizia. In tal senso il fabbricato del quale è parte la porzione immobiliare di interesse, risulta quello identificato con la lettera "D".

La soluzione progettuale di cui alla Concessione Edilizia n. 25 anno 2004, prevedeva la realizzazione di un unico fabbricato di abitazione elevato su due piani fuori terra oltre piano interrato, ed evidentemente piano "sottotetto". E per quanto qui rileva in sede di rilascio della Concessione Edilizia, è stato previsto, tra l'altro, l'obbligo di osservanza delle seguenti prescrizioni: - "le murature dovranno essere adeguatamente isolate dall'umidità del suolo mediante intercapedine ventilata larga non meno di cm. 60 intorno ai muri esterni a

partire da un piano inferiore di cm. 30 dal piano del pavimento interno e con misure atte a garantire nel tempo l'assenza di umidità di tipo ascendente; - il punto cottura dovrà essere dotato di idonea cappa di aspirazione sui fornelli sfociante all'esterno e rispetti la normativa di sicurezza relativa all'impiego di gas per uso domestico". Prescrizioni previste anche nei successivi atti autorizzativi in variante, e quindi valide ovvero da ritenersi valide anche ai fini della valutazione dell'avvenuto adempimento delle stesse rispetto allo stato attuale dei luoghi.

Il perito non è stato in grado di verificare se sia o meno presente la prescritta intercapedine e riferisce che a livello visivo non si rilevano perimetralmente al fabbricato, e quindi anche nell'ambito della resede esterna pertinenziale allo stesso, elementi che possano far presumere la presenza di tale intercapedine. Di tale aspetto non ha rilevato traccia nemmeno nei grafici progettuali uniti ai vari atti autorizzativi anche in variante e neppure nella documentazione progettuale unita alla pratica strutturale depositata presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia (ufficio del Genio Civile).

Per quanto alla prescrizione relativa all'obbligo di dotazione di idonea cappa di aspirazione sui fornelli il perito rileva che nell'ambito del locale cucina, ovvero nell'ambito della parete ove è prevista la zona cottura risulta comunque presente un foro che però non trova sfogo, almeno da quanto potuto accertare visivamente, nella parte esterna del fabbricato.

Tra gli obblighi previsti nella Concessione Edilizia n. 25 anno 2004, si evidenzia la necessità dell'osservanza "delle disposizioni di cui al Titolo II della legge 29.1.1991 n. 10 con particolare riferimento alle prescrizioni degli artt. 26 e 28 ai sensi dei quali è fatto obbligo depositare in Comune, in doppia copia, insieme alla denuncia di inizio lavori, il progetto delle opere da eseguire con una relazione tecnica che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della Legge stessa". Trattasi sostanzialmente dell'obbligo di deposito, richiesto dal Comune, della relazione inerente il nuovo impianto termico a servizio del fabbricato, proprio come previsto dalla menzionata Legge 9.1.1991 n. 10. Anche di tale documentazione il perito non ha trovato traccia.

Con apposita istanza depositata in data 8.4.2005 ed acquisita al n. 8489 di protocollo generale del Comune di Pescia, Pratica Edilizia n. 26/C/05, l'allora proprietaria ha presentato richiesta di variante alla Concessione Edilizia n. 25 anno 2004, in virtù della quale previo, tra gli altri, l'ottenimento del parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 27.5.2005 parere n. 05, ha fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire n. 63 anno 2005 del 21.10.2005, ritirato il 10.11.2005. La variante progettuale in trattazione ha previsto sostanzialmente la realizzazione di due unità abitative in luogo dell'unica inizialmente prevista, con conseguenti modifiche interne distributive, esterne prospettiche con lieve ampliamento della superficie coperta. In sede di rilascio del Permesso di Costruire in descrizione, è stato previsto, tra l'altro, l'obbligo di osservanza di "tutte le condizioni di cui al permesso di costruire principale", questa volta, e diversamente da quanto in precedente prescritto, per i locali interrati, vi è la previsione di realizzazione di aperture di aerazione del tipo a "bocca di lupo" protette superficialmente da grate presumibilmente metalliche a livello del marciapiede perimetrale al fabbricato.

Il perito segnala che successivamente ancora dovrebbe essere stata depositata in data 15.12.2005 una ulteriore pratica alla quale dovrebbe aver fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire n. 12 anno 2006. Pratica quest'ultima che però non risulta essere stata rintracciata.

In data 13.3.2008 l'allora proprietaria ha depositato istanza di richiesta di proroga per ultimazione dei lavori acquisita al n. 6455 di protocollo generale in data 13.3.2008, ed alla quale ha fatto seguito la concessione della proroga da parte del Comune di Pescia, con indicazione del nuovo termine dei lavori nella data del 4.10.2008. Successivamente ha fatto seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 15.1.2009 al n. 1186 di protocollo generale, Pratica edilizia n. 16/2009.

Con tale comunicazione è stata pertanto comunicata la ultimazione delle lavorazioni di cui ai vari titoli appena sopra esposti, indicata nella data del 13.5.2008, e contestualmente sono stati depositati nuovi

elaborati grafici progettuali, quale variante finale, con indicazione dell'effettivo stato dei luoghi, ovvero raffiguranti quanto effettivamente andato plausibilmente a realizzare allo stato finale dei lavori.

Proseguendo ancora nell'analisi delle pratiche edilizie si accerta che l'allora proprietaria ha poi depositato l'abitabilità attinente l'intero fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte il bene staggito, acquisita in data 2.2.2009 al n. 4243 di protocollo generale del Comune di Pescia (Pratica Edilizia n. 968/09). Abitabilità nella quale vengono menzionate, tra gli altri dati, anche le dichiarazioni di conformità degli impianti sia elettrico che termico - idraulico, che non sono però state rintracciate dal perito. Non è stata reperita neppure la documentazione prevista dalla Legge 29.1.1991 n. 10, in particolare per quanto riguarda la relazione tecnica che attesti la rispondenza alle prescrizioni della legge stessa riguardante gli impianti.

Alla luce delle dinamiche legate alla difficoltà di acquisizione sia della documentazione tecnica che di informazioni specifiche richieste al Comune di Pescia, e quindi in relazione anche all'effettivo accertamento degli avvenuti o meno adempimenti e prescrizioni legate sia a quanto previsto nelle Convenzioni Edilizie menzionate, sia legate a quanto poi previsto anche nei vari titoli abilitativi successivamente rilasciati dal citato Comune, ovvero anche alle criticità riscontrate (quali ad esempio il mancato rispetto degli obblighi previsti dal D.P.G.R. 23.11.2005 n. 62/R, tuttora in vigore, in materia di misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza), il perito segnala l'esistenza di incertezze sulla effettiva validità dell'Abitabilità.

Per la edificazione del fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte anche il bene in oggetto risulta essere stato depositato dall'allora proprietaria presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia, ovvero Ufficio del Genio Civile, in data 14.2.2006, apposto progetto strutturale acquisito al n. 44661 di protocollo e rubricato in pari data al n. 27094 di pratica. Pratica quest'ultima alla quale ha fatto poi seguito il deposito della relazione a struttura ultimata acquisita in data 8.8.2006 al n. 2618 di protocollo, con la quale è stata, altresì, comunicata la ultimazione dei lavori strutturali nella data del 15.6.2006. Successivamente ancora ha fatto quindi seguito il deposito del certificato di collaudo depositato in data 3.1.2008.

Ad ultimazione dei vari titoli abilitativi che hanno interessato il bene staggito, vi è la presentazione da parte dall'allora proprietaria di una Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale del già citato Comune e rubricata al n. 841/06 di Pratica Edilizia, per la realizzazione di opere di recinzione a corredo dei fabbricati di nuova edificazione, tra i quali anche quello in cui risulta inserita la porzione immobiliare di interesse. Con successiva istanza depositata in data 9.1.2007 ed acquisita al n. 630 di protocollo generale ha fatto seguito la comunicazione di inizio dei lavori indicata nella data del 10.1.2007. Successivamente ha fatto seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 30.3.2009 al n. 10138 di protocollo generale, Pratica Edilizia n. 235/2009.

Il perito segnala infine che risulterebbe esistente una ulteriore pratica edilizia, quale variante a quella rubricata con il n. 718 dell'anno 2006, ma che materialmente non risulta essere stata rintracciata e quindi nemmeno messa a disposizione del perito.

Sulla base dei riscontri eseguiti in sede del sopralluogo, il perito ha osservato delle incongruenze rispetto a quanto graficamente riportato nei citati grafici progettuali, che dal punto di vista planimetrico della porzione immobiliare possono sommariamente essere individuati in: - una diversa indicazione dello sviluppo complessivo delle rampe scale interne che dal piano seminterrato conducono fino al piano primo; - lievi discostamenti in relazione alle misure planimetriche sia complessive che parziali anche dei singoli locali facenti parte della porzione immobiliare nonché delle varie altezze interne. Secondo il perito per tali differenze ci si può appellare, ed ove possibile, alle indicazioni normative in tema delle cosiddette "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 aggiornato in ultimo alla Legge n. 120 di conversione del D.L. 76/2020 "Decreto semplificazioni". Contrariamente, e quindi salvo diverse interpretazioni, dovrà essere proceduto alla riconfigurazione del locale così come progettualmente previsto.

Un esempio può farsi nella misura del disimpegno "notte": la larghezza minima di tale disimpegno al piano primo è inferiore a quella progettualmente prevista di 1,00 metro.

Il perito ha poi riscontrato ulteriori criticità rispetto agli accessi alle soffitte "sottotetto" e all'estradosso della copertura della porzione immobiliare in oggetto: tali accessi devono configurarsi quali soluzioni necessarie al rispetto degli obblighi previsti dal D.P.G.R. 23.11.2005 n. 62/R, quale regolamento di attuazione dell'art. 82 della Legge Regionale 3.1.2005 n. 1 e s.m.i., in materia di misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. Le attuali dimensioni e conseguentemente superfici minime dei citati accessi non risultano conformi a quelle indicate invece dalla normativa appena sopra citata, che prevede una larghezza minima del passaggio (lato inferiore) pari a mt. 0,70, e comunque una superficie minima libera di passaggio non inferiore a mq. 0,50. Tali difformità necessitano di correzioni per garantire l'accesso sicuro e il rispetto delle prescrizioni di legge.

Oltretutto il piccolo lucernario posto nell'ambito della falda lato est non trova una propria rappresentazione grafica negli elaborati progettuali uniti alla Comunicazione di fine lavori. Mancata rappresentazione grafica rilevata dal perito anche per l'intero piano secondo "sottotetto"; circostanza questa che rende impossibile avere contezza della effettiva previsione progettuale architettonica delle pareti che allo stato dei luoghi risultano presenti nell'ambito dei locali soffitti, ancorché le stesse risultano invece raffigurate nelle tavole progettuali strutturali.

Con riferimento ai due accessi sia alle soffitte "sottotetto" che all'estradosso della copertura, secondo quanto previsto dall'art. 82 della Legge Regionale 3.1.2005 n. 1, poi trasposto nella successiva L.R. 65/2014 nell'art. 141, (punti 13 e 14) devono trovare applicazione idonee misure preventive e protettive che consentano, nella successiva fase di manutenzione degli edifici, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. La mancata previsione delle misure costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire ed impedisce altresì l'efficacia della SCIA e, relativamente alla CILA, comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria. Tra la documentazione messa a disposizione del perito non è stata individuata alcuna relazione finale e/o dichiarazione di corretta installazione e dimensionamento dei menzionati accessi. Inoltre, il perito non ha potuto verificare se siano stati correttamente installati i dispositivi di sicurezza (come il palo in acciaio inox con ganci di ancoraggio), né se siano state eseguite le manutenzioni periodiche.

Vi sono poi ulteriori incongruenze grafiche nei progetti: - camera al piano primo: nel locale camera posto al piano primo, in estremità est della porzione immobiliare non risulta raffigurato il vano "soprascala", questa differenza potrebbe essere dovuta a un errore grafico o necessitare di regolarizzazione da parte del Comune di Pescia.

Per quanto ai parametri aeroilluminanti e aperture, nella Tavola grafica n. 3 "Verifica parametri illuminotecnici", non sono specificate le misure delle aperture (finestre e porte-finestre) ma solo le superfici, distinte tra superficie illuminante e superficie areante e non viene chiarito il criterio di calcolo adottato per arrivare a tali superfici. A causa di questa mancanza di dettagli, il perito rileva differenze tra le superfici previste nei grafici e quelle misurate in loco. In particolare, il portoncino di ingresso principale potrebbe necessitare di un adeguamento (inclusa una possibile sostituzione dell'infisso) per rispettare i parametri di illuminazione e aerazione.

Per quanto poi attiene al rispetto della superficie minima permeabile dell'area pertinenziale alla porzione immobiliare in oggetto, il perito segnala che alla data del sopralluogo nell'ambito di quest'ultima, ovvero nella porzione lato ovest, è risultata presente un'area pavimentata non progettualmente prevista e al di sopra della quale è presente una struttura precaria in legno di forma quadrata tipo gazebo. Opera quest'ultima all'uopo evidentemente oggetto di asportazione, in quanto realizzata in assenza di specifico titolo abilitativo. Per quanto attiene i vari camminamenti, marciapiedi, aiuole e/o scalette esterne, tutti ricadenti nell'ambito dell'area pertinenziale al bene staggito, il perito non rileva particolari variazioni rispetto a quanto progettualmente previsto, salvo lievi variazioni relative al posizionamento del cancellino carrabile posto

nell'ambito della recinzione lato est, ovvero fronte la pubblica via Colle de Lupo, nonché relative alla precisa individuazione dei limiti dell'area a verde ed aiuole.

Esistono tuttavia incertezze in merito all'effettivo posizionamento proprio della recinzione lato est, ovvero quello fronte la pubblica via Colle del Lupo, e nell'ambito della quale risultano inseriti sia cancello carrabile che pedonale di accesso alla porzione immobiliare di che trattasi. Incertezze che risiedono nella necessità di dovere accertare se tale tratto di recinzione, nell'ambito del quale si ritrova peraltro inserito anche manufatto di alloggiamento contatori utenze, acqua e gas, risulta effettivamente realizzato all'interno della proprietà privata. In effetti secondo le indicazioni fornite a livello progettuale si rileva che tale tratto di recinzione risulterebbe addirittura arretrato dal filo stradale di circa 30 cm., ovvero dal presunto limite della pubblica via Colle del Lupo così come individuata proprio in detti grafici. Non è dato sapere se tale residua fascia di circa 30 cm. sia da intendersi pertanto in esclusiva proprietà della porzione immobiliare in trattazione, ovvero se comunque oggetto di trasferimento al Comune di Pescia in osservanza di quanto stabilito nelle Convezioni edilizie in precedenza menzionate, in quanto di fatto, ad oggi, comunque occupata dalla sede stradale. Quanto sopra alla luce anche del fatto che nella relazione tecnica unita alla pratica edilizia stessa viene fatta menzione di una autorizzazione già rilasciata dall'Ufficio Strade del Comune di Pescia con parere n. 24375 del 27.09.2006, quest'ultimo però non rintracciata.

Tutte le pratiche edilizie analizzate, seppur caratterizzate da criticità e difformità, risultano formalmente valide, poiché non annullate né oggetto di autotutela da parte del Comune di Pescia.

Tuttavia, alla luce delle irregolarità riscontrate, il perito segnala la necessità della presentazione di una pratica di sanatoria e/o regolarizzazione edilizia, eventualmente usufruendo delle disposizioni dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, o di altre normative in materia, anche di futura emanazione.

Il costo stimato di tale procedura è pari a circa € 5.000,00, comprensivo di spese tecniche e sanzioni, salvo variazioni in relazione a: oneri tecnici ulteriori; sanzioni maggiorate; richieste da parte del Comune o di altri enti (es. Genio Civile). È inoltre possibile che, a seguito dell'istruttoria comunale, si renda necessaria la realizzazione di opere di adeguamento o rimessa in pristino, in particolare sotto il profilo impiantistico, i cui costi non sono al momento quantificabili.

Non è garantibile, allo stato il corretto funzionamento o la conformità di impianti, servizi o sottoservizi; la qualità dei materiali impiegati; il rispetto integrale delle prescrizioni tecniche impartite da enti pubblici e privati (Comune, Provincia, gestore idrico, ecc.).

Conformità catastale e stato dei luoghi.

Non sussiste corrispondenza catastale.

In esito al sopralluogo effettuato presso l'immobile, il perito ha riscontrato l'assenza di corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attualmente depositata, di cui alla denuncia di accatastamento prot. n. 700.1/2008, presentata in data 16.5.2008 (Pratica n. PT0088035). Tale incongruenza, sebbene non incida sull'identificazione catastale dell'immobile è rilevante sotto il profilo della conformità planimetrica, con possibili riflessi anche sul calcolo della rendita catastale.

Principali difformità riscontrate:

Piano seminterrato - difformità nel numero degli scalini della rampa iniziale della scala che conduce al piano terreno rialzato.

Piano terreno rialzato - presenza, nella parete sud del locale cucina lato est, di una porta in luogo della finestra raffigurata in planimetria.

Piano primo - diverso posizionamento dello sbarco scala, riconducibile ad un differente sviluppo della rampa (numero scalini); incongruenze nelle altezze del terrazzo coperto posto a sud-est.

Piano secondo (sottotetto) - l'intero piano non risulta raffigurato nella planimetria catastale, benché esistente: si compone di locali a uso soffitta, finiti al grezzo, accessibili tramite botola con scala retrattile dal disimpegno del primo piano; si segnala la presenza, in corrispondenza della linea di colmo, di un'altezza pari

a circa mt. 1,62/1,63, superiore alla soglia minima di mt. 1,50 stabilita dalla normativa catastale, che impone in tal caso l'inserimento della superficie in planimetria ai fini del calcolo della rendita.

In considerazione delle difformità evidenziate, il perito ha accertato la mancanza di conformità tra planimetria catastale e stato di fatto, con l'obbligo conseguente, ai sensi della normativa vigente, di procedere con: aggiornamento planimetrico mediante presentazione di nuova planimetria catastale; eventuale riclassamento e aggiornamento della rendita catastale.

Si segnala inoltre che il bene è dotato di corte pertinenziale esclusiva, posta sul ovest, con accesso sia pedonale che carrabile. La stessa risulta pavimentata e idonea ad accogliere almeno due autovetture, potendo quindi essere adibita sia ad area cortiliva di uso esclusivo che a spazio per sosta veicoli, in linea con quanto rappresentato anche nei grafici progettuali allegati ai titoli edilizi.

In tale ottica, qualora venga presentata una nuova planimetria catastale, eventualmente correlata a una pratica edilizia (di regolarizzazione, sanatoria o semplice aggiornamento), potrebbe rendersi necessario lo scorporo di una porzione della corte pertinenziale da destinare a posti auto da censire autonomamente nella categoria catastale "C/6", con distinto subalterno.

È utile altresì segnalare che secondo quanto attualmente rilevabile a livello grafico sulla mappa catastale wegis, si accerta una non corretta indicazione del limite dei mappali n. 714 e n. 716 rispetto a quanto invece prospettato graficamente nella variazione catastale con i quali detti mappali sono state originati. Ciò al fine di andare a delineare il corretto confine catastale dei due menzionati mappali rispetto alla resede pertinenziale a servizio del bene in trattazione.

Per ogni approfondimento tecnico e per una più esaustiva descrizione dello stato dei luoghi, si rinvia espressamente alla perizia di stima. Non risulta rinvenuto il certificato energetico dell'immobile/APE.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

IL LOTTO 6 (composto dal Bene n. 6) È VENDUTO ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

Disponibilità del bene: Il bene n. 6 risulta libero.

Oneri condominiali: Non rilevati.

Prezzo base: € 137.400,00 (Euro centotrentasettemilaquattrocento/00 cent).

Offerta minima: €. 103.050,00 (Euro centotremilacinquanta/00 cent), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/00 cent).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 7

(Bene n. 7)

Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT), Via Colle del Lupo 4/A.

Diritti di piena proprietà pari all'intero su porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno leggermente rialzato rispetto alla sede della pubblica via della Colle del Lupo, e dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, contraddistinto dal n.c. 4/a.

L'unità abitativa risulta composta al piano terreno rialzato da loggia di ingresso esterna, e quindi ingresso – soggiorno dal quale si dipartono poi le rampe scale di collegamento sia con il sottostante piano seminterrato che con il sovrastante piano primo, oltre cucina; al sottostante piano seminterrato da due ampi locali destinati urbanisticamente a cantina/lavanderia, oltre piccolo locale ad uso doccia w.c.; al piano primo invece da piccolo disimpegno, due camere opposte tra loro, di cui una avente accesso alla terrazza coperta presente in avancorpo sul lato ovest, ovvero sovrastante la loggia al piano terreno rialzato, oltre bagno w.c.; al piano secondo "sottotetto" direttamente accessibile dall'interno dell'abitazione per mezzo di botola con scala metallica retrattile posta nell'ambito del soffitto del piccolo disimpegno a piano primo, risulta composta da vari locali soffitta. L'unità è corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, e sviluppantesi sui lati ovest, sud ed est, essendo il lato nord della porzione immobiliare, direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, e quindi il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005.

Nello specifico quanto in oggetto risulta identificare la porzione immobiliare inserita nel fabbricato bifamiliare posto in estremità nord est rispetto all'intero lotto edificato, ovvero il primo fabbricato sulla destra percorrendo la pubblica via da nord verso sud, ed individuato con la lettera distintiva "E" nei grafici progettuali allegati ai vari titoli abilitativi edilizi. L'accesso alla porzione immobiliare garantito quindi dalla pubblica via Colle del Lupo, quest'ultima costituente a sua volta una diramazione della principale pubblica via Lucchese. Per una puntuale descrizione del bene si rimanda alla perizia di stima alla sezione "*caratteristiche costruttive prevalenti*".

Confini. Il bene n. 7 confina: - ad ovest e sud rispettivamente su distacco con altre porzioni immobiliari di altra proprietà (mappale n. 864 subalterno 1 et mappale n. 867 subalterno 2 del foglio di mappa n. 91); - ad est con la pubblica via Colle del Lupo; - a nord con porzione immobiliare e relativa pertinenza scoperta di altra proprietà (mappale n. 867 subalterno 2 del foglio di mappa n. 91).

Parti comuni. Per la porzione immobiliare in esame non risultano, sulla scorta delle risultanze catastali, parti o enti comuni formalmente individuati con le ulteriori porzioni immobiliari facenti parte del medesimo compendio, salva diversa valutazione derivante dalla situazione di fatto rilevata in loco dal perito.

Invero, alla luce della documentazione reperita e dall'analisi dello stato effettivo dei luoghi, il perito segnala che la porzione immobiliare risultata dotata di impianti luce, acqua e gas, i cui contatori risultano allocati all'interno del piccolo manufatto in muratura inserito nell'ambito della recinzione lato est, ovvero nell'ambito della recinzione a delimitazione dell'area pertinenziale, in fregio alla pubblica via Colle del Lupo. Manufatto che nel suo complesso risulta di fatto svilupparsi in parte nell'ambito della recinzione a servizio della porzione immobiliare in oggetto, ed in parte però anche nell'ambito della recinzione, in prosecuzione, a servizio dell'ulteriore porzione immobiliare confinante, ovvero risulta interessare equamente i tratti di recinzione a servizio delle due porzioni immobiliari. In particolare i contatori delle utenze gas ed acqua risultano di fatto allocati nella porzione di manufatto che riguarda effettivamente il tratto di recinzione di interesse, mentre il contatore della luce risulta allocato nella zona centrale di tale manufatto, unitamente all'ulteriore contatore della porzione immobiliare confinante. In virtù di tale circostanza, il perito segnala come tale manufatto in muratura si configuri come una utilità comune ad entrambe le due porzioni immobiliari, e quindi di manutenzione e conservazione comune.

Il perito segnala poi la presenza di un dispositivo di ancoraggio costituito da un palo in acciaio inox, presumibilmente con combinazione di tipo girevole, necessario da normativa regionale, per la esecuzione di eventuali lavori da effettuarsi sulla copertura del fabbricato, ed installato in corso di edificazione del fabbricato di maggior consistenza di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte. Per quanto potuto accertare e desumere unicamente a livello visivo, il dispositivo risulta presente sull'estradosso della copertura, ed ancorato ad un tubolare metallico a sezione quadrata, quest'ultimo allocato all'interno della soffitta al piano secondo "sottotetto" della porzione immobiliare in oggetto, ed a sua volta ancorato con apposita piastra al piano di calpestio della medesima soffitta. Secondo quanto desumibile dalle previsioni progettuali di cui ai titoli edilizi abilitativi, tale dispositivo doveva essere installato sulla parte sommitale e centrale della linea di colmo della copertura del fabbricato, ed ancorata quindi sulla muratura di "spina" a divisione tra le due porzioni immobiliari di abitazione. Tale previsione è stata però di fatto disattesa. Tale elemento riveste evidentemente una funzione di utilità comune anche per l'ulteriore porzione immobiliare adiacente, e quindi di manutenzione e conservazione comune.

Con riferimento alle strutture murarie di delimitazione della resede esclusiva scoperta, il perito segnala la presenza di muretti e setti murari anche a contenimento delle pertinenze adiacenti, la cui esatta titolarità (esclusiva o comune) non risulta univocamente accertabile, potendo gli stessi ricadere a cavallo del confine ovvero essere realizzati in regime di contiguità materiale con altri immobili del complesso.

Analoga incertezza riguarda eventuali partizioni impiantistiche comuni, quali scarichi fognari, cavidotti, tubazioni e canalizzazioni al servizio delle utenze domestiche.

Alla luce della descritta promiscuità strutturale e funzionale, e considerato il contesto edilizio integrato nel quale è inserita la porzione in oggetto, si ritiene che debbano comunque ritenersi sussistenti, ai sensi dell'art. 1117 c.c., i diritti di comproprietà sulle parti comuni, ivi incluse le opere, impianti e manufatti che per struttura, destinazione o utilizzo risultino al servizio dell'unità oggetto di stima.

Servitù, censo, livello, usi civici. Il perito rileva che dall'analisi delle provenienze ventennali, della documentazione catastale e tecnica progettuale disponibile, non risultano servitù attive o passive trascritte che gravino sul bene staggito; fa tuttavia riserva di eventuali servitù nascenti da scritture private o atti aventi efficacia obbligatoria, ma non trascritti.

Fermo quanto sopra, in base allo stato di fatto del bene il perito richiama situazioni potenzialmente idonee a generare servitù per destinazione del padre di famiglia ovvero servitù apparenti, ove ricorrano i presupposti di legge.

Tuttavia si segnala la presenza di un dispositivo di ancoraggio in acciaio inox, verosimilmente a rotazione libera, installato – presumibilmente in fase di edificazione – in adempimento alla normativa regionale sulla sicurezza nei lavori in quota. Dispositivo che per quanto potuto accertare a livello visivo dal perito, risulta presente sull'estradosso della copertura, ed ancorato ad un tubolare metallico a sezione quadrata, quest'ultimo allocato all'interno della soffitta al piano secondo "sottotetto" della porzione immobiliare in oggetto, ed a sua volta ancorato con apposita piastra al piano di calpestio della medesima soffitta. Secondo quanto desumibile dalle previsioni progettuali di cui ai titoli edilizi abilitativi, tale dispositivo doveva essere invece installato sulla parte sommitale e centrale della linea di colmo della copertura del fabbricato, ed ancorata quindi, sulla muratura di "spina" a divisione tra le due porzioni immobiliari di abitazione. Tuttavia, in realtà, è stato installato esclusivamente nell'ambito della soffitta della porzione in oggetto, pur rivestendo una funzione di utilità anche per la porzione del fabbricato bifamiliare adiacente.

Ulteriore elemento da segnalare riguarda gli impianti luce, acqua e gas, dell'unità in oggetto i cui contatori risultano allocati all'interno del piccolo manufatto in muratura inserito nell'ambito della recinzione lato est, ovvero nell'ambito della recinzione a delimitazione dell'area pertinenziale, in fregio alla pubblica via Colle del Lupo. Manufatto che nel suo complesso si sviluppa in parte nell'ambito della recinzione a servizio della porzione immobiliare in oggetto, ed in parte anche nell'ambito della recinzione, in prosecuzione, a servizio dell'ulteriore porzione immobiliare confinante.

Di poi, segnala che l'immobile oggetto di stima è parte di un fabbricato bifamiliare realizzato *ex novo* sulla base di una convenzione edilizia stipulata con il Comune di Pescia in data 2.4.2004 (rep. n. 16873), registrata a Pescia il 13.4.2004 al n. 362 e trascritta il 16.4.2004 (R.G. n. 2140 – R.P. n. 1274). Detta trascrizione è stata successivamente oggetto di rettifica (trascrizione del 24.6.2004, R.G. n. 3730 – R.P. n. 2209) con specifica qualificazione dell'atto come "convenzione edilizia". A tale atto ne è seguita una seconda convenzione in data 16.6.2004 (rep. n. 16880), anch'essa trascritta in pari data (R.G. n. 3731 – R.P. n. 2210), redatta al fine di correggere errori materiali concernenti l'identificazione catastale dei beni coinvolti.

In sintesi, la convenzione prevedeva, tra gli obblighi del concessionario: - la realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo mediante la posa di 9 punti luce collegati alla rete elettrica lungo la via Provinciale Lucchese; - la cessione gratuita al Comune di Pescia di una porzione di terreno (foglio 91, mappali nn. 714 e 716 – complessivi mq. 195) costituente sede stradale della via Colle del Lupo. Il concessionario si impegnava inoltre a sostenere tutte le spese relative a frazionamenti e atti tecnici funzionali al trasferimento della proprietà, a mantenere l'efficienza delle opere fino alla cessione al Comune, e a informare esplicitamente gli acquirenti degli obblighi non ancora adempiuti. Allo stato attuale non risultano trascrizioni attestanti l'effettivo trasferimento della proprietà delle suddette opere in favore del Comune di Pescia, nonostante la già avvenuta presentazione della certificazione di abitabilità.

Per quanto attiene invece le opere di illuminazione pubblica, il perito rileva la presentazione da parte dell'allora tecnico progettista nonché direttore dei lavori di una "relazione di accompagnamento al collaudo" datata 23.7.2008 ed acquisita al n. 18963 di protocollo generale del citato Comune in data 29.7.2008.

Relazione con la quale è stata dichiarata la ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria nella data del 13.5.2008, e che le stesse sulla base delle verifiche, accertamenti, riscontri, controlli, misurazioni e saggi, sono risultate collaudabili, rimandando in tal senso al collaudatore il relativo provvedimento di competenza.

Sulla scorta di tale relazione il Comune, con Determina Dirigenziale n. 66 del 30.1.2009, tenuto conto, tra l'altro, dei risultati derivanti dal collaudo delle opere effettuato dall'allora Dirigente dei Servizi Tecnici e Funzionario d'Area, ha determinato quanto testualmente riportato: "1. di approvare le risultanze del certificato di regolare esecuzione dei lavori; 2. di dare atto che le opere e la convenzione stessa non prevedono il passaggio da alcuna area privata che debba essere acquisita alla proprietà dell'ente; 3. di assumere in carico i beni prodotti nell'ambito della convenzione descritta in narrativa inerenti le opere di pubblica illuminazione realizzate; 4. di trasmettere ...omissis.....".

Sulla base di quanto puntualizzato con la Determina Dirigenziale n. 66 del 30.1.2009, e per quanto attiene alle opere di illuminazione pubblica, si evidenzia che all'interno del manufatto in muratura all'interno del quale risultano allocati i contatori delle utenze luce, acqua e gas, a servizio, tra l'altro, della porzione immobiliare di che trattasi, e posto nell'ambito della recinzione lato est, in fregio alla pubblica via Colle del Lupo, risulta altresì presente un ulteriore sportello plausibilmente all'interno del quale è presente il contatore o comunque dispositivo elettrico a servizio del limitrofo lampione, e quindi a servizio dell'illuminazione pubblica oggetto delle convenzioni appena sopra citate, e posta lungo la predetta via.

Secondo quanto rilevato dal perito, esistono incertezze anche in merito all'effettivo posizionamento della menzionata recinzione lato est, ovvero quello fronte la pubblica via Colle del Lupo, e nell'ambito della quale risultano peraltro inseriti sia cancello carrabile che pedonale di accesso alla porzione immobiliare in oggetto.

Incertezze che risiedono nella necessità di dovere accertare se tale tratto di recinzione, nell'ambito del quale ritroviamo inserito anche il menzionato manufatto di alloggiamento contatori delle utenze luce, acqua e gas, risulta effettivamente realizzato all'interno della proprietà privata. Nelle tavole grafiche progettuali unite alla Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale del Comune e rubricata al n. 841/06 di Pratica Edilizia, tale tratto di recinzione risulterebbe addirittura arretrato dal filo stradale di circa 30 cm., ovvero dal presunto limite della pubblica via Colle del Lupo così come individuata proprio in detti grafici. Non è dato sapere se tale residua fascia di circa 30 cm. sia da intendersi in esclusiva proprietà delle varie porzioni immobiliari, ovvero se comunque oggetto di trasferimento al Comune di Pescia

in osservanza di quanto stabilito nelle Convezioni edilizie appena menzionate, in quanto di fatto, ad oggi, comunque occupata dalla sede stradale. Sarà necessario procedere con specifici accertamenti al fine di verificare la conformità dello stato effettivo dei luoghi con quanto rappresentato negli elaborati grafici uniti alla pratica edilizia e verificare l'effettiva ubicazione anche del palo del lampione a servizio dell'illuminazione pubblica.

Ancora, e per quanto concerne la resede esclusiva, il perito ha rilevato la presenza di numerosi chiusini afferenti a sottostanti pozzetti e canalizzazioni. Al fine di accertarne la titolarità e l'effettiva destinazione funzionale (esclusiva o comune), sarà necessario procedere con specifici accertamenti tecnici, essendo possibile che alcuni impianti servano anche unità immobiliari confinanti.

In conclusione, si evidenzia che, anche in difetto di titoli costitutivi espressi, potrebbero sussistere servitù attive e passive di fatto, anche non apparenti (quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc.), funzionali all'utilizzo dell'unità immobiliare oggetto di stima e riconducibili a esigenze comuni con le unità limitrofe, specie in riferimento al manufatto tecnico contenente i contatori delle varie utenze, situato a distanza dalla porzione staggita, al quale risultano collegati – secondo le previsioni progettuali – impianti e canalizzazioni interrato, transitanti lungo la viabilità privata.

Il compendio pignorato risulta rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Pescia:

- Sezione ____ **foglio 91, particella 867, sub. 1**, zona censuaria ____, categoria A/7, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale 110 mq., rendita €, 464,81 (piano S1-T-1).

Inquadramento urbanistico e normativo della porzione immobiliare.

La porzione immobiliare in oggetto ricade, dal punto di vista urbanistico, secondo il Piano Operativo Comunale - adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 30.5.2019 e approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.7.2022 – in zona urbanistica classificata come “B1 – Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto”, disciplinata dall'art. 26.4 delle relative Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

Ai sensi del Piano Strutturale vigente del Comune di Pescia, la porzione immobiliare e la relativa area pertinenziale ricadono all'interno dell'Unità Territoriale Organica Elementare n. 6 – Veneri, disciplinata dall'art. 61 delle relative N.T.A., dello stesso Piano Strutturale. L'area non risulta sottoposta ad alcun vincolo paesaggistico.

Restano salve eventuali modifiche normative o aggiornamenti degli strumenti urbanistici che dovessero intervenire prima della eventuale vendita forzata del bene.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente all'1.9.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Ai fini della valutazione della conformità edilizia, occorre premettere - come più ampiamente precisato dal perito nella relazione a cui si rimanda - che l'attività di ricerca e acquisizione delle pratiche edilizie afferenti al bene è stata difficoltosa. In particolare, il perito segnala che il metodo di archiviazione delle pratiche edilizie adottato nel tempo dal Comune di Pescia non consente univocamente di accertare la corrispondenza tra una determinata pratica edilizia e il bene specificamente considerato, soprattutto nei casi - come quello in esame - in cui siano stati richiesti nel tempo molteplici titoli edilizi per diversi fabbricati di proprietà. La ricostruzione degli atti edilizi si fonda quindi sulla documentazione effettivamente rilasciata dal Comune di Pescia, non potendo il perito accertare l'esistenza o meno di ulteriori pratiche o atti amministrativi

eventualmente presentati nel corso degli anni, né valutarne l'effettiva attinenza al bene in esame ove non reperiti. Sulla base della documentazione rilasciata dal Comune di Pescia, il perito ha potuto constatare che, per l'immobile in esame, sono stati rilasciati i seguenti atti autorizzativi, di seguito schematicamente riportati:

- Concessione Edilizia n. 26 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 46/C/03;
- Permesso di Costruire n. 64 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 27/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 26 anno 2004);
- Permesso di Costruire n. 11 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 64 anno 2005), quest'ultimo però non rintracciato dal perito;
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.1.2009 ed acquisita al n. 1188 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 17/2009);
- Abitabilità depositata in data 02.02.2009 ed acquisita al n. 4244 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 969/09);
- Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 841/06) e successiva variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 - Pratica Edilizia n. 235/2009.

Come meglio precisato nella perizia di stima a cui si rimanda, l'immobile in oggetto risulta far parte di un contesto edilizio di recente costruzione, e per il quale è stata stipulata dall'allora proprietario una convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 2.4.2004, repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.4.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.4.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.6.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per correzione della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia". Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.6.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.6.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiali commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse. In base alle convenzioni edilizie sopra richiamate il concessionario si obbligava alla realizzazione a propria cura e spese, e quali opere di urbanizzazione primaria, di: - "illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo consistente nel posizionamento di n. 9 punti luce completi, allacciati alla linea posta lungo la via Provinciale Lucchese; - cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di terreno di proprietà del concessionario occupata dalla via Colle del Lupo, rappresentata catastalmente nel foglio 91 dai mappali n. 714 e 716, e per complessivi mq. 195." In particolare è stato puntualizzato che tutte le spese inerenti i frazionamenti e gli atti tecnici necessari per il trasferimento della proprietà delle aree dovevano far carico alla proprietà medesima senza oneri per il Comune. In tal senso il concessionario si è altresì obbligato, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Pescia, dopo la fine dei lavori, ed al momento in cui ne veniva fatta richiesta, e comunque prima della certificazione di abitabilità dei fabbricati, le opere e gli impianti di pubblico interesse.

Il perito rileva che ad oggi non risultano evidenze di avvenuti passaggi di proprietà al Comune di Pescia, almeno per quanto attiene la porzione di terreno occupata dalla sede stradale di via Colle del Lupo ed identificata catastalmente dai mappali n. 714 e n. 716, nonostante comunque sia stata già data comunicazione della fine dei lavori e presentata oltretutto la certificazione di abitabilità dei fabbricati, ovvero del bene in oggetto.

Per quanto attiene invece le opere di illuminazione pubblica, il perito rileva la presentazione da parte dell'allora tecnico progettista nonché direttore dei lavori di una "relazione di accompagnamento al collaudo" datata 23.7.2008 ed acquisita al n. 18963 di protocollo generale del citato Comune in data 29.7.2008.

Relazione con la quale è stata dichiarata la ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria nella data del 13.5.2008, e che le stesse sulla base delle verifiche, accertamenti, riscontri, controlli, misurazioni e saggi, sono risultate collaudabili, rimandando in tal senso al collaudatore il relativo provvedimento di competenza. A ciò ha fatto seguito la Determina Dirigenziale n. 66 del 30.1.2009 del Comune di Pescia di cui si è già detto sopra.

Per una più compiuta descrizione dei titoli abilitativi si rimanda alla perizia di stima, limitandosi qui ad evidenziare che la porzione immobiliare in oggetto risulta far parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza, la cui costruzione risulta essere stata autorizzata, previo, tra gli altri, l'ottenimento anche del parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 05.09.2003 parere n. 07, a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 26 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 46/C/03, rilasciata in data 20.05.2004, giusta la domanda presentata dall'allora proprietario ed acquisita al n. 9356 di protocollo generale in data 14.4.2003. La soluzione progettuale prospettata e quindi autorizzata dallo stesso Comune, ha previsto la individuazione nell'ambito dell'intera area edificabile a disposizione, di cinque lotti individuati con le lettere "A", "B", "C", "D" et "E", all'interno dei quali andare a realizzare altrettanti fabbricati di abitazione, oltre un ulteriore lotto costituito da un fabbricato di abitazione già esistente in loco con relativa area pertinenziale, quest'ultimo identificabile come "lotto n. 9" di cui alla perizia. In tal senso il fabbricato del quale è parte la porzione immobiliare di interesse, risulta quello identificato con la lettera "E".

La soluzione progettuale di cui alla Concessione Edilizia n. 26 anno 2004, prevedeva la realizzazione di un unico fabbricato di abitazione elevato su due piani fuori terra oltre piano interrato, ed evidentemente piano "sottotetto". E, per quanto qui rileva, in sede di rilascio della Concessione Edilizia, è stato previsto, tra l'altro, l'obbligo di osservanza delle seguenti prescrizioni: - "le murature dovranno essere adeguatamente isolate dall'umidità del suolo mediante intercapedine ventilata larga non meno di cm. 60 intorno ai muri esterni a partire da un piano inferiore di cm. 30 dal piano del pavimento interno e con misure atte a garantire nel tempo l'assenza di umidità di tipo ascendente; - il punto cottura dovrà essere dotato di idonea cappa di aspirazione sui fornelli sfociante all'esterno e rispetti la normativa di sicurezza relativa all'impiego di gas per uso domestico". Prescrizioni previste anche nei successivi atti autorizzativi in variante, e quindi valide ovvero da ritenersi valide anche ai fini della valutazione dell'avvenuto adempimento delle stesse rispetto allo stato attuale dei luoghi.

Il perito non è stato in grado di verificare se sia o meno presente la prescritta intercapedine e riferisce che a livello visivo non si rilevano perimetralmente al fabbricato, e quindi anche nell'ambito della resede esterna pertinenziale allo stesso, elementi che possano far presumere la presenza di tale intercapedine. Di tale aspetto non ha rilevato traccia nemmeno nei grafici progettuali uniti ai vari atti autorizzativi anche in variante e neppure nella documentazione progettuale unita alla pratica strutturale depositata presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia (ufficio del Genio Civile).

Per quanto alla prescrizione relativa all'obbligo di dotazione di idonea cappa di aspirazione sui fornelli il perito rileva che nell'ambito del locale cucina, ovvero nell'ambito della parete ove è prevista la zona cottura risulta comunque presente un foro che però non trova sfogo, almeno da quanto potuto accertare visivamente, nella parte esterna del fabbricato.

Tra gli obblighi previsti nella Concessione Edilizia n. 26 anno 2004, si evidenzia la necessità dell'osservanza "delle disposizioni di cui al Titolo II della legge 29.1.1991 n. 10 con particolare riferimento alle prescrizioni degli artt. 26 e 28 ai sensi dei quali è fatto obbligo depositare in Comune, in doppia copia, insieme alla denuncia di inizio lavori, il progetto delle opere da eseguire con una relazione tecnica che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della Legge stessa". Trattasi sostanzialmente dell'obbligo di deposito, richiesto dal Comune, della relazione inerente il nuovo impianto termico a servizio del fabbricato, proprio come previsto dalla menzionata Legge 9.1.1991 n. 10. Anche di tale documentazione il perito non ha trovato traccia.

Con apposita istanza depositata in data 8.4.2005 ed acquisita al n. 8489 di protocollo generale del Comune di Pescia, Pratica Edilizia n. 27/C/05, l'allora proprietaria ha presentato richiesta di variante alla Concessione Edilizia n. 26 anno 2004, in virtù della quale previo, tra gli altri, l'ottenimento del parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 27.5.2005 parere n. 06, ha fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire n. 64 anno 2005 del 21.10.2005, ritirato il 10.11.2005. La variante progettuale in trattazione ha previsto sostanzialmente la realizzazione di due unità abitative in luogo dell'unica inizialmente prevista, con conseguenti modifiche interne distributive, esterne prospettiche con lieve ampliamento della superficie coperta. In sede di rilascio del Permesso di Costruire in descrizione, è stato previsto, tra l'altro, l'obbligo di osservanza di "tutte le condizioni di cui al permesso di costruire principale", questa volta, e diversamente da quanto in precedente prescritto, per i locali interrati, vi è la previsione di realizzazione di aperture di aerazione del tipo a "bocca di lupo" protette superficialmente da grate presumibilmente metalliche a livello del marciapiede perimetrale al fabbricato.

Il perito segnala che successivamente ancora dovrebbe essere stata depositata in data 15.12.2005 una ulteriore pratica alla quale dovrebbe aver fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire n. 11 anno 2006. Pratica quest'ultima che però non risulta essere stata rintracciata.

In data 13.3.2008 l'allora proprietaria ha depositato istanza di richiesta di proroga per ultimazione dei lavori acquisita al n. 6455 di protocollo generale in data 13.3.2008, ed alla quale ha fatto seguito la concessione della proroga da parte del Comune di Pescia, con indicazione del nuovo termine dei lavori nella data del 4.10.2008. Successivamente ha fatto seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 15.1.2009 al n. 1188 di protocollo generale, Pratica edilizia n. 17/2009.

Con tale comunicazione è stata pertanto comunicata la ultimazione delle lavorazioni di cui ai vari titoli appena sopra esposti, indicata nella data del 13.5.2008, e contestualmente sono stati depositati nuovi elaborati grafici progettuali, quale variante finale, con indicazione dell'effettivo stato dei luoghi, ovvero raffiguranti quanto effettivamente andato plausibilmente a realizzare allo stato finale dei lavori.

Proseguendo ancora nell'analisi delle pratiche edilizie si accerta che l'allora proprietaria ha poi depositato l'abitabilità attinente l'intero fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte il bene staggito, acquisita in data 2.2.2009 al n. 4244 di protocollo generale del Comune di Pescia (Pratica Edilizia n. 969/09). Abitabilità nella quale vengono menzionate, tra gli altri dati, anche le dichiarazioni di conformità degli impianti sia elettrico che termo - idraulico, che non sono però state rintracciate dal perito. Non è stata reperita neppure la documentazione prevista dalla Legge 29.1.1991 n. 10, in particolare per quanto riguarda la relazione tecnica che attesti la rispondenza alle prescrizioni della legge stessa riguardante gli impianti.

Alla luce delle dinamiche legate alla difficoltà di acquisizione sia della documentazione tecnica che di informazioni specifiche richieste al Comune di Pescia, e quindi in relazione anche all'effettivo accertamento degli avvenuti o meno adempimenti e prescrizioni legate sia a quanto previsto nelle Convenzioni Edilizie menzionate, sia legate a quanto poi previsto anche nei vari titoli abilitativi successivamente rilasciati dal citato Comune, ovvero anche alle criticità riscontrate (quali ad esempio il mancato rispetto degli obblighi previsti dal D.P.G.R. 23.11.2005 n. 62/R, tuttora in vigore, in materia di misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza), il perito segnala l'esistenza di incertezze sulla effettiva validità dell'Abitabilità.

Per la edificazione del fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte anche il bene in oggetto risulta essere stato depositato dall'allora proprietaria presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia, ovvero Ufficio del Genio Civile, in data 14.2.2006, apposito progetto strutturale acquisito al n. 44661 di protocollo e rubricato in pari data al n. 27094 di pratica. Pratica quest'ultima alla quale ha fatto poi seguito il deposito della relazione a struttura ultimata acquisita in data 8.8.2006 al n. 2618 di protocollo, con la quale è stata, altresì, comunicata la ultimazione dei lavori strutturali nella data del 15.6.2006.

Successivamente ancora ha fatto quindi seguito il deposito del certificato di collaudo depositato in data 3.1.2008.

Ad ultimazione dei vari titoli abilitativi che hanno interessato il bene staggito, vi è la presentazione da parte dall'allora proprietaria di una Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale del già citato Comune e rubricata al n. 841/06 di Pratica Edilizia, per la realizzazione di opere di recinzione a corredo dei fabbricati di nuova edificazione, tra i quali anche quello in cui risulta inserita la porzione immobiliare di interesse. Con successiva istanza depositata in data 9.1.2007 ed acquisita al n. 630 di protocollo generale ha fatto seguito la comunicazione di inizio dei lavori indicata nella data del 10.1.2007. Successivamente ha fatto seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 30.3.2009 al n. 10138 di protocollo generale, Pratica Edilizia n. 235/2009.

Il perito segnala infine che risulterebbe esistente una ulteriore pratica edilizia, quale variante a quella rubricata con il n. 718 dell'anno 2006, ma che materialmente non risulta essere stata rintracciata e quindi nemmeno messa a disposizione del perito.

Sulla base dei riscontri eseguiti in sede del sopralluogo, il perito ha osservato delle incongruenze rispetto a quanto graficamente riportato nei citati grafici progettuali, che dal punto di vista planimetrico della porzione immobiliare possono sommariamente essere individuati in: - una diversa indicazione dello sviluppo complessivo delle rampe scale interne che dal piano seminterrato conducono fino al piano primo; - lievi discostamenti in relazione alle misure planimetriche sia complessive che parziali anche dei singoli locali facenti parte della porzione immobiliare nonché delle varie altezze interne. Secondo il perito per tali differenze ci si può appellare, ed ove possibile, alle indicazioni normative in tema delle cosiddette "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 aggiornato in ultimo alla Legge n. 120 di conversione del D.L. 76/2020 "Decreto semplificazioni". Contrariamente, e quindi salvo diverse interpretazioni, dovrà essere proceduto alla riconfigurazione del locale così come progettualmente previsto. Un esempio può farsi nella misura del disimpegno "notte": la larghezza minima di tale disimpegno al piano primo è inferiore a quella progettualmente prevista di 1,00 metro.

Il perito ha poi riscontrato ulteriori criticità rispetto agli accessi alle soffitte "sottotetto" e all'estradosso della copertura della porzione immobiliare in oggetto: tali accessi devono configurarsi quali soluzioni necessarie al rispetto degli obblighi previsti dal D.P.G.R. 23.11.2005 n. 62/R, quale regolamento di attuazione dell'art. 82 della Legge Regionale 3.1.2005 n. 1 e s.m.i., in materia di misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. Le attuali dimensioni e conseguentemente superfici minime dei citati accessi non risultano conformi a quelle indicate invece dalla normativa appena sopra citata, che prevede una larghezza minima del passaggio (lato inferiore) pari a mt. 0,70, e comunque una superficie minima libera di passaggio non inferiore a mq. 0,50. Tali difformità necessitano di correzioni per garantire l'accesso sicuro e il rispetto delle prescrizioni di legge. Oltretutto il piccolo lucernario posto nell'ambito della falda lato est non trova una propria rappresentazione grafica negli elaborati progettuali uniti alla Comunicazione di fine lavori. Mancata rappresentazione grafica rilevata dal perito anche per l'intero piano secondo "sottotetto"; circostanza questa che rende impossibile avere contezza della effettiva previsione progettuale architettonica delle pareti che allo stato dei luoghi risultano presenti nell'ambito dei locali soffitti, ancorché le stesse risultano invece raffigurate nelle tavole progettuali strutturali.

Con riferimento ai due accessi sia alle soffitte "sottotetto" che all'estradosso della copertura, secondo quanto previsto dall'art. 82 della Legge Regionale 3.1.2005 n. 1, poi trasposto nella successiva L.R. 65/2014 nell'art. 141, (punti 13 e 14) devono trovare applicazione idonee misure preventive e protettive che consentano, nella successiva fase di manutenzione degli edifici, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. La mancata previsione delle misure costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire ed impedisce altresì l'efficacia della SCIA e, relativamente alla CILA, comporta il

pagamento di una sanzione pecuniaria. Tra la documentazione messa a disposizione del perito non è stata individuata alcuna relazione finale e/o dichiarazione di corretta installazione e dimensionamento dei menzionati accessi. Inoltre, il perito non ha potuto verificare se siano stati correttamente installati i dispositivi di sicurezza (come il palo in acciaio inox con ganci di ancoraggio), né se siano state eseguite le manutenzioni periodiche.

Vi sono poi ulteriori incongruenze grafiche nei progetti: camera al piano primo: il locale camera posto al piano primo, in estremità ovest della porzione immobiliare risulta individuata con dimensioni planimetriche pari a mt 4,30 (lato ovest) x mt 4,50 (lato sud), laddove questo lato, in sede di sopralluogo risulta invece misurata mt. 3,60; questa differenza potrebbe essere dovuta a un errore grafico o necessitare di regolarizzazione da parte del Comune di Pescia.

Per quanto ai parametri aeroilluminanti e aperture, nella Tavola grafica n. 3 "Verifica parametri illuminotecnici", non sono specificate le misure delle aperture (finestre e porte-finestre) ma solo le superfici, distinte tra superficie illuminante e superficie areante e non viene chiarito il criterio di calcolo adottato per arrivare a tali superfici. A causa di questa mancanza di dettagli, il perito rileva differenze tra le superfici previste nei grafici e quelle misurate in loco. In particolare, il portoncino di ingresso principale potrebbe necessitare di un adeguamento (inclusa una possibile sostituzione dell'infisso) per rispettare i parametri di illuminazione e aerazione.

Non sono emerse incongruenze particolari nei parametri edilizi riguardanti la superficie permeabile, la superficie adibita a parcheggio e altri parametri dimensionali del fabbricato, rispetto allo stato dei luoghi.

Con riferimento infine ai lavori realizzati in forza della Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 il perito non rileva particolari incongruenze degne di rilevanza, salvo lievi variazioni di relative al posizionamento del cancello carrabile posto nell'ambito della recinzione lato est, ovvero fronte la pubblica via Colle de Lupo. Esistono tuttavia incertezze in merito all'effettivo posizionamento proprio della recinzione lato est, ovvero quello fronte la pubblica via Colle del Lupo, e nell'ambito della quale risultano inseriti sia cancello carrabile che pedonale di accesso alla porzione immobiliare di che trattasi. Incertezze che risiedono nella necessità di dovere accertare se tale tratto di recinzione, nell'ambito del quale si ritrova peraltro inserito anche manufatto di alloggiamento contatori utenze luce, acqua e gas, risulta effettivamente realizzato all'interno della proprietà privata. In effetti secondo le indicazioni fornite a livello progettuale si rileva che tale tratto di recinzione risulterebbe addirittura arretrato dal filo stradale di circa 30 cm., ovvero dal presunto limite della pubblica via Colle del Lupo così come individuata proprio in detti grafici. Non è dato sapere se tale residua fascia di circa 30 cm. sia da intendersi pertanto in esclusiva proprietà della porzione immobiliare in trattazione, ovvero se comunque oggetto di trasferimento al Comune di Pescia in osservanza di quanto stabilito nelle Convezioni edilizie in precedenza menzionate, in quanto di fatto, ad oggi, comunque occupata dalla sede stradale. Quanto sopra alla luce anche del fatto che nella relazione tecnica unita alla pratica edilizia stessa viene fatta menzione di una autorizzazione già rilasciata dall'Ufficio Strade del Comune di Pescia con parere n. 24375 del 27.09.2006, quest'ultimo però non rintracciata.

Tutte le pratiche edilizie analizzate, seppur caratterizzate da criticità e difformità, risultano formalmente valide, poiché non annullate né oggetto di autotutela da parte del Comune di Pescia.

Tuttavia, alla luce delle irregolarità riscontrate, il perito segnala la necessità della presentazione di una pratica di sanatoria e/o regolarizzazione edilizia, eventualmente usufruendo delle disposizioni dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, o di altre normative in materia, anche di futura emanazione.

Il costo stimato di tale procedura è pari a circa € 5.000,00, comprensivo di spese tecniche e sanzioni, salvo variazioni in relazione a: oneri tecnici ulteriori; sanzioni maggiorate; richieste da parte del Comune o di altri enti (es. Genio Civile). È inoltre possibile che, a seguito dell'istruttoria comunale, si renda necessaria la

realizzazione di opere di adeguamento o rimessa in pristino, in particolare sotto il profilo impiantistico, i cui costi non sono al momento quantificabili.

Non è garantibile, allo stato il corretto funzionamento o la conformità di impianti, servizi o sottoservizi; la qualità dei materiali impiegati; il rispetto integrale delle prescrizioni tecniche impartite da enti pubblici e privati (Comune, Provincia, gestore idrico, ecc.).

Conformità catastale e stato dei luoghi.

Non sussiste corrispondenza catastale.

In esito al sopralluogo effettuato presso l'immobile, il perito ha riscontrato l'assenza di corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attualmente depositata, di cui alla denuncia di accatastamento prot. n. 700.1/2008, presentata in data 16.5.2008 (Pratica n. PT0088035). Tale incongruenza, sebbene non incida sull'identificazione catastale dell'immobile è rilevante sotto il profilo della conformità planimetrica, con possibili riflessi anche sul calcolo della rendita catastale.

Principali difformità riscontrate:

Piano seminterrato - difformità nel numero degli scalini della rampa iniziale della scala che conduce al piano terreno rialzato.

Piano terreno rialzato - presenza, nella parete sud del locale cucina lato est, di una porta in luogo della finestra raffigurata in planimetria.

Piano primo - diverso posizionamento dello sbarco scala, riconducibile ad un differente sviluppo della rampa (numero scalini); incongruenze nelle altezze del terrazzo coperto posto a sud-est.

Piano secondo (sottotetto) - l'intero piano non risulta raffigurato nella planimetria catastale, benché esistente: si compone di locali a uso soffitta, finiti al grezzo, accessibili tramite botola con scala retrattile dal disimpegno del primo piano; si segnala la presenza, in corrispondenza della linea di colmo, di un'altezza pari a circa mt. 1,62/1,63, superiore alla soglia minima di mt. 1,50 stabilita dalla normativa catastale, che impone in tal caso l'inserimento della superficie in planimetria ai fini del calcolo della rendita.

In considerazione delle difformità evidenziate, il perito ha accertato la mancanza di conformità tra planimetria catastale e stato di fatto, con l'obbligo conseguente, ai sensi della normativa vigente, di procedere con: aggiornamento planimetrico mediante presentazione di nuova planimetria catastale; eventuale riclassamento e aggiornamento della rendita catastale.

Si segnala inoltre che il bene è dotato di corte pertinenziale esclusiva, posta sul ovest, con accesso sia pedonale che carrabile. La stessa risulta pavimentata e idonea ad accogliere almeno due autovetture, potendo quindi essere adibita sia ad area cortiliva di uso esclusivo che a spazio per sosta veicoli, in linea con quanto rappresentato anche nei grafici progettuali allegati ai titoli edilizi.

In tale ottica, qualora venga presentata una nuova planimetria catastale, eventualmente correlata a una pratica edilizia (di regolarizzazione, sanatoria o semplice aggiornamento), potrebbe rendersi necessario lo scorporo di una porzione della corte pertinenziale da destinare a posti auto da censire autonomamente nella categoria catastale "C/6", con distinto subalterno.

È utile altresì segnalare che secondo quanto attualmente rilevabile a livello grafico sulla mappa catastale wegis, si accerta una non corretta indicazione del limite dei mappali n. 714 e n. 716 rispetto a quanto invece prospettato graficamente nella variazione catastale con i quali detti mappali sono state originati. Ciò al fine di andare a delineare il corretto confine catastale dei due menzionati mappali rispetto alla resede pertinenziale a servizio del bene in trattazione.

Per ogni approfondimento tecnico e per una più esaustiva descrizione dello stato dei luoghi, si rinvia espressamente alla perizia di stima. Non risulta rinvenuto il certificato energetico dell'immobile/APE.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali

abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

IL LOTTO 7 (composto dal Bene n. 7) È VENDUTO ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

Disponibilità del bene: Il bene n. 7 risulta libero.

Oneri condominiali: Non rilevati.

Prezzo base: € 153.200,00 (Euro centocinquantatremiladuecento/00 cent).

Offerta minima: €. 114.900,00 (Euro centoquattordicimilanovecento/00 cent), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00 (Euro tremila/00 cent).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 8

(Bene n. 8)

Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT), Via Colle del Lupo 4.

Diritti di piena proprietà pari all'intero su porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposta su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e piano "sottotetto", con il piano terreno leggermente rialzato rispetto alla sede della pubblica via della Colle del Lupo, e dalla quale ha accesso indipendente, sia pedonale che carrabile, contraddistinto dal n.c. 4.

L'unità abitativa risulta composta allo stato dei luoghi, al piano terreno rialzato da loggia di ingresso esterna, e quindi ingresso – soggiorno dal quale si dipartono poi le rampe scale di collegamento sia con il sottostante piano seminterrato che con il sovrastante piano primo, oltre cucina; al sottostante piano seminterrato da due ampi locali destinati urbanisticamente a cantina/lavanderia, oltre piccolo locale ad uso doccia w.c.; al piano primo invece da piccolo disimpegno, due camere opposte tra loro, di cui una avente accesso alla terrazza coperta presente in avancorpo sul lato ovest, ovvero sovrastante la loggia al piano terreno rialzato, oltre bagno w.c.; al piano secondo "sottotetto" direttamente accessibile dall'interno dell'abitazione per mezzo di botola con scala metallica retrattile posta nell'ambito del soffitto del piccolo disimpegno a piano primo, risulta composta da vari locali soffitti. L'unità è corredata altresì di area scoperta pertinenziale in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, avente conformazione pressoché regolare e completamente delimitata su tutti i suoi lati, e sviluppantesi sui lati ovest, sud ed est, essendo il lato nord della porzione immobiliare, direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare, e quindi il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza inserito in un contesto edilizio costituito da ulteriori quattro fabbricati di medesime caratteristiche e tipologia costruttiva, tutti realizzati in epoca comunque recente, ovvero edificati a partire dall'anno 2005.

Nello specifico quanto in oggetto risulta identificare la porzione immobiliare inserita nel fabbricato bifamiliare posto in estremità nord est rispetto all'intero lotto edificato, ovvero il primo fabbricato sulla destra percorrendo la pubblica via da nord verso sud, ed individuato con la lettera distintiva "E" nei grafici progettuali allegati ai vari titoli abilitativi edilizi. L'accesso alla porzione immobiliare garantito quindi dalla pubblica via Colle del Lupo, quest'ultima costituente a sua volta una diramazione della principale pubblica

via Lucchese. Per una puntuale descrizione del bene si rimanda alla perizia di stima alla sezione “*caratteristiche costruttive prevalenti*”.

Confini. Il bene n. 8 confina: - ad ovest e nord rispettivamente su distacco con altre porzioni immobiliari di altra proprietà (mappale n. 864 subalterno 2 et mappale n. 868 subalterno 1 del foglio di mappa n. 91); - ad est con la pubblica via Colle del Lupo; - a nord con porzione immobiliare e relativa pertinenza scoperta di altra proprietà (mappale n. 867 subalterno 1 del foglio di mappa n. 91).

Parti comuni. Per la porzione immobiliare in esame non risultano, sulla scorta delle risultanze catastali, parti o enti comuni formalmente individuati con le ulteriori porzioni immobiliari facenti parte del medesimo compendio, salva diversa valutazione derivante dalla situazione di fatto rilevata in loco dal perito.

Invero, alla luce della documentazione reperita e dall’analisi dello stato effettivo dei luoghi, il perito segnala che la porzione immobiliare risultata dotata di impianti luce, acqua e gas, i cui contatori risultano allocati all’interno del piccolo manufatto in muratura inserito nell’ambito della recinzione lato est, ovvero nell’ambito della recinzione a delimitazione dell’area pertinenziale, in fregio alla pubblica via Colle del Lupo. Manufatto che nel suo complesso risulta di fatto svilupparsi in parte nell’ambito della recinzione a servizio della porzione immobiliare in oggetto, ed in parte però anche nell’ambito della recinzione, in prosecuzione, a servizio dell’ulteriore porzione immobiliare confinante, ovvero risulta interessare equamente i tratti di recinzione a servizio delle due porzioni immobiliari. In particolare i contatori delle utenze gas ed acqua risultano di fatto allocati nella porzione di manufatto che riguarda effettivamente il tratto di recinzione di interesse, mentre il contatore della luce risulta allocato nella zona centrale di tale manufatto, unitamente all’ulteriore contatore della porzione immobiliare confinante. In virtù di tale circostanza, il perito segnala come tale manufatto in muratura si configuri come una utilità comune ad entrambe le due porzioni immobiliari, e quindi di manutenzione e conservazione comune.

Il perito segnala poi la presenza di un dispositivo di ancoraggio costituito da un palo in acciaio inox, presumibilmente con combinazione di tipo girevole, necessario da normativa regionale, per la esecuzione di eventuali lavori da effettuarsi sulla copertura del fabbricato, ed installato in corso di edificazione del fabbricato di maggior consistenza di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte. Per quanto potuto accertare e desumere unicamente a livello visivo, il dispositivo risulta presente sull’estradosso della copertura, ed ancorato ad un tubolare metallico a sezione quadrata, quest’ultimo allocato all’interno della soffitta al piano secondo “sottotetto” della porzione immobiliare adiacente, ed a sua volta ancorato con apposita piastra al piano di calpestio della medesima soffitta. Secondo quanto desumibile dalle previsioni progettuali di cui ai titoli edilizi abilitativi, tale dispositivo doveva essere installato sulla parte sommitale e centrale della linea di colmo della copertura del fabbricato, ed ancorata quindi sulla muratura di “spina” a divisione tra le due porzioni immobiliari di abitazione. Tale previsione è stata però di fatto disattesa. Tale elemento riveste evidentemente una funzione di utilità comune anche per la porzione immobiliare in oggetto, e quindi di manutenzione e conservazione comune.

Con riferimento alle strutture murarie di delimitazione della resede esclusiva scoperta, il perito segnala la presenza di muretti e setti murari anche a contenimento delle pertinenze adiacenti, la cui esatta titolarità (esclusiva o comune) non risulta univocamente accertabile, potendo gli stessi ricadere a cavallo del confine ovvero essere realizzati in regime di contiguità materiale con altri immobili del complesso.

Analoga incertezza riguarda eventuali partizioni impiantistiche comuni, quali scarichi fognari, cavidotti, tubazioni e canalizzazioni al servizio delle utenze domestiche.

Alla luce della descritta promiscuità strutturale e funzionale, e considerato il contesto edilizio integrato nel quale è inserita la porzione in oggetto, si ritiene che debbano comunque ritenersi sussistenti, ai sensi dell’art. 1117 c.c., i diritti di comproprietà sulle parti comuni, ivi incluse le opere, impianti e manufatti che per struttura, destinazione o utilizzo risultino al servizio dell’unità oggetto di stima.

Servitù, censo, livello, usi civici. Il perito rileva che dall’analisi delle provenienze ventennali, della documentazione catastale e tecnica progettuale disponibile, non risultano servitù attive o passive trascritte

che gravino sul bene staggito; fa tuttavia riserva di eventuali servitù nascenti da scritture private o atti aventi efficacia obbligatoria, ma non trascritti.

Fermo quanto sopra, in base allo stato di fatto del bene il perito richiama situazioni potenzialmente idonee a generare servitù per destinazione del padre di famiglia ovvero servitù apparenti, ove ricorrano i presupposti di legge.

Tuttavia si segnala la presenza di un dispositivo di ancoraggio in acciaio inox, verosimilmente a rotazione libera, installato – presumibilmente in fase di edificazione – in adempimento alla normativa regionale sulla sicurezza nei lavori in quota. Dispositivo che per quanto potuto accertare a livello visivo dal perito, risulta presente sull'estradosso della copertura, ed ancorato ad un tubolare metallico a sezione quadrata, quest'ultimo allocato all'interno della soffitta al piano secondo "sottotetto" della porzione immobiliare adiacente, ed a sua volta ancorato con apposita piastra al piano di calpestio della medesima soffitta. Secondo quanto desumibile dalle previsioni progettuali di cui ai titoli edilizi abilitativi, tale dispositivo doveva essere invece installato sulla parte sommitale e centrale della linea di colmo della copertura del fabbricato, ed ancorato quindi, sulla muratura di "spina" a divisione tra le due porzioni immobiliari di abitazione. Tuttavia, in realtà, è stato installato esclusivamente nell'ambito della soffitta della porzione in oggetto, pur rivestendo una funzione di utilità anche per la porzione del fabbricato bifamiliare in oggetto.

Ulteriore elemento da segnalare riguarda gli impianti luce, acqua e gas, dell'unità in oggetto i cui contatori risultano allocati all'interno del piccolo manufatto in muratura inserito nell'ambito della recinzione lato est, ovvero nell'ambito della recinzione a delimitazione dell'area pertinenziale, in fregio alla pubblica via Colle del Lupo. Manufatto che nel suo complesso si sviluppa in parte nell'ambito della recinzione a servizio della porzione immobiliare in oggetto, ed in parte anche nell'ambito della recinzione, in prosecuzione, a servizio dell'ulteriore porzione immobiliare confinante.

Di poi, segnala che l'immobile oggetto di stima è parte di un fabbricato bifamiliare realizzato *ex novo* sulla base di una convenzione edilizia stipulata con il Comune di Pescia in data 2.4.2004 (rep. n. 16873), registrata a Pescia il 13.4.2004 al n. 362 e trascritta il 16.4.2004 (R.G. n. 2140 – R.P. n. 1274). Detta trascrizione è stata successivamente oggetto di rettifica (trascrizione del 24.6.2004, R.G. n. 3730 – R.P. n. 2209) con specifica qualificazione dell'atto come "convenzione edilizia". A tale atto ne è seguita una seconda convenzione in data 16.6.2004 (rep. n. 16880), anch'essa trascritta in pari data (R.G. n. 3731 – R.P. n. 2210), redatta al fine di correggere errori materiali concernenti l'identificazione catastale dei beni coinvolti.

In sintesi, la convenzione prevedeva, tra gli obblighi del concessionario: - la realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo mediante la posa di 9 punti luce collegati alla rete elettrica lungo la via Provinciale Lucchese; - la cessione gratuita al Comune di Pescia di una porzione di terreno (foglio 91, mappali nn. 714 e 716 – complessivi mq. 195) costituente sede stradale della via Colle del Lupo. Il concessionario si impegnava inoltre a sostenere tutte le spese relative a frazionamenti e atti tecnici funzionali al trasferimento della proprietà, a mantenere l'efficienza delle opere fino alla cessione al Comune, e a informare esplicitamente gli acquirenti degli obblighi non ancora adempiuti. Allo stato attuale non risultano trascrizioni attestanti l'effettivo trasferimento della proprietà delle suddette opere in favore del Comune di Pescia (mappali 714 e 716), nonostante la già avvenuta presentazione della certificazione di abitabilità.

Per quanto attiene invece le opere di illuminazione pubblica, il perito rileva la presentazione da parte dell'allora tecnico progettista nonché direttore dei lavori di una "relazione di accompagnamento al collaudo" datata 23.7.2008 ed acquisita al n. 18963 di protocollo generale del citato Comune in data 29.7.2008. Relazione con la quale è stata dichiarata la ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria nella data del 13.5.2008, e che le stesse sulla base delle verifiche, accertamenti, riscontri, controlli, misurazioni e saggi, sono risultate collaudabili, rimandando in tal senso al collaudatore il relativo provvedimento di competenza.

Sulla scorta di tale relazione il Comune, con Determina Dirigenziale n. 66 del 30.1.2009, tenuto conto, tra l'altro, dei risultati derivanti dal collaudo delle opere effettuato dall'allora Dirigente dei Servizi Tecnici e

Funzionario d'Area, ha determinato quanto testualmente riportato: "1. di approvare le risultanze del certificato di regolare esecuzione dei lavori; 2. di dare atto che le opere e la convenzione stessa non prevedono il passaggio da alcuna area privata che debba essere acquisita alla proprietà dell'ente; 3. di assumere in carico i beni prodotti nell'ambito della convenzione descritta in narrativa inerenti le opere di pubblica illuminazione realizzate; 4. di trasmettere ...omissis.....".

Sulla base di quanto puntualizzato con la Determina Dirigenziale n. 66 del 30.1.2009, e per quanto attiene alle opere di illuminazione pubblica, si evidenzia che all'interno del manufatto in muratura all'interno del quale risultano allocati i contatori delle utenze luce, acqua e gas, a servizio, tra l'altro, della porzione immobiliare di che trattasi, e posto nell'ambito della recinzione lato est, in fregio alla pubblica via Colle del Lupo, risulta altresì presente un ulteriore sportello plausibilmente all'interno del quale è presente il contatore o comunque dispositivo elettrico a servizio del limitrofo lampione, e quindi a servizio dell'illuminazione pubblica oggetto delle convenzioni appena sopra citate, e posta lungo la predetta via.

Oltretutto il perito ha accertato, a filo interno di tale tratto di recinzione, e quindi plausibilmente all'interno dell'area pertinenziale alla porzione immobiliare, ovvero in prossimità del manufatto di alloggiamento contatori, risulta materialmente presente proprio il palo del lampione a servizio dell'illuminazione pubblica.

Secondo quanto rilevato dal perito, esistono incertezze anche in merito all'effettivo posizionamento della menzionata recinzione lato est, ovvero quello fronte la pubblica via Colle del Lupo, e nell'ambito della quale risultano peraltro inseriti sia cancello carrabile che pedonale di accesso alla porzione immobiliare in oggetto. Incertezze che risiedono nella necessità di dovere accertare se tale tratto di recinzione, nell'ambito del quale ritroviamo inserito anche il menzionato manufatto di alloggiamento contatori delle utenze luce, acqua e gas, risulta effettivamente realizzato all'interno della proprietà privata. Nelle tavole grafiche progettuali unite alla Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale del Comune e rubricata al n. 841/06 di Pratica Edilizia, tale tratto di recinzione risulterebbe addirittura arretrato dal filo stradale di circa 30 cm., ovvero dal presunto limite della pubblica via Colle del Lupo così come individuata proprio in detti grafici. Non è dato sapere se tale residua fascia di circa 30 cm. sia da intendersi in esclusiva proprietà delle varie porzioni immobiliari, ovvero se comunque oggetto di trasferimento al Comune di Pescia in osservanza di quanto stabilito nelle Convenzioni edilizie appena menzionate, in quanto di fatto, ad oggi, comunque occupata dalla sede stradale. Sarà necessario procedere con specifici accertamenti al fine di verificare la conformità dello stato effettivo dei luoghi con quanto rappresentato negli elaborati grafici uniti alla pratica edilizia e verificare l'effettiva ubicazione anche del palo del lampione a servizio dell'illuminazione pubblica.

Ancora, e per quanto concerne la resede esclusiva, è stata rilevata la presenza di numerosi chiusini afferenti a sottostanti pozzetti e canalizzazioni la cui funzione dovrà essere verificata per accertare se posti al servizio esclusivo dell'immobile staggito oppure anche di altre proprietà. Al fine di accertarne la titolarità e l'effettiva destinazione funzionale (esclusiva o comune), sarà necessario procedere con specifici accertamenti tecnici, essendo possibile che alcuni impianti servano anche unità immobiliari confinanti.

In conclusione, si evidenzia che, anche in difetto di titoli costitutivi espressi, potrebbero sussistere servitù attive e passive di fatto, anche non apparenti (quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc.), funzionali all'utilizzo dell'unità immobiliare oggetto di stima e riconducibili a esigenze comuni con le unità limitrofe, specie in riferimento al manufatto tecnico contenente i contatori delle varie utenze, situato a distanza dalla porzione staggita, al quale risultano collegati – secondo le previsioni progettuali – impianti e canalizzazioni interrate, transitanti lungo la viabilità privata.

Il compendio pignorato risulta rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Pescia:

- Sezione _____ foglio 91, particella 867, sub. 2, zona censuaria _____, categoria A/7, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale 110 mq., rendita €. 464,81 (piano S1-T-1).

Inquadramento urbanistico e normativo della porzione immobiliare.

La porzione immobiliare in oggetto ricade, dal punto di vista urbanistico, secondo il Piano Operativo Comunale - adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 30.5.2019 e approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.7.2022 - in zona classificata come "B1 - Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto", disciplinata dall'art. 26.4 delle relative Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

Ai sensi del Piano Strutturale vigente del Comune di Pescia, la porzione immobiliare e la relativa area pertinenziale ricadono all'interno dell'Unità Territoriale Organica Elementare n. 6 - Veneri, disciplinata dall'art. 61 delle relative N.T.A., e non soggetta a vincolo paesaggistico.

Restano salve eventuali modifiche normative o aggiornamenti degli strumenti urbanistici che dovessero intervenire prima della eventuale vendita forzata del bene.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente all'1.9.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Ai fini della valutazione della conformità edilizia, occorre premettere - come più ampiamente precisato dal perito nella relazione a cui si rimanda - che l'attività di ricerca e acquisizione delle pratiche edilizie afferenti al bene è stata difficoltosa. In particolare, il perito segnala che il metodo di archiviazione delle pratiche edilizie adottato nel tempo dal Comune di Pescia non consente univocamente di accertare la corrispondenza tra una determinata pratica edilizia e il bene specificamente considerato, soprattutto nei casi - come quello in esame - in cui siano stati richiesti nel tempo molteplici titoli edilizi per diversi fabbricati di proprietà. La ricostruzione degli atti edilizi si fonda quindi sulla documentazione effettivamente rilasciata dal Comune di Pescia, non potendo il perito accertare l'esistenza o meno di ulteriori pratiche o atti amministrativi eventualmente presentati nel corso degli anni, né valutarne l'effettiva attinenza al bene in esame ove non reperiti. Sulla base della documentazione rilasciata dal Comune di Pescia, il perito ha potuto constatare che, per l'immobile in esame, sono stati rilasciati i seguenti atti autorizzativi, di seguito schematicamente riportati:

- Concessione Edilizia n. 26 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 46/C/03;
- Permesso di Costruire n. 64 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 27/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 26 anno 2004);
- Permesso di Costruire n. 11 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 64 anno 2005), quest'ultimo però non rintracciato dal perito;
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.1.2009 ed acquisita al n. 1188 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 17/2009);
- Abitabilità depositata in data 02.02.2009 ed acquisita al n. 4244 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 969/09);
- Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 841/06) e successiva variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 - Pratica Edilizia n. 235/2009.

Come meglio precisato nella perizia di stima a cui si rimanda, l'immobile in oggetto risulta far parte di un contesto edilizio di recente costruzione, e per il quale è stata stipulata dall'allora proprietario una convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 2.4.2004, repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.4.2004 al n. 362, ivi

trascritta inizialmente in data 16.4.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.6.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per correzione della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia". Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.6.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.6.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiali commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse. In base alle convenzioni edilizie sopra richiamate il concessionario si obbligava alla realizzazione a propria cura e spese, e quali opere di urbanizzazione primaria, di: - "illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo consistente nel posizionamento di n. 9 punti luce completi, allacciati alla linea posta lungo la via Provinciale Lucchese; - cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di terreno di proprietà del concessionario occupata dalla via Colle del Lupo, rappresentata catastalmente nel foglio 91 dai mappali n. 714 e 716, e per complessivi mq. 195." In particolare è stato puntualizzato che tutte le spese inerenti i frazionamenti e gli atti tecnici necessari per il trasferimento della proprietà delle aree dovevano far carico alla proprietà medesima senza oneri per il Comune. In tal senso il concessionario si è altresì obbligato, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Pescia, dopo la fine dei lavori, ed al momento in cui ne veniva fatta richiesta, e comunque prima della certificazione di abitabilità dei fabbricati, le opere e gli impianti di pubblico interesse.

Il perito rileva che ad oggi non risultano evidenze di avvenuti passaggi di proprietà al Comune di Pescia, almeno per quanto attiene la porzione di terreno occupata dalla sede stradale di via Colle del Lupo ed identificata catastalmente dai mappali n. 714 e n. 716, nonostante comunque sia stata già data comunicazione della fine dei lavori e presentata oltretutto la certificazione di abitabilità dei fabbricati, ovvero del bene in oggetto.

Per quanto attiene invece le opere di illuminazione pubblica, il perito rileva la presentazione da parte dell'allora tecnico progettista nonché direttore dei lavori di una "relazione di accompagnamento al collaudo" datata 23.7.2008 ed acquisita al n. 18963 di protocollo generale del citato Comune in data 29.7.2008. Relazione con la quale è stata dichiarata la ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria nella data del 13.5.2008, e che le stesse sulla base delle verifiche, accertamenti, riscontri, controlli, misurazioni e saggi, sono risultate collaudabili, rimandando in tal senso al collaudatore il relativo provvedimento di competenza. A ciò ha fatto seguito la Determina Dirigenziale n. 66 del 30.1.2009 del Comune di Pescia di cui si è già detto sopra.

Per una più compiuta descrizione dei titoli abilitativi si rimanda alla perizia di stima, limitandosi qui ad evidenziare che la porzione immobiliare in oggetto risulta far parte di un fabbricato bifamiliare di maggior consistenza, la cui costruzione risulta essere stata autorizzata, previo, tra gli altri, l'ottenimento anche del parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 5.9.2003 parere n. 07, a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 26 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 46/C/03, rilasciata in data 20.05.2004, giusta la domanda presentata dall'allora proprietario ed acquisita al n. 9356 di protocollo generale in data 14.4.2003. La soluzione progettuale prospettata e quindi autorizzata dallo stesso Comune, ha previsto la individuazione nell'ambito dell'intera area edificabile a disposizione, di cinque lotti individuati con le lettere "A", "B", "C", "D" et "E", all'interno dei quali andare a realizzare altrettanti fabbricati di abitazione, oltre un ulteriore lotto costituito da un fabbricato di abitazione già esistente in loco con relativa area pertinenziale, quest'ultimo identificabile come "lotto n. 9" di cui alla perizia. In tal senso il fabbricato del quale è parte la porzione immobiliare di interesse, risulta quello identificato con la lettera "E".

La soluzione progettuale di cui alla Concessione Edilizia n. 26 anno 2004, prevedeva la realizzazione di un unico fabbricato di abitazione elevato su due piani fuori terra oltre piano interrato, ed evidentemente piano "sottotetto". In sede di rilascio della Concessione Edilizia, è stato previsto, tra l'altro, l'obbligo di osservanza

delle seguenti prescrizioni: - “le murature dovranno essere adeguatamente isolate dall’umidità del suolo mediante intercapedine ventilata larga non meno di cm. 60 intorno ai muri esterni a partire da un piano inferiore di cm. 30 dal piano del pavimento interno e con misure atte a garantire nel tempo l’assenza di umidità di tipo ascendente; - il punto cottura dovrà essere dotato di idonea cappa di aspirazione sui fornelli sfociante all’esterno e rispetti la normativa di sicurezza relativa all’impiego di gas per uso domestico”. Prescrizioni previste anche nei successivi atti autorizzativi in variante, e quindi valide ovvero da ritenersi valide anche ai fini della valutazione dell’avvenuto adempimento delle stesse rispetto allo stato attuale dei luoghi.

Il perito non è stato in grado di verificare se sia o meno presente la prescritta intercapedine e riferisce che a livello visivo non si rilevano perimetralmente al fabbricato, e quindi anche nell’ambito della resede esterna pertinenziale allo stesso, elementi che possano far presumere la presenza di tale intercapedine. Di tale aspetto non ha rilevato traccia nemmeno nei grafici progettuali uniti ai vari atti autorizzativi anche in variante e neppure nella documentazione progettuale unita alla pratica strutturale depositata presso l’allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia (ufficio del Genio Civile).

Per quanto alla prescrizione relativa all’obbligo di dotazione di idonea cappa di aspirazione sui fornelli il perito rileva che nell’ambito del locale cucina, ovvero nell’ambito della parete ove è prevista la zona cottura risulta comunque presente un foro che però non trova sfogo, almeno da quanto potuto accertare visivamente, nella parte esterna del fabbricato.

Tra gli obblighi previsti nella Concessione Edilizia n. 26 anno 2004, si evidenzia la necessità dell’osservanza “delle disposizioni di cui al Titolo II della legge 29.1.1991 n. 10 con particolare riferimento alle prescrizioni degli artt. 26 e 28 ai sensi dei quali è fatto obbligo depositare in Comune, in doppia copia, insieme alla denuncia di inizio lavori, il progetto delle opere da eseguire con una relazione tecnica che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della Legge stessa”. Trattasi sostanzialmente dell’obbligo di deposito, richiesto dal Comune, della relazione inerente il nuovo impianto termico a servizio del fabbricato, proprio come previsto dalla menzionata Legge 9.1.1991 n. 10. Anche di tale documentazione il perito non ha trovato traccia.

Con apposita istanza depositata in data 8.4.2005 ed acquisita al n. 8489 di protocollo generale del Comune di Pescia, Pratica Edilizia n. 27/C/05, l’allora proprietaria ha presentato richiesta di variante alla Concessione Edilizia n. 26 anno 2004, in virtù della quale previo, tra gli altri, l’ottenimento del parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 27.5.2005 parere n. 06, ha fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire n. 64 anno 2005 del 21.10.2005, ritirato il 10.11.2005. La variante progettuale in trattazione ha previsto sostanzialmente la realizzazione di due unità abitative in luogo dell’unica inizialmente prevista, con conseguenti modifiche interne distributive, esterne prospettiche con lieve ampliamento della superficie coperta. In sede di rilascio del Permesso di Costruire in descrizione, è stato previsto, tra l’altro, l’obbligo di osservanza di “tutte le condizioni di cui al permesso di costruire principale”, questa volta, e diversamente da quanto in precedente prescritto, per i locali interrati, vi è la previsione di realizzazione di aperture di aerazione del tipo a “bocca di lupo” protette superficialmente da grate presumibilmente metalliche a livello del marciapiede perimetrale al fabbricato.

Il perito segnala che successivamente ancora dovrebbe essere stata depositata in data 15.12.2005 una ulteriore pratica alla quale dovrebbe aver fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire n. 11 anno 2006. Pratica quest’ultima che però non risulta essere stata rintracciata.

In data 13.3.2008 l’allora proprietaria ha depositato istanza di richiesta di proroga per ultimazione dei lavori acquisita al n. 6455 di protocollo generale in data 13.3.2008, ed alla quale ha fatto seguito la concessione della proroga da parte del Comune di Pescia, con indicazione del nuovo termine dei lavori nella data del 4.10.2008. Successivamente ha fatto seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell’art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 15.1.2009 al n. 1188 di protocollo generale, Pratica edilizia n. 17/2009.

Con tale comunicazione è stata pertanto comunicata la ultimazione delle lavorazioni di cui ai vari titoli appena sopra esposti, indicata nella data del 13.5.2008, e contestualmente sono stati depositati nuovi elaborati grafici progettuali, quale variante finale, con indicazione dell'effettivo stato dei luoghi, ovvero raffiguranti quanto effettivamente andato plausibilmente a realizzare allo stato finale dei lavori.

Proseguendo ancora nell'analisi delle pratiche edilizie si accerta che l'allora proprietaria ha poi depositato l'abitabilità attinente l'intero fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte il bene staggito, acquisita in data 2.2.2009 al n. 4244 di protocollo generale del Comune di Pescia (Pratica Edilizia n. 969/09). Abitabilità nella quale vengono menzionate, tra gli altri dati, anche le dichiarazioni di conformità degli impianti sia elettrico che termico - idraulico, che non sono però state rintracciate dal perito. Non è stata reperita neppure la documentazione prevista dalla Legge 29.1.1991 n. 10, in particolare per quanto riguarda la relazione tecnica che attesti la rispondenza alle prescrizioni della legge stessa riguardante gli impianti.

Alla luce delle dinamiche legate alla difficoltà di acquisizione sia della documentazione tecnica che di informazioni specifiche richieste al Comune di Pescia, e quindi in relazione anche all'effettivo accertamento degli avvenuti o meno adempimenti e prescrizioni legate sia a quanto previsto nelle Convenzioni Edilizie menzionate, sia legate a quanto poi previsto anche nei vari titoli abilitativi successivamente rilasciati dal citato Comune, ovvero anche alle criticità riscontrate (quali ad esempio il mancato rispetto degli obblighi previsti dal D.P.G.R. 23.11.2005 n. 62/R, tuttora in vigore, in materia di misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza), il perito segnala l'esistenza di incertezze sulla effettiva validità dell'Abitabilità.

Per la edificazione del fabbricato bifamiliare di cui risulta far parte anche il bene in oggetto risulta essere stato depositato dall'allora proprietaria presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia, ovvero Ufficio del Genio Civile, in data 14.2.2006, apposito progetto strutturale acquisito al n. 44661 di protocollo e rubricato in pari data al n. 27094 di pratica. Pratica quest'ultima alla quale ha fatto poi seguito il deposito della relazione a struttura ultimata acquisita in data 8.8.2006 al n. 2618 di protocollo, con la quale è stata, altresì, comunicata la ultimazione dei lavori strutturali nella data del 15.6.2006. Successivamente ancora ha fatto quindi seguito il deposito del certificato di collaudo depositato in data 3.1.2008.

Ad ultimazione dei vari titoli abilitativi che hanno interessato il bene staggito, vi è la presentazione da parte dall'allora proprietaria di una Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale del già citato Comune e rubricata al n. 841/06 di Pratica Edilizia, per la realizzazione di opere di recinzione a corredo dei fabbricati di nuova edificazione, tra i quali anche quello in cui risulta inserita la porzione immobiliare di interesse. Con successiva istanza depositata in data 9.1.2007 ed acquisita al n. 630 di protocollo generale ha fatto seguito la comunicazione di inizio dei lavori indicata nella data del 10.1.2007. Successivamente ha fatto seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 30.3.2009 al n. 10138 di protocollo generale, Pratica Edilizia n. 235/2009.

Il perito segnala infine che risulterebbe esistente una ulteriore pratica edilizia, quale variante a quella rubricata con il n. 718 dell'anno 2006, ma che materialmente non risulta essere stata rintracciata e quindi nemmeno messa a disposizione del perito.

Sulla base dei riscontri eseguiti in sede del sopralluogo, il perito ha osservato delle incongruenze rispetto a quanto graficamente riportato nei citati grafici progettuali, che dal punto di vista planimetrico della porzione immobiliare possono sommariamente essere individuati in: - una diversa indicazione dello sviluppo complessivo delle rampe scale interne che dal piano seminterrato conducono fino al piano primo; - lievi discostamenti in relazione alle misure planimetriche sia complessive che parziali anche dei singoli locali facenti parte della porzione immobiliare nonché delle varie altezze interne. Secondo il perito per tali differenze ci si può appellare, ed ove possibile, alle indicazioni normative in tema delle cosiddette "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 aggiornato in ultimo alla Legge n.

120 di conversione del D.L. 76/2020 "Decreto semplificazioni". Contrariamente, e quindi salvo diverse interpretazioni, dovrà essere proceduto alla riconfigurazione del locale così come progettualmente previsto. Un esempio può farsi nella misura del disimpegno "notte": la larghezza minima di tale disimpegno al piano primo è inferiore a quella progettualmente prevista di 1,00 metro.

Il perito ha poi riscontrato ulteriori criticità rispetto agli accessi alle soffitte "sottotetto" e all'estradosso della copertura della porzione immobiliare in oggetto: tali accessi devono configurarsi quali soluzioni necessarie al rispetto degli obblighi previsti dal D.P.G.R. 23.11.2005 n. 62/R, quale regolamento di attuazione dell'art. 82 della Legge Regionale 3.1.2005 n. 1 e s.m.i., in materia di misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. Le attuali dimensioni e conseguentemente superfici minime dei citati accessi non risultano conformi a quelle indicate invece dalla normativa appena sopra citata, che prevede una larghezza minima del passaggio (lato inferiore) pari a mt. 0,70, e comunque una superficie minima libera di passaggio non inferiore a mq. 0,50. Tali difformità necessitano di correzioni per garantire l'accesso sicuro e il rispetto delle prescrizioni di legge.

Oltretutto il piccolo lucernario posto nell'ambito della falda lato est non trova una propria rappresentazione grafica negli elaborati progettuali uniti alla Comunicazione di fine lavori. Mancata rappresentazione grafica rilevata dal perito anche per l'intero piano secondo "sottotetto"; circostanza questa che rende impossibile avere contezza della effettiva previsione progettuale architettonica delle pareti che allo stato dei luoghi risultano presenti nell'ambito dei locali soffitti, ancorché le stesse risultano invece raffigurate nelle tavole progettuali strutturali.

Con riferimento ai due accessi sia alle soffitte "sottotetto" che all'estradosso della copertura, secondo quanto previsto dall'art. 82 della Legge Regionale 3.1.2005 n. 1, poi trasposto nella successiva L.R. 65/2014 nell'art. 141, (punti 13 e 14) devono trovare applicazione idonee misure preventive e protettive che consentano, nella successiva fase di manutenzione degli edifici, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. La mancata previsione delle misure costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire ed impedisce altresì l'efficacia della SCIA e, relativamente alla CILA, comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria. Tra la documentazione messa a disposizione del perito non è stata individuata alcuna relazione finale e/o dichiarazione di corretta installazione e dimensionamento dei menzionati accessi. Inoltre, il perito non ha potuto verificare se siano stati correttamente installati i dispositivi di sicurezza (come il palo in acciaio inox con ganci di ancoraggio), né se siano state eseguite le manutenzioni periodiche.

Vi sono poi ulteriori incongruenze grafiche nei progetti: camera al piano primo: nel locale camera posto al piano primo, in estremità est della porzione immobiliare non risulta raffigurato il vano "soprascala"; questa differenza potrebbe essere dovuta a un errore grafico o necessitare di regolarizzazione da parte del Comune di Pescia.

Per quanto ai parametri aeroilluminanti e aperture, nella Tavola grafica n. 3 "Verifica parametri illuminotecnici", non sono specificate le misure delle aperture (finestre e porte-finestre) ma solo le superfici, distinte tra superficie illuminante e superficie areante e non viene chiarito il criterio di calcolo adottato per arrivare a tali superfici. A causa di questa mancanza di dettagli, il perito rileva differenze tra le superfici previste nei grafici e quelle misurate in loco. In particolare, il portoncino di ingresso principale potrebbe necessitare di un adeguamento (inclusa una possibile sostituzione dell'infisso) per rispettare i parametri di illuminazione e aerazione.

Non sono emerse incongruenze particolari nei parametri edilizi riguardanti la superficie permeabile, la superficie adibita a parcheggio e altri parametri dimensionali del fabbricato, rispetto allo stato dei luoghi.

Con riferimento infine ai lavori realizzati in forza della Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 il perito non rileva particolari incongruenze degne di rilevanza, salvo lievi variazioni di relative al posizionamento del cancellino carrabile posto nell'ambito della recinzione lato est, ovvero fronte la pubblica via Colle de Lupo. Esistono tuttavia incertezze in merito all'effettivo posizionamento

proprio della recinzione lato est, ovvero quello fronte la pubblica via Colle del Lupo, e nell'ambito della quale risultano inseriti sia cancello carrabile che pedonale di accesso alla porzione immobiliare di che trattasi. Incertezze che risiedono nella necessità di dovere accertare se tale tratto di recinzione, nell'ambito del quale si ritrova peraltro inserito anche manufatto di alloggiamento contatori utenze luce, acqua e gas, risulta effettivamente realizzato all'interno della proprietà privata. In effetti secondo le indicazioni fornite a livello progettuale si rileva che tale tratto di recinzione risulterebbe addirittura arretrato dal filo stradale di circa 30 cm., ovvero dal presunto limite della pubblica via Colle del Lupo così come individuata proprio in detti grafici. Non è dato sapere se tale residua fascia di circa 30 cm. sia da intendersi pertanto in esclusiva proprietà della porzione immobiliare in trattazione, ovvero se comunque oggetto di trasferimento al Comune di Pescia in osservanza di quanto stabilito nelle Convezioni edilizie in precedenza menzionate, in quanto di fatto, ad oggi, comunque occupata dalla sede stradale. Quanto sopra alla luce anche del fatto che nella relazione tecnica unita alla pratica edilizia stessa viene fatta menzione di una autorizzazione già rilasciata dall'Ufficio Strade del Comune di Pescia con parere n. 24375 del 27.09.2006, quest'ultimo però non rintracciata.

Tutte le pratiche edilizie analizzate, seppur caratterizzate da criticità e difformità, risultano formalmente valide, poiché non annullate né oggetto di autotutela da parte del Comune di Pescia.

Tuttavia, alla luce delle irregolarità riscontrate, il perito segnala la necessità della presentazione di una pratica di sanatoria e/o regolarizzazione edilizia, eventualmente usufruendo delle disposizioni dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, o di altre normative in materia, anche di futura emanazione.

Il costo stimato di tale procedura è pari a circa € 5.000,00, comprensivo di spese tecniche e sanzioni, salvo variazioni in relazione a: oneri tecnici ulteriori; sanzioni maggiorate; richieste da parte del Comune o di altri enti (es. Genio Civile). È inoltre possibile che, a seguito dell'istruttoria comunale, si renda necessaria la realizzazione di opere di adeguamento o rimessa in pristino, in particolare sotto il profilo impiantistico, i cui costi non sono al momento quantificabili.

Non è garantibile, allo stato il corretto funzionamento o la conformità di impianti, servizi o sottoservizi; la qualità dei materiali impiegati; il rispetto integrale delle prescrizioni tecniche impartite da enti pubblici e privati (Comune, Provincia, gestore idrico, ecc.).

Conformità catastale e stato dei luoghi.

Non sussiste corrispondenza catastale.

In esito al sopralluogo effettuato presso l'immobile, il perito ha riscontrato l'assenza di corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attualmente depositata, di cui alla denuncia di accatastamento prot. n. 700.1/2008, presentata in data 16.5.2008 (Pratica n. PT0088035). Tale incongruenza, sebbene non incida sull'identificazione catastale dell'immobile è rilevante sotto il profilo della conformità planimetrica, con possibili riflessi anche sul calcolo della rendita catastale.

Principali difformità riscontrate:

Piano seminterrato - difformità nel numero degli scalini della rampa iniziale della scala che conduce al piano terreno rialzato.

Piano terreno rialzato - presenza, nella parete sud del locale cucina lato est, di una porta in luogo della finestra raffigurata in planimetria.

Piano primo - diverso posizionamento dello sbarco scala, riconducibile ad un differente sviluppo della rampa (numero scalini); incongruenze nelle altezze del terrazzo coperto posto a sud-est.

Piano secondo (sottotetto) - l'intero piano non risulta raffigurato nella planimetria catastale, benché esistente: si compone di locali a uso soffitta, finiti al grezzo, accessibili tramite botola con scala retrattile dal disimpegno del primo piano; si segnala la presenza, in corrispondenza della linea di colmo, di un'altezza pari a circa mt. 1,62/1,63, superiore alla soglia minima di mt. 1,50 stabilita dalla normativa catastale, che impone in tal caso l'inserimento della superficie in planimetria ai fini del calcolo della rendita.

In considerazione delle difformità evidenziate, il perito ha accertato la mancanza di conformità tra planimetria catastale e stato di fatto, con l'obbligo conseguente, ai sensi della normativa vigente, di procedere con: aggiornamento planimetrico mediante presentazione di nuova planimetria catastale; eventuale riclassamento e aggiornamento della rendita catastale.

Si segnala inoltre che il bene è dotato di corte pertinenziale esclusiva, posta sul ovest, con accesso sia pedonale che carrabile. La stessa risulta pavimentata e idonea ad accogliere almeno due autovetture, potendo quindi essere adibita sia ad area cortiliva di uso esclusivo che a spazio per sosta veicoli, in linea con quanto rappresentato anche nei grafici progettuali allegati ai titoli edilizi.

In tale ottica, qualora venga presentata una nuova planimetria catastale, eventualmente correlata a una pratica edilizia (di regolarizzazione, sanatoria o semplice aggiornamento), potrebbe rendersi necessario lo scorporo di una porzione della corte pertinenziale da destinare a posti auto da censire autonomamente nella categoria catastale "C/6", con distinto subalterno.

È utile altresì segnalare che secondo quanto attualmente rilevabile a livello grafico sulla mappa catastale wegis, si accerta una non corretta indicazione del limite dei mappali n. 714 e n. 716 rispetto a quanto invece prospettato graficamente nella variazione catastale con i quali detti mappali sono state originati. Ciò al fine di andare a delineare il corretto confine catastale dei due menzionati mappali rispetto alla resede pertinenziale a servizio del bene in trattazione.

Per ogni approfondimento tecnico e per una più esaustiva descrizione dello stato dei luoghi, si rinvia espressamente alla perizia di stima. Esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

IL LOTTO 8 (composto dal Bene n. 8) È VENDUTO ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

Disponibilità del bene: Il bene n. 8 risulta libero.

Oneri condominiali: Non rilevati.

Prezzo base: € 153.000,00 (Euro centocinquantatremila/00 cent).

Offerta minima: € 114.750,00 (Euro centoquattordicimilasettecentocinquanta/00 cent), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00 (Euro tremila/00 cent).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 9

(Bene n. 9)

Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT), Via Colle del Lupo 2.

Diritti di piena proprietà pari all'intero su fabbricato elevato da terra a tetto ad uso abitativo posto nel Comune e Città di Pescia, frazione denominata "Veneri", disposto su tre livelli fuori terra, con accessi

indipendenti, sia carrabili che pedonale, dal n.c. 2 della pubblica via della Colle del Lupo, oltre ulteriore accesso da viabilità privata. Viabilità privata che si sviluppa da nord verso sud, per una lunghezza della porzione asfaltata di circa 145 mt., a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari (alcune delle quali oggetto della procedura esecutiva), e che funge pertanto quale diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo. L'unità risulta composta al piano terreno da ampio ingresso – soggiorno, pranzo, cucina con locale di servizio ad uso dispensa, locale w.c., e quindi disimpegno dal quale si dipartono poi le rampe scale di collegamento con il sovrastante piano primo; al piano primo invece da disimpegno di sbarco, altro disimpegno “notte”, tre ampie camere di cui una dotata di locale doccia w.c., oltre ulteriore locale doccia w.c.; al piano secondo “sottotetto” (mansarda) direttamente accessibile sempre dal menzionato vano scala, risulta composta da disimpegno di sbarco oltre piccolo ballatoio, ulteriori due disimpegni “notte”, quattro locali oltre ulteriore ancora locale doccia w.c. L'unità è corredata altresì di ampia area scoperta pertinenziale di uso esclusivo di forma pressoché triangolare, in parte pavimentata ed in parte lasciata inerbita, che si sviluppa tutta, perimetralmente allo stesso, e risulta interamente recintata su tutti i suoi lati, e sviluppantesi sui lati ovest, nord ed est, a delimitazione con le suddette viabilità pubblica e privata, mentre sul lato sud, a delimitazione con area scoperta a servizio di altra porzione immobiliare.

Per una puntuale descrizione del bene si rimanda alla perizia di stima alla sezione “*caratteristiche costruttive prevalenti*”.

Confini. Il bene n. 9 confina: - ad ovest con viabilità privata (mappale n. 948 del foglio di mappa n. 91); - a nord con ulteriore area anch'essa da ritenersi privata (mappale n. 868 subalterno 2 del foglio di mappa n. 91); - ad est con la pubblica via Colle del Lupo; - a sud con porzione immobiliare e relativa pertinenza scoperta di altra proprietà (mappale n. 867 subalterno 2 del foglio di mappa n. 91).

Parti comuni. Per la porzione immobiliare in esame non risultano, sulla scorta delle risultanze catastali, parti o enti comuni formalmente individuati con le ulteriori porzioni immobiliari facenti parte del medesimo compendio, salva diversa valutazione derivante dalla situazione di fatto rilevata in loco dal perito.

L'unità dispone di accesso autonomo (sia carrabile che pedonale), anche mediante viabilità privata, funzionale anche all'accesso ad ulteriori porzioni immobiliari, alcune delle quali comprese nel procedimento esecutivo. Tale viabilità si innesta nella via pubblica “Colle del Lupo” e risulta censita non come bene comune ma autonomamente nel Catasto Fabbricati del Comune di Pescia al foglio 91, mappali n. 948 e n. 868 sub. 2, in qualità di aree urbane.

All'interno del mappale n. 868 sub. 2 è presente un manufatto in muratura suddiviso in tre comparti, all'interno dei quali risultano installati i contatori relativi alle utenze (energia elettrica, acqua, gas), tra cui anche quello relativo all'impianto di illuminazione della citata viabilità privata, come riscontrabile da apposita etichettatura (“usi condominiali”). I contatori delle utenze di acqua, luce e gas, che da quanto rilevabile in loco, dovrebbero essere unicamente a servizio, tra altre, delle porzioni immobiliari identificate nella perizia come Lotti n. 1 – 2 – 3 – 4, ma non anche quindi al fabbricato in trattazione (al riguardo dovranno essere svolti dall'eventuale aggiudicatario ulteriori accertamenti).

Ecco che secondo la documentazione acquisita dal perito, sia la viabilità privata che il manufatto per i contatori devono ritenersi a comune, o comunque in comproprietà pro-quota anche all'unità abitativa in oggetto, sulla scorta della quota residua di proprietà della parte eseguita pari a 5/7, in forza delle precedenti vendite di due unità immobiliari all'interno del medesimo complesso. La viabilità e il manufatto di cui sopra sono identificati nella perizia, nella loro quota parte, come bene n. 14 e inclusi nel Lotto n. 9, trattandosi di beni funzionalmente e strutturalmente connessi alla porzione abitativa in oggetto (è stato reperito dal tecnico un “Regolamento di Condominio” redatto al fine di preservare il “decoro” di quelle porzioni immobiliari, tra cui evidentemente anche quella in oggetto, che nel loro insieme vengono denominate come complesso immobiliare “Colle del Lupo”, ed all'interno del quale ritroviamo riferimenti proprio anche alla viabilità privata).

Ulteriore aspetto è costituito dalle varie strutture murarie a delimitazione della resede scoperta pertinenziale al fabbricato di che trattasi, ovvero a delimitazione ancorché a contenimento anche delle confinanti pertinenze esterne a servizio degli ulteriori fabbricati facenti parte del medesimo contesto edilizio, puntualizzando il fatto che in prospettiva di eventuali future opere di manutenzione e/o ripristino e/o adeguamento delle stesse, che in taluni casi si presentano con una consistenza anche strutturale non di trascurabile entità, non è dato sapere se tutte o in parte debbano intendersi a comune o meno, ovvero realizzate a cavallo dei vari limiti di proprietà.

Valutato quanto sopra si ritiene plausibile segnalare che devono comunque ritenersi ricompresi anche tutti i proporzionali diritti di proprietà sulle parti da considerarsi a comune ai sensi di quanto anche disposto dall'art. 1117 del Codice Civile, ivi incluse le opere, impianti e manufatti che per struttura, destinazione o utilizzo risultino al servizio dell'unità oggetto di stima.

Servitù, censo, livello, usi civici. Il perito rileva che dall'analisi delle provenienze ventennali, della documentazione catastale e tecnica progettuale disponibile, non risultano servitù apparenti o trascritte che gravino sul bene staggito; fa tuttavia riserva di eventuali servitù nascenti da scritture private o atti aventi efficacia obbligatoria, ma non trascritti.

Fermo quanto sopra, in base allo stato di fatto del bene il perito richiama situazioni potenzialmente idonee a generare servitù per destinazione del padre di famiglia ovvero servitù apparenti, ove ricorrano i presupposti di legge.

In primo luogo, il perito segnala che il fabbricato in oggetto risulta essere stato interessato, anche se indirettamente, dalle dinamiche attinenti la costruzione di cinque nuovi fabbricati bifamiliari, nell'ambito dei quali risultano presenti oltretutto le porzioni immobiliari identificate nella perizia come Lotti n. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 e 8. Fabbricati che risultano estendersi a partire dal confine sud dell'area pertinenziale del fabbricato, ed edificati sulla scorta di una convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione stipulata dall'allora proprietario ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia in data 2.4.2004, repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.4.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.04.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.06.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per correzione della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso, e quindi poi corretta come "convenzione edilizia". Alla menzionata convenzione edilizia ne ha fatto seguito una ulteriore, in data 16.6.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.6.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiali commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse.

L'allora concessionario si era impegnato alla realizzazione a propria cura e spese, e quali opere di urbanizzazione primaria, di: -"illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo consistente nel posizionamento di n. 9 punti luce completi, allacciati alla linea posta lungo la via Provinciale Lucchese; - cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di terreno di proprietà del concessionario occupata dalla via Colle del Lupo, rappresentata catastalmente nel foglio 91 dai mappali n. 714 e 716, e per complessivi mq. 195". In particolare è stato altresì puntualizzato che tutte le spese inerenti i frazionamenti e gli atti tecnici necessari per il trasferimento della proprietà delle aree dovevano far carico alla proprietà medesima senza oneri per il Comune. Il concessionario si è altresì obbligato, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Pescia, dopo la fine dei lavori, ed al momento in cui ne veniva fatta richiesta, e comunque prima della certificazione di abitabilità dei fabbricati, le opere e gli impianti di pubblico interesse. Oltretutto è precisato che fino all'avvenuta cessione al Comune delle opere, l'efficienza e manutenzione delle stesse doveva essere assicurata dal Concessionario e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e qualora il concessionario procedeva alla alienazione totale o parziale del

complesso immobiliare oggetto di convenzione, si impegnava a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data della vendita.

Il perito rileva che ad oggi non risultano evidenze di avvenuti passaggi di proprietà di tali opere al Comune di Pescia, almeno per quanto attiene la porzione di terreno occupata dalla sede stradale di via Colle del Lupo ed identificata catastalmente dai mappali n. 714 e n. 716. Porzione quest'ultima che per gran parte del suo sviluppo, risulta di fatto in adiacenza alla recinzione lato est dell'area pertinenziale del fabbricato in questione, ovvero a confine con la medesima.

Per quanto attiene invece le opere di illuminazione pubblica, il perito rileva la presentazione da parte dell'allora tecnico progettista nonché direttore dei lavori di una "relazione di accompagnamento al collaudo" datata 23.7.2008 ed acquisita al n. 18963 di protocollo generale del citato Comune in data 29.7.2008. Relazione con la quale è stato quindi dichiarata la ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria nella data del 13.5.2008, e che le stesse sulla base delle verifiche, accertamenti, riscontri, controlli, misurazioni e saggi, sono risultate collaudabili, rimandando in tal senso al collaudatore il relativo provvedimento di competenza. Sulla scorta di tale relazione il Comune, con Determina Dirigenziale n. 66 del 30.01.2009, tenuto conto, tra l'altro, dei risultati derivanti dal collaudo delle opere effettuato dall'allora Dirigente dei Servizi Tecnici e Funzionario d'Area, ha determinato quanto testualmente riportato: 1. di approvare le risultanze del certificato di regolare esecuzione dei lavori; 2. di dare atto che le opere e la convenzione stessa non prevedono il passaggio da alcuna area privata che debba essere acquisita alla proprietà dell'ente; 3. di assumere in carico i beni prodotti nell'ambito della convenzione descritta in narrativa inerenti le opere di pubblica illuminazione realizzate; 4. di trasmettere ...omissis.....".

A tale riguardo il perito segnala che a filo interno e lungo tutto lo sviluppo del tratto di recinzione a delimitazione, sul lato est, dell'area pertinenziale con la menzionata pubblica via Colle del Lupo, e quindi plausibilmente all'interno dell'area pertinenziale stessa, risultano materialmente presenti pali dei lampioni a servizio dell'illuminazione pubblica.

Oltretutto si accerta, a filo interno di tale tratto di recinzione, ovvero nell'ambito della porzione in estremità sud est dell'area scoperta pertinenziale, la presenza di un palo ENEL

Esistono quindi incertezze anche in merito all'effettivo posizionamento della menzionata recinzione lato est, ovvero quello fronte la pubblica via Colle del Lupo, e nell'ambito della quale risultano peraltro inseriti sia cancelli carrabili che pedonale di accesso al fabbricato di che trattasi. Incertezze che risiedono nella necessità di dovere accertare se tale tratto di recinzione risulti o meno realizzato all'interno della proprietà privata.

Peraltro, nelle tavole grafiche progettuali unite alla Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 22.5.2008 al n. 12595 di protocollo generale del già citato Comune e rubricata al n. 374/D/08 di Pratica Edilizia, risulterebbe che porzione di tale recinzione sia stata addirittura realizzata, leggermente arretrata, rispetto appunto al filo stradale della pubblica via Colle del Lupo, ovvero dal filo stradale così come individuato in detti grafici progettuali.

Il perito segnala infine che nell'ambito dell'area pertinenziale esclusiva, sono presenti svariati chiusini a copertura di sottostanti pozzetti e/o condotte, e per le quali dovrà essere preceduto all'uopo ad una accurata verifica in modo da stabilire se tutti pertinenti e a servizio della porzione immobiliare staggita, ovvero se a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari limitrofe e/o confinanti.

Si fa salva la presenza di eventuali servitù e/o vincoli, anche non apparenti, quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc., e quindi opere non visibili ma permanenti, anche eventualmente a servizio delle ulteriori proprietà confinanti, il tutto anche in virtù del fatto che quanto oggetto della presente perizia risulta far parte di contesto edilizio di maggior consistenza ancorché di non remota costruzione, e quindi salvo anche eventuali servitù nascenti fra unità immobiliari inserite in contesti limitrofi a quello in oggetto. In sostanza salvo anche eventuali servitù attive e passive attualmente esistenti, anche a livello impiantistico, nascenti dallo stato dei luoghi ovvero costituite o che si potranno costituire.

Il compendio pignorato risulta rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Pescia:

- Sezione ____ **foglio 91, particella 868, sub. 1**, zona censuaria ____, categoria A/2, classe 2, consistenza 14,5 vani, superficie catastale 379 mq., rendita €. 1.310,51 (piano T-1-2).

Inquadramento urbanistico e normativo della porzione immobiliare.

La porzione immobiliare in oggetto ricade, dal punto di vista urbanistico, secondo il Piano Operativo Comunale - adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 30.5.2019 e approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.7.2022 – in zona classificata come “B1 – Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto”, disciplinata dall'art. 26.4 delle relative Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)

Si segnala inoltre che il fabbricato risulta altresì classificato come “edificio di interesse storico – tipologico” normato dall'articolo 18.4 delle menzionate Norme Tecniche di Attuazione.

Ai sensi del Piano Strutturale vigente del Comune di Pescia, la porzione immobiliare e la relativa area pertinenziale ricadono all'interno dell'Unità Territoriale Organica Elementare n. 6 – Veneri, disciplinata dall'art. 61 delle relative N.T.A., e non soggetta a vincolo paesaggistico.

Restano salve eventuali modifiche normative o aggiornamenti degli strumenti urbanistici che dovessero intervenire prima della eventuale vendita forzata del bene.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente all'1.9.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Ai fini della valutazione della conformità edilizia, occorre premettere - come più ampiamente precisato dal perito nella relazione a cui si rimanda - che l'attività di ricerca e acquisizione delle pratiche edilizie afferenti al bene è stata difficoltosa. In particolare, il perito segnala che il metodo di archiviazione delle pratiche edilizie adottato nel tempo dal Comune di Pescia non consente univocamente di accertare la corrispondenza tra una determinata pratica edilizia e il bene specificamente considerato, soprattutto nei casi - come quello in esame - in cui siano stati richiesti nel tempo molteplici titoli edilizi per diversi fabbricati di proprietà. La ricostruzione degli atti edilizi si fonda quindi sulla documentazione effettivamente rilasciata dal Comune di Pescia, non potendo il perito accertare l'esistenza o meno di ulteriori pratiche o atti amministrativi eventualmente presentati nel corso degli anni, né valutarne l'effettiva attinenza al bene in esame ove non reperiti.

Per quanto attiene all'epoca di costruzione del fabbricato di abitazione il perito fa riferimento anche a quanto potuto accertare a livello catastale, ovvero il fatto che lo stesso risulta evidentemente edificato in data di gran lunga anteriore all'1.9.1967, data di entrata in vigore della cosiddetta "Legge Ponte" (L. 6 agosto 1967, n. 765, pubblicata in G.U. n. 218 del 31 agosto 1967).

A sostegno di tale assunto, il perito richiama quanto è stato dichiarato nei successivi atti pubblici di trasferimento dell'immobile, tra cui in particolare l'atto rogato dal Notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 25 giugno 2004 (Repertorio n. 31.056, Raccolta n. 6.632), nonché nei precedenti atti traslativi. In tutti tali atti è stata riportata la dichiarazione secondo cui “il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967”. Tale dichiarazione, sebbene idonea a rendere il bene “commerciabile”, non costituisce tuttavia prova della legittimità urbanistica del manufatto, la quale resta subordinata al possesso di titoli abilitativi o al riscontro oggettivo della normativa edilizia vigente all'epoca della costruzione.

Ai sensi dell'art. 40, comma 3, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, per gli edifici le cui opere siano iniziate anteriormente al 2.9.1967, la parte venditrice può rendere, in luogo dell'indicazione del titolo edilizio, una

dichiarazione sostitutiva di atto notorio circa la data di inizio lavori. Tuttavia, tale dichiarazione non ha efficacia sanante né valore probatorio assoluto in sede urbanistica.

Quanto all'ulteriore verifica, si evidenzia che: - la prima variazione catastale rintracciata risale alla denuncia di accatastamento presentata in data 17.10.1996 (protocollo n. E00022.1/1996); - in precedenza, il fabbricato risultava iscritto al Catasto Terreni con la qualifica di "fabbricato rurale", superficie 460 mq; - non è stato possibile rinvenire alcuna documentazione catastale o edilizia antecedente al 1967.

Le risultanze catastali, pur prive di efficacia probatoria autonoma in ordine alla regolarità edilizia, assumono in questo caso valenza sussidiaria, potendo costituire un indizio utile a confermare la datazione dell'immobile, specie in assenza di altri elementi certi.

Il perito ritiene quindi confermata, seppure con le riserve sopra esposte, la commerciabilità del bene (una verifica puntuale della legittimità urbanistica resta demandata a ulteriori approfondimenti, che potranno eventualmente essere svolti in sede di successiva aggiudicazione o in fase di regolarizzazione) e precisa che per il medesimo bene e relativa area pertinenziale sono stati presentati i seguenti atti autorizzativi:

- Concessione per l'esecuzione di opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale n. 136 del 6.6.1978 - Pratica Edilizia n. 843;
- Concessione per l'esecuzione di opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale n. 184 del 21.7.1980 - Pratica Edilizia n. 2015;
- Autorizzazione n. 84 del 4.4.1984 - Pratica Edilizia n. 4214;
- Autorizzazione n. 175 del 16.6.1986 - Pratica Edilizia n. 5799;
- Autorizzazione n. 42 del 15.2.1999 - Pratica Edilizia n. 16565;
- Concessione per l'esecuzione di opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale n. 212 del 1.10.1999 - Pratica Edilizia n. 16896, e successiva variante ai sensi ex art. 39 L.R. 52/1999 - Pratica edilizia n. 37/2002;
- Concessione per l'esecuzione di opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale n. 112 del 20.9.2002 - Pratica Edilizia n. 1245;
- Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 25.7.2002 al n. 13033 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 1628/2002);
- Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 22.5.2008 al n. 12595 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 374/2008) e successiva variante ai sensi ex art. 39 L.R. 52/1999 - Pratica edilizia n. 674/2009.

Per una più specifica disamina dei vari atti autorizzativi si rinvia a quanto maggiormente esplicito nella perizia, limitandosi qui a riportare gli aspetti principali. Per il fabbricato, o comunque per la relativa area scoperta pertinenziale, risulta essere stata presentata dall'allora proprietario istanza depositata in data 9.5.1978 ed acquisita al n. 5032 di protocollo generale del Comune di Pescia, Pratica Edilizia n. 843, alla quale ha fatto seguito, previo ottenimento di parere favorevole da parte anche dell'Ufficio Strade e Giardini in data 10.5.1978, il rilascio della "Concessione per l'esecuzione di opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale" n. 136 del 6.6.1978, per la esecuzione di lavori di apertura di un "passo agricolo" per l'accesso al fondo di proprietà, dalla pubblica via Colle del Lupo. I lavori previsti riguardavano unicamente l'apertura di un passo "agricolo" lungo la pubblica via Colle del Lupo, al fine di garantire l'accesso anche con mezzi meccanici all'area oggi di pertinenziale al fabbricato in oggetto.

Con successiva istanza del 24.6.1980, acquisita al n. 8110 di protocollo generale del Comune di Pescia, Pratica Edilizia n. 2015, alla quale ha fatto seguito, previo ottenimento di parere favorevole da parte anche della Commissione Edilizia nella seduta del 18.7.1980 parere n. 6, il rilascio della "Concessione per l'esecuzione di opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale" n. 184 del 21.7.1980, per la realizzazione di una strada sterrata.

I lavori hanno sostanzialmente riguardato la realizzazione di un tratto di strada, in alternativa all'originario tratto della via Colle del Lupo, che si è concretizzato nella riduzione della consistenza dell'area scoperta oggi a servizio del fabbricato in oggetto. Tale nuovo tratto risulta di fatto catastalmente individuato all'attualità

dal mappale n. 596, in fregio quest'ultimo proprio in estremità nord est all'area scoperta pertinenziale, ed effettivamente occupato allo stato dei luoghi dalla sede stradale di detta pubblica viabilità, nonché intestata catastalmente proprio al Comune di Pescia.

In data 27.3.1984 è stata poi presentata istanza acquisita al n. 4076 di protocollo generale del citato Comune, Pratica Edilizia n. 4214, alla quale ha fatto poi seguito il rilascio dell'Autorizzazione n. 84 del 4.4.1984, per la esecuzione al fabbricato di opere di manutenzione straordinaria, e relative, nello specifico, al rifacimento degli intonaci esterni e loro ritinteggiatura.

Con successiva istanza del 5.6.1986 è stata quindi presentata domanda acquisita al n. 8425 di protocollo generale del citato Comune, Pratica Edilizia n. 5799, alla quale ha fatto poi seguito il rilascio dell'Autorizzazione n. 175 del 16.6.1986, per la realizzazione di una piccola tettoia in legno al di sopra della porta principale di accesso al fabbricato.

In data 11.1.1999 è stato poi depositata istanza acquisita al n. 436 di protocollo generale, e successivamente acquisita al n. 53 di protocollo dell'Ufficio Urbanistica in data 12.01.1999, Pratica Edilizia n. 16565, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione n. 42 del 15.2.1999, per la esecuzione di "lavori di sistemazione del terreno per ampliamento resede a corredo del fabbricato di civile abitazione". Lavori questi ultimi che a titolo informativo hanno evidentemente interessato l'area scoperta pertinenziale al fabbricato in oggetto.

Con apposita istanza depositata in data 18.3.1999 ed acquisita al n. 5316 di protocollo generale, e successivamente acquisita in data 19.3.1999 al n. 778 di protocollo dell'Ufficio Urbanistica del citato Comune, è stata comunicata la data di inizio lavori nel giorno 18.3.1999. Con successiva istanza depositata in data 12.2.2002 ed acquisita al n. 2340 di protocollo generale, e successivamente acquisita in data 14.2.2002 al n. 431/A/02 di protocollo dell'Unità Organizzativa Urbanistica, è stata richiesta la proroga di un anno dei termini per l'ultimazione dei lavori. A tale richiesta ha fatto pertanto seguito il rilascio della relativa proroga da parte del Comune di Pescia, giusta la comunicazione prot. 2340/02 del 15.2.2002.

In data 24.5.1999 risulta poi essere stata depositata istanza acquisita al n. 9768 di protocollo generale, e successivamente acquisita al n. 1588 di protocollo dell'Unità Organizzativa Urbanistica in data 25.5.1999, Pratica Edilizia n. 16896, alla quale ha fatto seguito, previo pagamento degli oneri relativi al costo di costruzione e di urbanizzazione, il rilascio della "Concessione per l'esecuzione di opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale" n. 212 del 1.10.1999, per ampliamento, mediante rialzamento con rifacimento e consolidamento, della copertura del fabbricato.

Pratica alla quale ha fatto poi seguito il deposito della variante ai sensi *ex art.* 39 L.R. 52/1999 acquisita in data 6.8.2002 al n. 13903 di protocollo generale, e successivamente acquisita al n. 2387 di protocollo dell'Unità Organizzativa Urbanistica in data 7.8.2002, Pratica Edilizia n. 37/2002, con la quale sono state di fatto raffigurate le opere andate effettivamente ad eseguire rispetto alle originarie previsioni progettuali. Il perito segnala che dall'esame dell'elaborato grafico unito alla variante, sono riscontrabili incongruenze dettate dalla non perfetta attinenza delle altezze sia interne che esterne con quanto rilevabile in loco. Incongruenze che secondo il perito possono plausibilmente rientrare in quanto previsto in tema delle cosiddette "tolleranze costruttive" dall'art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm. Medesimo discorso vale per le misure perimetrali del fabbricato ricavabili dallo sviluppo del calcolo andato ad eseguire dall'allora tecnico incaricato per la individuazione della maggiore volumetria prevista progettualmente in conseguenza del rialzamento dell'impostazione della copertura del fabbricato.

A livello grafico, il perito segnala il fatto che secondo quanto interpretabile dall'elaborato progettuale unito al deposito della variante, emergerebbe l'avvenuta chiusura dell'originaria porta di ingresso, laddove invece nella successiva D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) n. 1628 dell'anno 2002, viene invece fatta figurare come ancora presente. Ed ancora, vi è la mancata raffigurazione, nell'ambito del prospetto lato sud, proprio al di sopra della predetta originaria porta di ingresso, della tettoia già autorizzata con la Pratica Edilizia n. 5799, e oltretutto effettivamente realizzata e quindi all'epoca, presente in loco. Ulteriore aspetto che emerge

dall'analisi degli elaborati grafici, consiste nel fatto che secondo quanto riportato nelle previsioni iniziali, i locali posti al piano sottotetto, oggetto quindi di rialzamento, sono stati classificati come "vani soffitta non abitabili", laddove poi, nell'elaborato grafico unito alla variante finale, non viene riportata alcuna indicazione in tal senso, lasciando pertanto ampio margine interpretativo in relazione alla destinazione degli stessi. Ciò anche in relazione all'effettivo utilizzo che viene fatto degli stessi allo stato attuale, ovvero quali locali di abitazione.

In ultimo, con nota del 17.9.1999 il Comune di Pescia, in sede di preliminare richiesta di documentazione integrativa necessaria alla definizione della pratica, ha indicato, tra l'altro, la documentazione afferente agli "adempimenti L. 46/90 (prima dell'abitabilità)" e "L. 10/91 prima dell'inizio dei lavori". Il Comune di Pescia ha sostanzialmente richiesto la produzione di specifiche relazioni e progetti attinenti gli impianti a servizio del fabbricato. Documentazione questa che secondo quanto fornito al perito non risulterebbe essere mai stata presentata, accertato che per il fabbricato in trattazione non è stata altresì rintracciata nemmeno la relativa certificazione di Abitabilità.

Successivamente, risulta depositata istanza acquisita in data 27.3.2002 al n. 5150 di protocollo generale del Comune di Pescia, successivamente acquisita in data 28.3.2002 al n. 900/A/02 di protocollo dell'Unità Organizzativa Urbanistica, alla quale ha fatto poi seguito il parere favorevole da parte della Commissione Edilizia nella seduta del 28.6.2002 parere n. 05, e quindi il rilascio della Concessione n. 112/02 del 20.9.2002 – Pratica Edilizia n. 1245/2002.

Con istanza depositata in data 5.9.2003 ed acquisita al n. 20852 di protocollo generale, è stato comunicato l'inizio dei lavori nella data del 8.9.2002.

Pratica questa che ha previsto la demolizione di tre manufatti leggermente distaccati e pertinenziali al fabbricato in trattazione, la cui demolizione è stata prevista in prospettiva di andare ad ottenere una maggiore "potenzialità" edificatoria del lotto nell'ambito del quale risultava quindi già all'epoca insistere il fabbricato in trattazione, e ove sono stati poi realizzati cinque nuovi fabbricati bifamiliari, questi ultimi comprendenti oltretutto le porzioni immobiliari identificate nella presente perizia come Lotti n. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 e 8. Il perito segnala quindi che il fabbricato in oggetto risulta comunque essere stato interessato, anche se indirettamente, dalle dinamiche attinenti la costruzione dei cinque nuovi fabbricati bifamiliari appena sopra menzionati, in quanto la relativa area scoperta pertinenziale, ha di fatto contribuito al rispetto e verifica dei parametri di edificabilità e per i quali è stata stipulata una convenzione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai rogiti del Segretario Comunale in data 2.4.2004 repertorio n. 16873, registrata a Pescia in data 13.4.2004 al n. 362, ivi trascritta inizialmente in data 16.4.2004 al n. 2140 del Registro Generale e n. 1274 del Registro Particolare, e successivamente corretta con trascrizione in data 24.6.2004 al n. 3730 del Registro Generale e n. 2209 del Registro Particolare, per modifica della tipologia dell'atto dichiarata inizialmente quale "cessione di diritti reali a titolo oneroso", e quindi poi corretta come "convenzione edilizia". Ha fatto poi seguito ulteriore convenzione, in data 16.6.2004, sempre ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Pescia, repertorio n. 16880, registrata a Pescia ed ivi trascritta in data 24.6.2004 al n. 3731 del Registro Generale e n. 2210 del Registro Particolare, a correzione di meri errori materiale commessi nella precedente convenzione in relazione alla omessa e/o non corretta identificazione catastale dei beni di interesse. Le opere di urbanizzazione primaria previste in dette convenzioni, hanno previsto, tra l'altro, la realizzazione di "illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo consistente nel posizionamento di n. 9 punti luce completi, allacciati alla linea posta lungo la via provinciale lucchese". Pali dell'illuminazione pubblica, che risulterebbero in parte insistere all'interno dell'ampia area scoperta pertinenziale al fabbricato in trattazione, salvo evidentemente diverse risultanze che potranno scaturire da più precise indicazioni che potranno essere rese dal Comune di Pescia. La porzione dell'area scoperta pertinenziale al fabbricato, e precisamente la porzione in estremità sud, è stata di fatto individuata come area utilizzata ai fini dell'ottenimento del rispetto e verifica dei parametri di edificabilità dettati dal piano attuativo urbanistico sopra menzionato, e quindi considerata anche per la verifica, tra l'altro, del rispetto sia

della superficie minima permeabile che delle superfici minime parcheggio dell'intero lotto edificabile (Porzione di area che secondo quanto progettualmente previsto nella Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 22.5.2008 al n. 12595 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 374/D/2008) è stata oggetto di modifica).

Successivamente è stata presentata in data 25.7.2002 una Denuncia di Inizio attività acquisita al n. 13033 di protocollo generale del Comune di Pescia, e successivamente acquisita in data 26.7.2002 al n. 2293 di protocollo dell'Unità Organizzativa Urbanistica, Pratica Edilizia n. 1628/2002, per la esecuzione di modifiche interne da effettuare al fabbricato di che trattasi. Opere che da quanto descritto anche nella relativa relazione tecnica, hanno previsto anche il "rifacimento dell'impianto termo idraulico e di quello elettrico. Non sono state reperite alcune certificazioni e/o dichiarazione di conformità di tali impianti.

Il perito evidenzia che andando a rapportare quanto rilevabile a livello grafico dagli elaborati progettuali con quanto effettivamente in loco, e quindi anche in relazione alla sagoma planimetrica dell'intero fabbricato, emergono delle incongruenze. Incongruenze che se riferite alla sagoma planimetrica dell'intero fabbricato possono plausibilmente riferirsi a meri errori grafici di rappresentazione, accertato che la stessa difficilmente può essere stata oggetto di variazione, mentre se riferite alla nuova distribuzione interna dei vari locali, e quindi in relazione alle nuove tramezzature andate a realizzare, potrebbe anche dipendere da lievi variazioni e modifiche andate effettivamente ad effettuare in corso di realizzazione dell'intervento rispetto alle previsioni progettuali. Tali incertezze emergono anche in relazione alle altezze interne dei vari locali, completamenti assenti negli elaborati progettuali, con indicazione unicamente di un'altezza in gronda ed una in colmo, riportate nell'ambito della pianta del piano secondo (mansarda). In tema di altezze il perito evidenzia che allo stato dei luoghi, il locale indicato come "pranzo" posto al piano terreno, risulta avere un'altezza interna rilevata dal piano di calpestio fino all'intradosso del solaio di copertura (soffitto) pari a circa mt. 2,63, ovvero inferiore rispetto a quella minima prevista per i locali di abitazioni pari a mt. 2,70.

Il perito segnala incertezze riguardo alle destinazioni indicate per i vari locali nei grafici progettuali, in merito alla effettiva legittimazione sulla base di una correlazione di quanto anche indicato a livello catastale nei vari periodi temporali. Invero, la prima pratica edilizia nella quale è rilevabile l'indicazione delle varie destinazioni dei locali, risulta essere quella del 2002, lasciando tale situazione adito ad ampi margini interpretativi e discrezionali.

In tal senso il perito segnala che, sulla base delle planimetrie catastali attinenti alla denuncia di accatastamento dell'intero fabbricato acquisita in data 17.10.1996 al n. E00022.1/1996 di protocollo, in atti dallo stesso giorno, si rilevano al piano terreno destinazioni dei vari locali che spaziano da cucina, a cantina, per passare addirittura a rimessa, e per quanto riguarda invece il piano secondo "sottotetto" si rileva una destinazione a "soffitta", laddove nei grafici progettuali uniti alla pratica del 2002 e riferiti nello specifico allo stato "attuale", si rileva una indicazione incompleta in quanto l'indicazione è riferita solo ad alcuni locali, e comunque non aventi piena attinenza con quanto appunto risultante a livello catastale.

In tal senso il perito riferisce che non vi è contezza dell'effettiva legittimazione della destinazione di tutti i vani di abitazione del fabbricato.

Ad ultimazione dei vari titoli abilitativi che hanno interessato il bene staggito, il perito riferisce della presentazione di una Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 22.5.2008 al n. 12595 di protocollo generale del già citato Comune e rubricata al n. 374/2008 di Pratica Edilizia, per la realizzazione di opere di sistemazione esterna a corredo del fabbricato in trattazione, consistenti sostanzialmente nella realizzazione della recinzione a delimitazione dell'intera area scoperta pertinenziale al fabbricato, con la realizzazione dei due ingressi carrabili e pedonale lungo la via Colle del Lupo, e quindi relative viabilità interne con aree destinate a parcheggio autovetture, e quindi camminamenti e marciapiedi di corredo. Con successiva istanza depositata in data 11.8.2008 ed acquisita al n. 20024 di protocollo generale ha fatto seguito la comunicazione di inizio dei lavori indicata nella data del 18.8.2008. Successivamente ha fatto quindi seguito il deposito

della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 16.11.2009 al n. 32007 di protocollo generale, Pratica Edilizia n. 674/2009.

Con tale comunicazione è stata pertanto comunicata la ultimazione delle lavorazioni di cui alla Denuncia di Inizio Attività appena sopra citata, indicata nella data del 22.9.2009, e contestualmente sono stati depositati nuovi elaborati grafici progettuali, quale variante finale, con indicazione dell'effettivo stato dei luoghi, ovvero raffiguranti quanto effettivamente andato a realizzare allo stato finale dei lavori.

Da un confronto tra lo stato effettivo dei luoghi e quanto progettualmente previsto, in ultimo, nei grafici uniti alla variante finale, il perito non rileva incongruenze degne di particolare rilevanza; tuttavia segnala che esistono incertezze in merito all'effettivo posizionamento della recinzione lato est, ovvero quello fronte la pubblica via Colle del Lupo, e nell'ambito della quale risultano inseriti sia cancelli carrabili che pedonale di accesso al fabbricato di che trattasi.

Per quanto alla porzione di resede scoperta pertinenziale, con particolare riferimento alla porzione in estremità sud est, risulta aver subito comunque delle variazioni in merito alla sua permeabilità in quanto interessata da opere di pavimentazione, queste ultime evidentemente a variazione anche di quanto previsto in sede, tra l'altro, delle verifiche progettuali attinenti il rispetto della superficie minima permeabile di cui ai vari titoli abilitativi riferiti alla edificazione dei cinque nuovi fabbricati bifamiliari posti a sud del fabbricato in trattazione (Lotti n. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 e 8).

Le pratiche edilizie esposte, ad oggi, non risultano annullate o non risulta essere stato richiesto il loro annullamento, nemmeno dall'Amministrazione Comunale in base alle garanzie imposte all'esercizio della potestà di autotutela, e che non ne ha quindi dissentito la loro validità.

Il perito segnala pertanto la necessità, per il bene staggito, e nel suo complesso, della presentazione di una pratica di sanatoria e/o comunque di regolarizzazione edilizia, usufruendo ove possibile anche di quanto consentito e previsto dall'art. 34 bis del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, od ulteriori eventuali disposizioni normative in materia ed in corso di approvazione, e ritenendo di poter quantificare presumibilmente i relativi costi in indicative € 5.000,00, comprensive di spese tecniche ed eventuali sanzioni, salvo evidentemente diverse somme sia in eccesso e/o in difetto che potranno ritenersi necessarie anche in relazione a maggiori oneri e/o sanzioni, spese tecniche, e quindi salvo eventuali diverse disposizioni e valutazioni che lo stesso Comune e/o ulteriori enti preposti ed interessati, potrebbero impartire in merito anche all'ammissibilità della richiesta di regolarizzazione di alcune opere. Quanto sopra fatto poi salvo eventuale individuazione di ulteriori criticità e/o irregolarità che potranno essere rilevate anche da parte del Comune di Pescia in sede di istruttoria che, potrebbero eventualmente comportare anche la necessità di opere di rimessa in pristino con variazioni anche della destinazione con "declassamento" di alcuni locali interni al fabbricato a funzione unicamente "accessoria" accertata il mancato rispetto dei minimi requisiti richiesti in materia igienico sanitaria, ovvero necessità di adeguamento anche a livello impiantistico, ed i cui allo stato costi non sono materialmente quantificabili.

A livello catastale, il perito ha accertato che fin al 17.10.1996 il fabbricato risultava censito al Catasto Terreni del Comune di Pescia con qualità "fabbricato rurale", situazione quest'ultima che trova peraltro riscontro anche in quanto andato a dichiarare nella dichiarazione di successione legittima registrata a Lucca il 19.12.1995 al n. 44 volume n. 1463, nonché in alcune pratiche edilizie, come ad esempio l'Autorizzazione n. 175 del 16.6.1986 - Pratica Edilizia n. 5799, ove lo stesso è stato catalogato come "fabbricato colonico di abitazione". La variazione di destinazione, da fabbricato colonico o comunque "fabbricato rurale" a fabbricato civile di abitazione così invece poi dichiarato nelle più recenti pratiche edilizie, non trova un riscontro certo ed inequivocabile. In relazione alla "deruralizzazione" di fabbricati che non presentano più i requisiti di ruralità si rimanda a quanto stabilito dal Decreto Legge n. 557 del 30/12/1993. A tal riguardo il perito segnala che se fabbricati e/o porzioni di essi classificati catastalmente quali "fabbricati rurali" come quello in esame, sono poi stati dichiarati al Catasto Fabbricati con una propria rendita e classamento entro il 31.12.1996, termine quest'ultimo comunque poi prorogato, si possono ritenere plausibilmente anche ai fini

urbanistici fabbricati civili e non più “rurali”, ove per rurale deve intendersi un immobile di fatto posto al servizio dei terreni agricoli, in quanto evidentemente utilizzato in modo strumentale all’attività agricola.

Presupposto indispensabile affinché si avveri però tale condizione è che a partire dall’anno successivo all’avvenuta dichiarazione al Catasto Fabbricati, siano stata regolarmente versata al Comune di competenza, in questo caso il Comune di Pescia, la relativa imposta Comunale sugli immobili, che per intendersi all’epoca era denominata “ICP”. E’ evidente quindi che l’eventuale mancato pagamento di tale imposta comporta che il fabbricato in esame sia ancora oggi da ritenersi ai fini urbanistici non “deruralizzato”. In questa ultima ipotesi, in caso di interventi di ristrutturazione che l’eventuale soggetto aggiudicatario potrà andare ad eseguire al fabbricato in questione, dovrà corrispondere al citato Comune gli oneri cosiddetti “verdi”, al fine di provvedere alla effettiva deruralizzazione dello stesso.

Quindi si ritiene indispensabile segnalare la necessità dell’eventuale soggetto aggiudicatario di procedere alla corretta verifica, anche presso il dedicato ufficio del Comune di Pescia, di quanto appena sopra segnalato al fine di accertarsi se tali oneri dovranno poi essere o meno effettivamente corrisposti in sede di eventuale presentazione di una pratica di ristrutturazione edilizia. Naturalmente quanto sopra salvo evidentemente diverse interpretazioni e quindi conclusioni che potranno emergere nel merito, anche a seguito di specifiche e più puntuali informazioni che potranno essere rese dallo stesso Comune Pescia.

Conformità catastale e stato dei luoghi.

Non sussiste corrispondenza catastale.

In esito al sopralluogo effettuato presso l’immobile, il perito ha riscontrato l’assenza di corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attualmente depositata, di cui alla denuncia di accatastamento prot. n. 4294.1/2008, presentata in data 16.5.2008 (Pratica n. PT0087953).

Mancata corrispondenza che si palesa non tanto nella consistenza e distribuzione interna dei vari locali, piuttosto che nelle relative altezze interne, quanto lievi incongruenze dovute sostanzialmente alla mancata raffigurazione della “nicchia” presente nel locale “pranzo” al piano terreno in angolo sud ovest del fabbricato, oltre che della finestra effettivamente presente sulla facciata lato est del fabbricato, a servizio del più piccolo dei due locali doccia w.c. al piano primo.

Il perito rileva infine la raffigurazione di una porta di comunicazione tra i due locali posti in estremità ovest del fabbricato, attualmente invece non presente in loco. Chiusura di porta che è stato possibile accertare in loco essere avvenuta mediante semplice tamponamento in cartongesso, e quindi variazione quest’ultima che non si esclude essere stata plausibilmente realizzata anche successivamente alla presentazione della planimetria di variazione in argomento.

Per il perito non sussistono comunque difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale, salvo diverse ed ulteriori criticità che potrebbero scaturire anche in conseguenza della presentazione di una eventuale sanatoria edilizia del fabbricato in trattazione, e quindi oggetto anch’esse di eventuali variazioni. A tal fine, il perito evidenzia che il bene staggito risulta dotato di ampia area scoperta pertinenziale che di fatto identifica all’attualità una importante risorsa, accertato che la stessa è dotata in estremità est di accesso sia pedonale ma anche carrabile dalla pubblica via Colle del Lupo, e pertanto in grado di ospitare, così come impostata l’area pavimentata, agevolmente più di un’autovettura. Corte che quindi, nel suo complesso, può essere utilizzata contemporaneamente sia come area cortiliva di uso esclusivo, che come area per posteggio autovetture, come peraltro previsto, in ultimo, negli elaborati grafici uniti all’atto abilitativo inerente la Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 22.05.2008 al n. 12595 di protocollo generale del Comune di Pescia e rubricata al n. 374/D/08 di Pratica Edilizia. Il perito quindi non esclude che in sede di presentazione di una eventuale nuova planimetria di variazione, correlata anche ad una eventuale pratica edilizia, ricorra la necessità di dover individuare un’area da scorporare dalla maggior consistenza dall’attuale resede pertinenziale affinché venga proceduto ad un suo separato accatastamento quale area da adibire a posto e/o posti auto con la distintiva categoria catastale “C/6”.

Si segnala infine che secondo quanto attualmente rilevabile a livello grafico sulla mappa catastale wegis, si accerta una non corretta indicazione del limite dei mappali n. 714 et n. 716 rispetto a quanto invece prospettato graficamente nella variazione catastale con i quali detti mappali sono state originati. Ciò al fine pertanto di andare a delineare il corretto confine catastale dei due menzionati mappali rispetto alla resede pertinenziale a servizio del bene in trattazione.

Per ogni approfondimento tecnico e per una più esaustiva descrizione dello stato dei luoghi, si rinvia espressamente alla perizia di stima. Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

(Bene n. 14)

Terreno ubicato a Pescia (PT), Via Colle del Lupo.

Diritti di proprietà per la quota di 1/7 su area costituente nel suo complesso una privata viabilità corredata di pertinenze, che funge da diretto collegamento con la pubblica via Colle del Lupo con la quale si innesta in estremità nord, e che risulta garantire l'accesso pedonale, tra le altre, anche alla porzione immobiliare individuata come bene n. 9. Detta viabilità è costituita da un tratto interamente asfaltato (lungo il margine ovest del suo tracciato risulta peraltro corredata da lampioni per l'illuminazione intervallati tra loro) ed utilizzata anche per posteggio auto, e quindi da scarpata inerbita che dalla sede asfaltata risulta presentare una giacitura in leggero declivio in senso est-ovest, e che nella sua parte iniziale, ovvero in estremità nord, arriva a confinare direttamente con la principale pubblica via Lucchese, mentre nella residua parte risulta confinare, ma senza alcuna precisa delimitazione rilevata in loco, con ulteriore area a verde sempre di proprietà della parte esecutata, che non costituisce oggetto della procedura esecutiva (mappale n. 947). Nell'ambito della minor porzione identificata dal mappale 868, subalterno 2, risulta presente un manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, a servizio delle varie porzioni immobiliari che ne usufruiscono. Per una puntuale descrizione del bene si rimanda alla perizia di stima alla sezione "*caratteristiche costruttive*".

Parti comuni. La viabilità privata con relative pertinenze risulta, di per sé, un bene da ritenersi di utilità comune a servizio delle varie porzioni immobiliari di abitazione che ne usufruiscono, in quanto di fatto funzionale alle stesse, costituente unico accesso sia carrabile che pedonale, alle unità immobiliari e quindi collegamento con la pubblica via Colle di Lupo posta a nord.

Fermo quanto più ampiamente documentato dal perito si evidenzia che nella parte iniziale della scarpata in estremità nord, secondo quanto accertato in loco, risulterebbe presente altresì un pozzo o comunque una struttura riconducibile ad un pozzo, ubicato in fregio della pubblica via Lucchese, il tutto salvo evidentemente maggiori e più approfondite verifiche (in merito alla sua effettiva insistenza sull'area in esame, ovvero sul limitrofo terreno identificato dal mappale n. 947, o se ancora insistente invece su area pubblica).

È presente una ulteriore struttura visivamente paragonabile ad un pozzo, se non proprio un pozzo, rilevabile sempre in estremità ovest della scarpata, ma distanziata verso sud di circa 50/60 mt., da quello appena sopra menzionato, il tutto salvo evidentemente maggiori e più approfondite verifiche (in merito alla sua effettiva insistenza).

Nell'estremità nord della scarpata inerbita si ritrova allocato un palo ENEL (sul punto il perito non rileva la presenza di atti di costituzione di servitù, salvo scritture private o altra documentazione comunque con valenza legale, ma non trascritta).

Viabilità privata che nel suo complesso, risulta altresì ricomprendere un'area ubicata in estremità nord est (foglio 91, mappale 868, sub. 2) - la cui consistenza non risulta interamente delineata ed identificata sulla mappa catastale - nell'ambito della quale risulta insistere un manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, delle varie porzioni immobiliari di abitazione a cui sono a servizio. All'interno dell'alloggiamento dei contatori dell'utenza luce, risulta presente anche quello plausibilmente attinente ai lampioni per l'illuminazione a servizio della citata privata viabilità, ed evidenziato in loco con apposizione di un nastro adesivo con sopra scritto "usi condominiali" (sulla precisa collocazione del manufatto si rimanda a quanto più ampiamente descritto nella perizia di stima nella relativa sezione).

Al di sotto del tratto asfaltato, e quindi secondo le risultanze della documentazione tecnica progettuale, risultano plausibilmente presenti cavidotti a servizio delle varie utenze (acqua, luce e gas), che trovano i relativi contatori nel menzionato manufatto, nonché tubazioni e/o condotte afferenti lo smaltimento dei reflui domestici, ovvero tubazioni di raccolta e convogliamento degli stessi verso la pubblica fognatura, rintracciabile lungo la via Colle del Lupo.

Tutti elementi, quelli descritti, che consentono di annoverare l'area in trattazione come una utilità in comune. *Servitù, censo, livello, usi civici.* La viabilità privata in oggetto è da considerarsi bene di utilità comune, funzionale all'accesso alle varie unità immobiliari che ne usufruiscono del complesso "Colle del Lupo", e pertanto evidentemente soggetto a servitù e/o gravami che di fatto sono da ritenersi insiti nella natura stessa del bene in oggetto (si rimanda al riguardo anche al paragrafo "parti comuni" della perizia).

Di seguito, gli aspetti che dovranno essere tenuti in considerazione dagli eventuali aggiudicatari.

Una porzione di tale viabilità (mappale 868 sub. 2, zona nord-est), individuabile nell'area ubicata in estremità nord-est, risulta anche in forza di precedenti atti notarili conclusi dalla parte esecutata prima dell'avvio della procedura (atti del 22.3.2018 e del 21.6.2023), attribuibile in proprietà *pro quota* alle varie porzioni immobiliari servite, o comunque ne risulta in qualche modo funzionale (porzioni immobiliari che si individuano catastalmente nei mappali n. 863 sub. 1 e 2, n. 864 sub. 1 e 2 e n. 865 sub. 1 e 2, nonché al fabbricato di abitazione contraddistinto dal mappale n. 868 sub. 1; ovvero tutte quelle contemplate nell'esistente "Regolamento di Condominio", redatto al fine di preservare il decoro del complesso immobiliare "Colle del Lupo").

In detta area insiste il manufatto in muratura contenente i contatori delle utenze di acqua, luce e gas, anch'esso da ritenersi a comune alle unità abitative sopra menzionate e ciò anche se a livello visivo, il perito non ha potuto verificare la presenza degli allacci del fabbricato 868 sub. 1 (bene n. 9 del Lotto n. 9).

Il perito evidenzia ulteriormente che nel Regolamento di Condominio esistente la viabilità privata in argomento, catastalmente individuata dal mappale n. 948 e da porzione del mappale n. 868 subalterno 2, denominata in tale documento come "strada privata di accesso e scarpata", risulta testualmente "gravata da diritto di passo con ogni mezzo e per ogni tempo a favore del terreno residuo derivante dal frazionamento....omissis...", ove il cosiddetto "terreno residuo" è riferito all'appezzamento di terreno contraddistinto attualmente dal mappale n. 947. Tuttavia, un regolamento condominiale non costituisce titolo valido per l'istituzione di servitù, in assenza di un atto negoziale idoneo. Peraltro, nell'atto notarile di vendita del 2018 (avente ad oggetto altra unità immobiliare del complesso "Colle del Lupo") si prevedeva una riserva di passaggio a favore della società venditrice, senza però estenderla espressamente ai suoi aventi causa, con conseguente possibile estinzione successiva alla scissione societaria del 2020 dove non si rileva alcun diritto e/o riserva di servitù di passaggio in favore dell'attuale parte esecutata (sul punto si rinvia a quanto meglio esplicitato in perizia).

Infine, il perito segnala la presenza lungo tutto il tratto asfaltato della viabilità privata in argomento, in zona pressoché centrale alla medesima, la presenza di numerosi pozzetti caditoia, questi ultimi sicuramente di raccolta delle acque meteoriche della stessa viabilità, se non anche delle acque provenienti dalle aree eterne pertinenti alle varie porzioni immobiliari che vi si affacciano sul lato est; secondo il perito tali pozzetti di

raccolta convoglierebbero le acque meteoriche all'interno di una condotta che trova un suo sfogo in estremità sud della viabilità privata, ovvero verso la fossetta campestre presente su tale lato, quest'ultima peraltro a delimitazione con terreni agricoli di altra proprietà. Non è invece dato sapere se tale condotta trova un suo sfogo anche in estremità opposta nord.

Ancora, in prossimità della pubblica via Lucchese, sull'estremità nord-ovest del mappale 948 (scarpata inerbita), è visibile una struttura presumibilmente assimilabile a un pozzo, accessibile dalla strada pubblica e dotata di parapetto. Un'ulteriore struttura simile è visibile circa 50-60 metri più a sud, sempre lungo la stessa scarpata. Non è stato possibile accertare con certezza se tali manufatti ricadano sul mappale 948, sul confinante mappale 947 o su area pubblica, né è noto se siano funzionanti, a servizio di quali immobili o regolarmente dichiarati agli enti competenti.

Infine, come meglio descritto in perizia di stima, si precisa che quanto in oggetto si inserisce nel contesto delle opere di urbanizzazione collegate all'edificazione dei fabbricati del complesso "Colle del Lupo", realizzata in forza della convenzione edilizia stipulata il 2.4.2004 (rep. n. 16873), successivamente corretta con atto del 16.6.2004 (rep. n. 16880), entrambe trascritte nei pubblici registri. In base a tali convenzioni, il concessionario si era impegnato alla realizzazione a proprie spese, e quali opere di urbanizzazione primaria, di: - "illuminazione pubblica lungo la via Colle del Lupo consistente nel posizionamento di n. 9 punti luce completi, allacciati alla linea posta lungo la via Provinciale Lucchese; - cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di terreno di proprietà del concessionario occupata dalla via Colle del Lupo, rappresentata catastalmente nel foglio 91 dai mappali n. 714 e 716, e per complessivi mq. 195".

In particolare è stato altresì puntualizzato che tutte le spese inerenti i frazionamenti e gli atti tecnici necessari per il trasferimento della proprietà delle aree dovevano far carico alla proprietà medesima senza oneri per il Comune (a tal proposito il concessionario si è altresì obbligato, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Pescia, dopo la fine dei lavori, ed al momento in cui ne veniva fatta richiesta, e comunque prima della certificazione di abitabilità dei fabbricati, le opere e gli impianti di pubblico interesse. Oltretutto è precisato che fino all'avvenuta cessione al Comune delle opere, l'efficienza e manutenzione delle stesse doveva essere assicurata dal Concessionario e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e qualora il concessionario procedeva alla alienazione totale o parziale del complesso immobiliare, si impegnava a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data della vendita).

Stante la portata di tali pattuizioni, il perito rileva che ad oggi non risultano evidenze di avvenuti passaggi di proprietà di tali opere al Comune di Pescia, almeno per quanto attiene la porzione di terreno occupata dalla sede stradale di via Colle del Lupo ed identificata catastalmente dai mappali n. 714 e n. 716, nonostante sia stata già data comunicazione della fine dei lavori e presentata la certificazione di abitabilità dei fabbricati.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia - Catasto dei Fabbricati del Comune di Pescia:

- Sezione ____ **foglio 91, particella 868, sub. 2**, zona censuaria __, categoria F1, classe __, consistenza 30 mq., superficie catastale ____, rendita €. ____ (piano T);
- Sezione ____ **foglio 91, particella 948**, sub. ____, zona censuaria __, categoria F1, classe __, consistenza 1880 mq., superficie catastale ____, rendita €. ____ (piano T).

Inquadramento urbanistico e normativo della porzione immobiliare.

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica del 19.12.2024 l'intera area comprendente la viabilità privata e relative pertinenze risulta ricadere secondo il Piano Operativo Comunale adottato con

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 31.5.2019, successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.7.2022, nelle seguenti zone urbanistiche:

- Per quanto attiene il mappale n. 948:
- in parte Z.T.O. F5 – Parti del territorio urbanizzato destinate a verde di tutela degli insediamenti, normata dall'art. 26.16 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;
- in parte Z.T.O. P – Parti del territorio urbanizzato destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici, normata dall'art. 26.18 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;
- in parte Z.T.O. viabilità esistente;
- Per quanto attiene il mappale n. 868 subalterno 2, in Z.T.O. viabilità esistente.

Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pescia, quanto in trattazione ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 6 – Veneri – normate dall'art 61 delle relative Norme Tecniche di Attuazione e non soggetta ad alcun vincolo paesaggistico.

Restano salve eventuali future modifiche degli strumenti urbanistici.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente all'1.9.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Quanto in oggetto è stato realizzato nell'ambito di un intervento di nuova edificazione di cinque fabbricati bifamiliari, e per i quali risultano essere stati rilasciati e/o presentati i seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 22 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 42/C/03;
- Permesso di Costruire n. 60 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 24/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 22 anno 2004);
- Permesso di Costruire n. 15 anno 2006 del 29.3.2006 - Pratica Edilizia n. 85/C/05 (quale variante al Permesso di Costruire n. 60 anno 2005);
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.1.2009 ed acquisita al n. 1184 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 13/2009);
- Abitabilità depositata in data 02.02.2009 ed acquisita al n. 4239 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 965/09);
- Concessione Edilizia n. 23 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 43/C/03;
- Permesso di Costruire n. 61 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 23/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 23 anno 2004);
- Permesso di Costruire n. 13 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 61 anno 2005), quest'ultimo però non rintracciato dal perito;
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.1.2009 ed acquisita al n. 1185 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 14/2009);
- Abitabilità depositata in data 2.2.2009 ed acquisita al n. 4241 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 966/09);
- Concessione Edilizia n. 24 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 44/C/03;
- Permesso di Costruire n. 62 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 25/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 24 anno 2004);
- Permesso di Costruire n. 14 anno 2006 del 29.3.2006 - Pratica Edilizia n. 88/C/05 (quale variante al Permesso di Costruire n. 62 dell'anno 2005);
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.1.2009 ed acquisita al n. 1185 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 15/2009);
- Abitabilità depositata in data 2.2.2009 ed acquisita al n. 4242 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 967/09);
- Concessione Edilizia n. 25 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 45/C/03;

- Permesso di Costruire n. 63 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 26/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 25 anno 2004);
- Permesso di Costruire n. 12 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 63 anno 2005), quest'ultimo non rintracciato dal perito;
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.1.2009 ed acquisita al n. 1187 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 16/2009);
- Abitabilità depositata in data 2.2.2009 ed acquisita al n. 4243 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 968/09);
- Concessione Edilizia n. 26 anno 2004 del 23.4.2004 - Pratica Edilizia n. 46/C/03;
- Permesso di Costruire n. 64 anno 2005 del 21.10.2005 - Pratica Edilizia n. 27/C/05 (quale variante alla Concessione Edilizia n. 26 anno 2004);
- Permesso di Costruire n. 11 anno 2006 (quale variante al Permesso di Costruire n. 64 anno 2005), quest'ultimo non rintracciato dal Perito;
- Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 presentata in data 15.1.2009 ed acquisita al n. 1188 di protocollo generale (Pratica edilizia n. 17/2009);
- Abitabilità depositata in data 2.2.2009 ed acquisita al n. 4244 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 969/09);
- Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 15.11.2006 al n. 28811 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 841/06) e successiva variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 - Pratica Edilizia n. 235/2009. Quest'ultima pratica edilizia ha interessato, tra l'altro, anche la realizzazione del manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori delle utenze, a servizio di alcune porzioni immobiliari di abitazione, ed insistente quest'ultimo su porzione della viabilità privata in trattazione, ovvero nell'ambito della porzione in estremità nord est catastalmente individuabile al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 91 dal mappale n. 868 subalterno 2.

Per quanto attiene poi nello specifico il bene in oggetto, risulta la presentazione da parte dall'allora proprietà di una Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 12.3.2009 al n. 8371 di protocollo generale del già citato Comune e rubricata al n. 157/D/09 di Pratica Edilizia, per la realizzazione di recinzione, che ha interessato, in parte anche l'area in trattazione. Con successiva istanza depositata in data 17.4.2009 ed acquisita al n. 11878 di protocollo generale ha fatto seguito la comunicazione di inizio dei lavori indicata nella data del 17.4.2009. Successivamente ha fatto quindi seguito il deposito della Comunicazione di fine lavori con contestuale variante ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 acquisita in data 16.11.2009 al n. 32066 di protocollo generale, Pratica Edilizia n. 673/2009. Con tale comunicazione è stata comunicata la ultimazione delle lavorazioni di cui alla Denuncia di Inizio Attività sopra citata, indicata nella data del 13.11.2009, e contestualmente sono stati depositati nuovi elaborati grafici progettuali, quale variante finale, con indicazione dell'effettivo stato dei luoghi, ovvero raffiguranti quanto effettivamente andato a realizzare allo stato finale dei lavori.

Da un confronto tra lo stato effettivo dei luoghi e quanto progettualmente previsto, in ultimo, nei grafici uniti alla variante finale, il perito non ha rilevato incongruenze degne di particolare rilevanza, ovvero incongruenze di comunque residuale rilevanza.

Si precisa infine che è stata presentata in data 20.3.2018 al Comune di Pescia una comunicazione acquisita al n. 9265 di protocollo, con la quale è stato dichiarato che successivamente ai lavori edili di cui ai vari titoli abilitativi già sopra menzionati, e quindi nell'anno 2010, "è stata allargata la pavimentazione del tratto finale della viabilità privata per una superficie di circa mq. 80, in assenza di titolo abilitativo". Comunicazione depositata appellandosi a quanto previsto dall'art. 136 comma 1 lettera g) della L.R. 65/2014.

Conformità catastale e stato dei luoghi.

A seguito del sopralluogo, il perito ha constatato la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Ed ancora il perito rileva una sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale, pur in assenza, sui lati nord ed ovest, di elementi fisici (recinzioni, delimitazioni, termini, ecc.) atti a individuare con precisione i confini materiali rispetto: a nord, alla via pubblica "Colle del Lupo"; a ovest, al terreno agricolo censito al mappale n. 947, proponendo quindi, all'uopo, la effettuazione di uno specifico rilievo strumentale topografico per stabilire gli effettivi confini.

Nell'ambito di tale viabilità (porzione identificata dal mappale 868, sub. 2) risulta presente un manufatto in muratura all'interno del quale sono alloggiati i contatori acqua, luce e gas, a servizio anche delle varie porzioni che ne usufruiscono, manufatto escluso dall'obbligo di una sua dichiarazione al Catasto Fabbricati. Per ogni approfondimento tecnico e per una più esaustiva descrizione dello stato dei luoghi, si rinvia espressamente alla perizia di stima. Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

N.B. Con decreto del 7.5.2025 il Tribunale di Pistoia ha dichiarato la parziale estinzione della procedura esecutiva, stante la rinuncia del creditore procedente limitatamente al bene pignorato posto nel Comune di Pescia, e censito al Catasto Terreni nel foglio 91, mappale 947 (bene n. 15 della perizia); in ragione della predetta estinzione parziale il lotto 9 risulta costituito esclusivamente dai beni identificati nella perizia come n. 9 e n. 14, come da provvedimento del 7.5.2025 del Tribunale di Pistoia.

IL LOTTO 9 (composto dai Beni n. 9 e n. 14) È VENDUTO ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

Disponibilità del bene: Il bene n. 9 risulta occupato da terzi senza titolo, nei cui confronti è già stato emesso dal G.E. ordine di liberazione che è in corso di esecuzione; il bene n. 14 risulta libero (trattandosi di bene costituente di fatto utilità comune viene utilizzato dalle varie porzioni immobiliari che ne beneficiano, per quanto funzionale alle stesse).

Oneri condominiali: Non rilevati; è stato reperito un "Regolamento di Condominio" redatto al fine di preservare il "decoro" delle parti immobiliari che nel loro insieme vengono denominate come complesso immobiliare "Colle del Lupo".

Prezzo base: € 568.000,00 (Euro cinquecentosessantottomila/00 cent).

Offerta minima: € 426.000,00 (Euro quattrocentoventiseimila/00 cent), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 11.000,00 (Euro undicimila/00 cent).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

*** **

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge -

dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documentazione", sottosezione "portale delle vendite pubbliche (PVP) e Banca dati aste giudiziarie (BDAG)".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 30/09/2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) deve essere contenuta in file avente l'estensione "zip.p7m". L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto oppure se avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione "zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore tramite link contenuto nella mail che il Portale vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "inserimento offerta" (vedi passo n.6 del manuale dell'utente).

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o l'elezione di domicilio digitale speciale ex art. 3-bis, comma 4-quinquies del codice dell'amministrazione digitale di cui al D.Lgs 7.3.2005 n.85 oppure l'indirizzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;**
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo

della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”) stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell’aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l’offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l’offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L’offerente dovrà altresì dichiarare l’eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall’art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

N.B.:

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all’offerta.

L’indirizzo di posta elettronica certificata o il domicilio digitale speciale oppure l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica indicati nell’offerta saranno utilizzati dalla cancelleria e dal professionista delegato per effettuare tutte le

comunicazioni alla parte aggiudicataria.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 45/2024 R.Es. al seguente IBAN IT26 P086 7313 8000 0000 0923 793, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 45/2024 R.G.E., lotto n. _____ (INDICARE SPECIFICAMENTE IL NUMERO DEL LOTTO PER CUI SI INTENDE OFFRIRE), versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo all'area "Servizi > Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali

personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dall' 01/10/2025 al 07/10/2025, con termine alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; qualora siano trascorsi dieci minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerte migliorative il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare

l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs 231/2007 (compilando l'autodichiarazione di cui al modello pubblicato sul sito web del Tribunale).

Se nel termine perentorio di cui sopra l'aggiudicatario non verserà il saldo prezzo e non renderà dichiarazione antiriciclaggio di cui sopra, il giudice dell'esecuzione, con apposito decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 45/2024 R.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che, in ossequio al provvedimento del Sig. Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia, Dott. Raffaele D'Amora, del 06 Ottobre 2016, emesso con l'adesione del Sig. Presidente del Tribunale di Pistoia, Dott. Fabrizio Amato, l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 c.p.c. e 2822 c.c.

*** **

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione

definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex art.2, settimo comma, DM 227/2015*) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, Is.Veg.G. S.r.l., p. I.V.A. 04195700481, con sede in Firenze, Borgo Albizi n. 26 (Email per la prenotazione delle visite prenota.pt@isveg.it; Tel.: 0573/3571532-0573/3571525-0573/308256; www.isveg.it), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Elena Moretti, in Pistoia, Via del Can Bianco n. 7 (Tel.: 0573/364364; Fax: 0573/1915218; mail avv.elena.moretti85@gmail.com).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano terra del Palazzo di Giustizia sito in via XXVII Aprile 14 è attivo uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE (tel. 0573/3571569) dedicato all'assistenza in loco per le fasi di registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica e per la compilazione dei documenti necessari per partecipare alla gara telematica, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 tutti i giorni non festivi (escluso il sabato), e presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale, per coloro che non ne fossero in possesso.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. al **tel. 0586/20141 dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.**

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it; Bakeca.it e Subito.it;
- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita.

Per il funzionamento della vendita telematica con modalità asincrona si rimanda al Regolamento per la partecipazione alle vendite immobiliari telematiche delegate del Tribunale di Pistoia - Sezione Esecuzioni Immobiliari, pubblicato sul sito del Tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.

Pistoia, 8 maggio 2025