



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

268/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

LEVITICUS SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

ANTONIA LIBERA OLIVA

CUSTODE:

AVV. MARIO DEL BIANCO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/08/2022

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Arch. Simonetta Lencioni

CF:LNCST65D41E715P

con studio in LUCCA (LU) via fabio filzi 37

telefono: 0583492555

email: s.lencioni@virgilio.it

PEC: lencioni.simonetta@pec.architettilucca.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 268/2021

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A fabbricato per abitazione con resede e terreno a MASSAROSA Via Fontana 255/A, frazione Bozzano, della superficie commerciale di **295,04** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità negli esecutati, in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore.

Trattasi della piena ed esclusiva proprietà pari alla quota di 1/1, spettante un mezzo ciascuno agli esecutati in regime di comunione dei beni al momento dell'acquisto, sopra:

a) fabbricato per abitazione con resede esclusiva su tre lati, elevato da terra a tetto ed in aderenza su un lato con altro fabbricato, costituito da un'unica unità per abitazione.

b) appezzamento di terreno di forma irregolare, semi-pianeggiante, confinante ed attiguo ai beni di cui al punto a), posto sul retrostante lato nord-est del fabbricato e destinato anch'esso a resede e giardino (pertinenza del fabbricato principale ad uso abitazione) della superficie catastale di mq. 880,00 o quanti in effetti siano, il tutto destinato in modo durevole a servizio ed ornamento del fabbricato descritto al punto a).

L'accesso ai beni avviene attraverso terreno di proprietà di terzi, contraddistinto dal mappale 997 del foglio 49 Catasto Terreni comune di Massarosa, a mezzo di servitù di passo pedonale e carrabile a favore dell'immobile, su una striscia di terreno della larghezza costante di mt.5,00 (cinque), il tutto come risultante dal titolo di provenienza negli esecutati.

Il fabbricato per abitazione si sviluppa su tre piani fuori terra compreso il terrestre, collegati tra loro a mezzo di scala interna. Al momento del sopralluogo la consistenza del bene e la distribuzione degli spazi interni è risultata la seguente: al piano terra ingresso ampio soggiorno con caminetto, ampio vano ad uso cucina, disimpegno, bagno e scale di collegamento con i piani superiori. Al piano primo tre camere, disimpegno, bagno e scale per accedere al piano secondo (sottotetto). Al piano secondo (sottotetto), ingresso, posto cottura, piccolo ripostiglio, soggiorno, due camere, stanza armadi e bagno.

Sull'appezzamento di terreno confinante con l'abitazione (mappale 296) al momento del sopralluogo è stata rilevata la presenza di due manufatti prefabbricati in struttura metallica, costruiti senza titolo, non contigui tra loro, uno della superficie di mq. 5,32 ed altezza in colmo mt. 2,30 e l'altro della superficie di mq. 11,44 e di altezza in colmo mt. 2,20. Sull'appezzamento di terreno è presente anche un pozzo, di forma circolare intonacato al grezzo, per prelievo acqua dal sottosuolo, del quale non è stata rintracciata regolare denuncia presso gli enti competenti.

La superficie utile complessiva dell'abitazione (S.I.N) (PT-P1-P2) è mq. 232,45, la resede esclusiva del fabbricato mq. 286,00. La superficie esterna lorda (S.E.L) complessiva dell'abitazione piano terra e piano primo è mq. 227,00, la S.E.L del piano secondo sottotetto è mq. 112,68. L'altezza interna media del piano terra è mt.3,00, altezza interna media del piano primo è mt.3,20; altezza interna del piano secondo (sottotetto) è variabile da altezza minima di mt.1,55 ad altezza massima di mt. 3,02. La superficie catastale del terreno attiguo, mappale 296, è mq.880,00 o quanti essi siano.

Il fabbricato per abitazione suddescritto, di costruzione antecedente al 01.09.1967, non corrisponde alla planimetria catastale depositata in catasto, ed inoltre lo stato dei luoghi rilevato è difforme dall'ultimo titolo edilizio rilasciato sul bene (autorizzazione n° 153/90). Le difformità rilevate sono state ampiamente descritte nella parte dedicata, alla quale si rimanda per maggiore comprensione. A parere



dell'esperto potrà ottenersi sanatoria sul fabbricato per abitazione soltanto per alcune delle opere eseguite. Potrà essere sanata la diversa distribuzione degli spazi interni, la formazione di pareti divisorie interne, la demolizione di muratura portante, la diversa realizzazione della scala interna di collegamento tra i piani, la formazione degli scalini nelle camere del piano primo, potrà essere regolarizzato il bagno al piano secondo (sottotetto). Non potranno essere sanate le destinazioni d'uso degli ambienti del piano sottotetto destinati a soggiorno, posto cottura e camere, i quali dovranno essere riportati a destinazione di locali di sgombero in quanto privi delle altezze minime previste dal Regolamento Edilizio del comune di Massarosa. Il posto cottura al piano secondo realizzato in muratura dovrà essere smantellato. Le modifiche di prospetto e le sistemazioni esterne potranno essere regolarizzate, mentre il manufatto demolito al piano terra ad uso ripostiglio non potrà essere ricostruito.

I manufatti insistenti sul terreno di cui al mappale 296 dovranno essere demoliti, in quanto non possibile la regolarizzazione, mentre per il pozzo dovranno essere eseguiti gli adempimenti necessari al fine della corretta denuncia presso gli enti competenti. Si precisa che per l'appezzamento di terreno non è stata eseguita la riconfinazione e non sono stati eseguiti saggi per la verifica di sostanze inquinanti nel sottosuolo.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT-P1-P2 (sottotetto), interno assente, scala assente. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 297 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 10 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: VIA FONTANA DI BOZZANO n° 255/A, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 14.09.2020 pratica n.LU0069679 in atti dal 14/09/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.41143.1/2020)

Coerenze: Nel complesso con beni distinti al Catasto Fabbricati Massarosa foglio 49 mappale 1390, beni al Catasto Terreni Massarosa foglio 49 mappale 1459, mappale 296, mappale 997 e mappale 288

Ai fini della cronistoria catastale il mappale 297 deriva altresì da variazione toponomastica del 23/02/2016 pratica n° LU0018093 in atti dal 23.02.2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.6443.1/2016); VARIAZIONE del 03.10.2012 Pratica n LU0159715 in atti dal 03.10.2012 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.39774.1/2012); CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 01.04.1992 (n.1628/1988); VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro Tariffario; ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/08/1988 in atti dal 01.06.1990 (n.8561.1988). Al Catasto terreni il mappale 297 è inserito come ENTE URBANO della superficie di mq. 410 in ordine a Tipo mappale in atti dal 12/12/1988 T.M.618/88 (n.60.1/1988) e antecedentemente era Fabbricato Rurale di mq.130 in ordine a frazionamento del 19/01/1985 in atti dal 27/08/1986 TOLOMEI ROBERTO (n.128385); ancor prima Fabbricato Rurale della superficie di mq. 220, impianto meccanografico del 23/12/1975. Si precisa altresì che in visura è erroneamente inserito il nome dell'esecutata, il luogo di nascita e non è riportato il c.f. Per entrambi gli esecutati in visura non è riportata la quota di proprietà.



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1990.

A.1 terreno agricolo, identificato con il numero 296.

Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 296 (catasto terreni), partita 21778, qualita/classe SEM IRR ARB 2, superficie 880, reddito agrario 5,00 € reddito dominicale 5,00 € indirizzo catastale: NON RILEVABILE DALLA VISURA, piano: ASSENTE, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 19/01/1985 in atti dal 27/08/1986 TOLOMEI ROBERTO (n.128385)

Coerenze: Nel complesso il terreno (ad uso resede e pertinenza) confina con beni censiti al Catasto Fabbricati Massarosa foglio 49 mappale 297, beni di cui al Catasto terreni mappale





1459, beni al Catasto Fabbricati mappale 1460 e mappale 1530, beni Catasto terreni mappale 288.

Ai fini della cronistoria catastale, il mappale 296 deriva per frazionamento del 14.03.1983 in atti dal 14/11/1985 TOLOMEI ROBERTO (n.306983) e anteriormente da impianto meccanografico del 23/12/1975. Si segnala che in visura catastale un'esecutato è carente per il secondo nome ed inoltre per entrambi gli esecutati non è stata inserita la quota di proprietà spettante.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	295,04 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,44 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 355.373,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 284.298,88
Data della valutazione:	10/08/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Al momento del sopralluogo il bene è risultato occupato dall'esecutata e da altri due soggetti (figlio e compagna del figlio), il tutto come risultante anche dal verbale di constatazione stato di occupazione immobile, sottoscritto dall'esecutata in data 07.02.2022 e presente nel fascicolo. Non vi è contratto di locazione per gli altri due soggetti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamento della banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare al 08.08.2022.

Dalle note di trascrizione a nome degli esecutati non si sono rilevati vincoli e/o servitù formalmente costituiti. Tuttavia dalla lettura del titolo di provenienza negli esecutati, è stato riscontrato che ai beni si accede mediante servitù di passo pedonale e carrabile della larghezza costante di mt.5,00, che si diparte da Via della Fontana attraverso terreno di proprietà di terzi, distinto dal mappale 997 del foglio 49 Catasto Terreni.

Graveranno altresì sui beni oggetto di procedura, i vincoli di cui alle vigenti norme e strumenti in materia edilizia, urbanistica ed eventualmente altre servitù a favori di terzi, non rilevate al momento del sopralluogo e che potrebbero essere presenti per necessità costruttive, considerato che trattasi di immobile inserito in un contesto a schiera con altri fabbricati.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/06/2011 a firma di notaio TOLOMEI ROBERTO con sede in Viareggio ai nn. 145458/30697 di repertorio, iscritta il 16/06/2011 a Conservatoria Dei Registri Immobiliari Lucca ai nn. 1534 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO .

Importo ipoteca: € 170.751,00.

Importo capitale: €85.375,98.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto di procedura censiti al Catasto Fabbricati, comune Massarosa foglio 49 mappale 297 categoria A/3 e sopra Catasto Terreni comune Massarosa foglio 49, mappale 296.

Si riferisce che nella nota di trascrizione è riportato che i soggetti contro dell'ipoteca sono coniugi in regime di comunione legale dei beni.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/10/2011 a firma di GIUDICE DI PACE DI VIAREGGIO ai nn. 486 di repertorio, iscritta il 02/11/2011 a Conservatoria Dei Registri Immobiliari Lucca ai nn. 2760 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: €15.000,00.

Importo capitale: €4239,60.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati foglio 49 mappale 297 categoria A/3 (abitazione).

Si segnala che nella nota di trascrizione il soggetto contro è stato inserito solo con il primo nome.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/01/2012 a firma di TRIBUNALE DI LUCCA ai nn. 47 di repertorio, trascritta il 13/02/2012 a Conservatoria Dei Registri Immobiliari Lucca ai nn. 1579 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati Massarosa foglio 49 mappale 297 e Catasto terreni Massarosa foglio 49 mappale 296.

Si segnala che nella nota di trascrizione il soggetto contro è stato inserito solo con il primo nome.

pignoramento, stipulata il 03/09/2021 a firma di UNEP TRIBUNALE DI LUCCA ai nn. 3176 di repertorio, trascritta il 17/09/2021 a Conservatoria Dei Registri Immobiliari Lucca ai nn. 12080 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati Massarosa foglio 49 mappale 297 e Catasto terreni Massarosa foglio 49 mappale 296

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	non presenti



sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: dal titolo di provenienza non si rilevano vincoli né dotazioni condominiali

Ulteriori avvertenze:

L'esperta riferisce che dal titolo di provenienza negli esecutati, non si rilevano dotazioni condominiali. Per quanto riguarda la servitù di passo pedonale e carrabile esistente per accedere ai beni oggetto di procedura, ed insistente sul mappale 997 del foglio 49, non è dato certo sapere se vi siano spese per la manutenzione e/o altre spese che competono agli esecutati, in quanto nell'atto di compravendita non è stato specificato niente al riguardo e l'esecutata presente al sopralluogo, non ha fornito informazioni al riguardo.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che la cronistoria del titolo di provenienza nel ventennio, è stata elencata facendo riferimento alla relazione notarile ipo-catastale allegata al fascicolo di procedura esecutiva aggiornata alla data del 18.11.2021 e sottoscritta dal notaio Laura Rolando con sede in Venezia-Mestre. La sottoscritta ha provveduto ad un'aggiornamento delle visure sulla Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Lucca in data 08.08.2022.

Si segnala che dalla lettura del titolo di provenienza negli esecutati è stato rilevato che si accede ai beni oggetto di procedura, dalla via della Fontana, attraverso terreno di proprietà di terzi identificato dal mappale 997, terreno gravato dalla servitù di passo pedonale e carrabile su una striscia della larghezza costante di mt.5,00 (cinque).

Le provenienze dei beni derivano da come in appresso riportato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 04/08/1988 a firma di notaio Roberto Tolomei, notaio in Barga ai nn. 43021 di repertorio, registrato il 16/08/1988 a Castelnuovo Garfagnana (Lucca) ai nn. 632, trascritto il 24/08/1988 a Conservatoria dei Registri Immobiliari Lucca ai nn. 7645 RP.

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto di procedura Catasto fabbricati Massarosa foglio 49 mappale 297 e Catasto terreni Massarosa foglio 49 mappale 296.

Si precisa che nel titolo di provenienza è riportato che si accede ai beni a mezzo di servitù di passo pedonale e carrabile da via della Fontana attraverso una striscia di terreno della larghezza costante di mt.5,00 (cinque) insistente sul mappale 997 del Catasto terreni di proprietà di terzi.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'esperta in riferimento alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, riferisce che dal titolo di provenienza negli esecutati che è del 04.08.1988, è stato rilevato che i dante causa negli esecutati ai sensi della Legge 47 del 28.02.1985, hanno dichiarato che l'immobile è stato edificato in data antecedente al 01.09.1967 e che successivamente non sono state eseguite opere che avrebbero richiesto rilascio di licenza o concessione edilizia e che non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori.

Tuttavia dalla ricerca presso gli archivi dell'Edilizia del comune di Massarosa, è stata rintracciata autorizzazione edilizia n° 100/88 presentata a nome dell'esecutato in qualità di possessore in data 13/02/1988, quando lo stesso non era ancora proprietario del bene in quanto i beni oggetto di procedura sono stati acquistati dagli esecutati in data 04.08.1988. Tale autorizzazione non è stata inserita nell'atto di compravendita.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia **N. 100/88** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di restauro conservativo consistente nel ripristino del tetto e dei solai interni; rifacimento facciata esterna; risanamento corpo di fabbrica attiguo alla casa compreso rifacimento copertura, adeguamento igienico rifacimento imp elettrico ed idraulico, presentata il 13/02/1988 con il n. 2406 di protocollo, rilasciata il 09/05/1988 con il n. 100/800 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a foglio 49 mappale 297.

L'autorizzazione veniva rilasciata per opere di straordinaria manutenzione ai sensi della L.457/78 art.31 comma "B" e con alcune prescrizioni. Nel rilascio dell'autorizzazione è riportato che i lavori della presente autorizzazione dovevano avere inizio entro sei mesi dal rilascio e cioè entro il 9/11/1988 e dovevano essere ultimati entro 18 mesi dalla data di rilascio e cioè entro il 9/11/1989. L'inizio dei lavori doveva essere comunicato preventivamente al Sindaco e avrebbe dovuto contenere l'indicazione del nominativo dell'assuntore dei lavori e del Direttore dei Lavori. Nella pratica non vi è traccia della comunicazione di inizio lavori nè degli altri dati richiesti.

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA **N. 153/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE ALL'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n° 100/88, presentata il 20/02/1990 con il n. 2659 di protocollo, rilasciata il 15/06/1990 con il n. 153/90 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Nel rilascio dell'autorizzazione è riportato che i lavori della presente autorizzazione dovevano avere inizio entro sei mesi dal rilascio e cioè entro il 15/12/1990 e dovevano essere ultimati entro 18 mesi dalla data di rilascio e cioè entro il 15/12/1991. L'inizio dei lavori doveva essere comunicato preventivamente al Sindaco e avrebbe dovuto contenere l'indicazione del nominativo dell'assuntore dei lavori e del Direttore dei Lavori. L'inizio dei lavori doveva essere comunicato preventivamente al Sindaco e avrebbe dovuto contenere l'indicazione del nominativo dell'assuntore dei lavori e del Direttore dei Lavori. Nella pratica non vi è traccia della comunicazione di inizio lavori nè degli altri dati richiesti.

Comunicazione di lavori di manutenzione ordinaria **N. 5067**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di stuccatura e intonacatura di parti delle facciate e montaggio di canale sul retro , presentata il 25/02/2011 con il n. 5067 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati Massarosa foglio 49 mappale 297

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale del 02.05.2017 n° 39, l'immobile ricade in zona INSEDIAMENTI DI IMPIANTO STORICO ALTERATI AF3. Norme tecniche di attuazione ed indici: ARTICOLO 42 NTA. Il titolo è riferito solamente al Fabbricato per abitazione fg 49 mappale 297

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale del 02.05.2017 n° 39, l'immobile ricade in zona U.T.O.E. 10 - BOZZANO ZONA AM- Ambiti strutture e complessi di valore architettonico e monumentale (assimilabile a Zona "A" ai sensi del DM 1444/1968). Norme tecniche di attuazione ed indici: ARTICOLO 41 NTA. Il titolo è riferito solamente al terreno posto sul retro del fabbricato utilizzato come resede del fabbricato e censito al Catasto Terreni Massarosa foglio 49 mappale 296. Si fa presente che il Certificato di Destinazione Urbanistica è allegato al fascicolo di procedura ed è alla data odierna sempre in corso di validità in quanto è stato rilasciato dal comune di Massarosa in data 20.10.2021. Il CDU allegato al fascicolo ha validità fino alla data del 19 Ottobre 2022.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'esperta riferisce che dovrà essere cura dell'aggiudicatario, provvedere a regolarizzare le difformità riscontrate sul bene oggetto di procedura ed in appresso riportate, oltre che provvedere se imposte dal comune di Massarosa, ad eseguire tutte quelle opere di ripristino e o adeguamento dello stato dei luoghi al fine di consentire il rilascio della sanatoria stessa.

Si sottolinea che non sono state eseguite le seguenti verifiche:

- indagini geologiche e geotecniche; indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati nell'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti passivi acustici di cui al D.P.C.M. n° 5 dicembre 1997 e successive modifiche ed integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006 L.R.T. n° 39/2005 e smi) dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento liquami del quale comunque risulta che l'esecutata sia allacciata alla pubblica fognatura;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e successive modifiche ed integrazioni, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati e/o asseverati sul bene, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità dello stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare che in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine espone nel proseguo, nonché delle finalità dell'incarico conferito, la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle difformità rilevate, comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti o sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione, all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, devono comunque intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

Da ultimo l'Esperta fa notare nuovamente, come anche nel proseguo ha già riportato e segnalato, che per i titoli edilizi (Autorizzazioni Edilizie) rilasciate dal comune di Massarosa a nome degli esecutati, gli stessi non abbiano provveduto a dare comunicazione di inizio lavori, così come richiesto esplicitamente nel rilascio delle autorizzazioni, nè tanto meno hanno provveduto a dare comunicazione della figura professionale incaricata per la direzione dei lavori; ed inoltre non è stata comunicata la ditta e/o ditte esecutrici delle opere. Ciò potrebbe comportare la nullità dei titoli rilasciati, ma nella fattispecie anche se ciò accadesse, non è da ritenersi rilevante in quanto l'attuale organismo edilizio generato con l'intervento di ristrutturazione, è sostanzialmente diverso da quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni rilasciate e pertanto andrà presentata sanatoria atta a regolarizzare e/o adeguare quanto non conforme, anche mediante ripristino di alcuni parti e/o ambienti con la destinazione d'uso presistente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato per abitazione risulta in sostanziale difformità rispetto a quanto riportato nell'autorizzazione edilizia n° 153/1990. Vi sono difformità interne, della destinazione d'uso dei locali al piano secondo (sottotetto), difformità prospettiche e delle sistemazioni esterne. Nello specifico al piano terra è stata completamente demolita porzione di muratura portante nel vano soggiorno; è stata riaperta una porta tra la cucina ed il locale disimpegno antistante il bagno; è stata realizzata porzione di parete divisoria tra il vano scale ed il vano disimpegno antistante il bagno; è stata demolita parete divisoria interna in prossimità del sotto-scala. Le scale interne di collegamento tra i piani, (terra-primo-secondo) sono state completamente riconfigurate e realizzate in maniera sostanzialmente diversa, per numero dei gradini e forma degli stessi rispetto a quanto era stato autorizzato. Al piano primo, sono stati creati degli scalini in tutte le camere (presenti tre camere) necessari per consentire il superamento del dislivello, tra le camere ed il disimpegno che si è originato a seguito della formazione delle nuove scale. Al piano primo è stata inoltre tamponata una porta ricadente nella muratura portante ed aperta altra poco discosta da quella tamponata, mediante riapertura di incavo preesistente. Sempre al piano primo è stata demolita una parete divisoria per realizzare un bagno più ampio ed è stata realizzata parete di forma irregolare in prossimità tra il disimpegno ed una camera. Al piano secondo (sottotetto) sono state eseguite opere di demolizione di pareti portanti sia interne che perimetrali, sono state realizzate pareti divisorie interne, per ridistribuire gli ambienti autorizzati come locali di sottotetto e destinati invece a locali ad uso abitazione. Infatti al piano sottotetto è stata rilevata una zona destinata a soggiorno con posto cottura in muratura, due camere, una stanza armadi ed un bagno. Sempre al piano secondo (sottotetto) è stato realizzato porzione di solaio sopra le scale interne dove è stato realizzato un piccolo ripostiglio con accesso dal posto cottura, in cui è collocata la caldaia che serve il piano. A livello prospettico al piano terra sono state realizzate due pensiline a sbalzo sopra le porte di accesso, una in prossimità dell'ingresso principale lato sud ovest, ed una in prossimità della porta della cucina lato nord-est. Al piano secondo (sottotetto) lato nord-ovest, è stato demolito parapetto della finestra esistente e trasformato in porta finestra. Sempre sul lato nord-ovest del fabbricato a piano terra è stato completamente demolito vano in aderenza al fabbricato, con destinazione ripostiglio a cui si accedeva esclusivamente dall'esterno del fabbricato. E' stato inoltre rilevato che sono state eseguite senza richiesta di titolo edilizio, sistemazioni esterne consistenti nella formazione di marciapiedi lungo tutto il perimetro del fabbricato, è stato realizzato un vialetto di accesso pavimentato ed un'area pavimentata in prossimità del cancello, sul fronte principale del fabbricato. E' stata rilevata la presenza di recinzione in pali e rete metallica oltre che cancello carrabile non elettrificato, sul fronte principale. Si segnala inoltre, che sul terreno posto sul retro del fabbricato e contraddistinto dal mappale 296 del Catasto Terreni, utilizzato come giardino e recante accesso esclusivamente dal fabbricato per abitazione, in quanto intercluso tra fondi e privo di accesso autonomo, sono stati posizionati abusivamente due manufatti prefabbricati in lamiera, i quali dovranno essere rimossi in quanto non possono essere regolarizzati. Su detto terreno è stato rilevato un pozzo per attingimento acqua il quale non risulta dal titolo di provenienza negli esecutati e per il quale non è stata reperita la relativa denuncia presso gli enti competenti. (normativa di riferimento: vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di attestazione di conformità in sanatoria in virtù delle normative vigenti per regolarizzare le opere interne eseguite al piano terra e piano primo, le modifiche sulla muratura portante ai vari piani del fabbricato, la diversa conformazione della scala interna di collegamento, le modifiche di prospetto e le sistemazioni esterne (marciapiede-vialetto pensiline recinzione e cancello). Per quanto riguarda le opere eseguite al piano secondo (sottotetto) potrà essere sanata la diversa distribuzione degli spazi interni, la demolizione della muratura portante e il bagno, ma non potrà essere sanata l'attuale destinazione d'uso che hanno gli ambienti e a cui oggi sono utilizzati. Infatti il soggiorno, il posto cottura, e le camere andranno riportati con destinazione locali di sgombero, in quanto carenti per altezze per essere considerati vani abitabili. Il posto cottura in muratura dovrà essere demolito. Sarà inoltre a cura dell'aggiudicatario provvedere ad eseguire tutti gli adempimenti necessari per la denuncia del pozzo insistente sul mappale 296 agli enti competenti.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

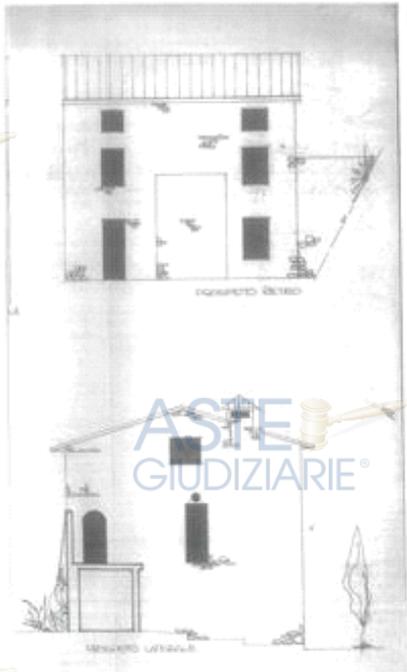
Costi di regolarizzazione:

- redazione di pratica di sanatoria, sanzione diritti ed oneri tecnici: €8.000,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 mesi

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato per abitazione foglio 49 mappale 297 e terreno usato come resede foglio 49 mappale 296 (porzione di marciapiede)



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato per abitazione foglio 49 mappale 297, è sprovvisto del certificato di agibilità, il quale doveva essere redatto in conseguenza dei lavori eseguiti sul bene. (normativa di riferimento: vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: affidamento incarico a tecnico abilitato per redazione di attestazione asseverata di agibilità da presentarsi successivamente al: rilascio della pratica di Sanatoria necessaria per regolarizzare le difformità presenti sul fabbricato in questione; del nuovo accatastamento oltre che dovrà essere dotato della DIRI per gli impianti realizzati.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- redazione di certificazione di agibilità secondo la normativa vigente, comprensiva di certificazioni necessarie : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato foglio 49 mappale 297.

Si segnala che la presentazione dell'attestazione asseverata di agibilità dovrà essere prima eseguita la pratica di sanatoria edilizia, dovrà essere redatto il nuovo accatastamento e dovrà essere redatta la certificazione DIRI sugli impianti.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) la planimetria catastale in atti risulta quella a cui si fa riferimento nel titolo di provenienza negli esecutati, la quale si discosta sostanzialmente da quanto rilevato dalla sottoscritta. Vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, diverse altezze ed inoltre il piano secondo (sottotetto) è stato completamente ridistribuito con una diversa realizzazione degli spazi e destinato a locali ad uso abitativo. Il ripostiglio esterno in aderenza (lato nord-ovest) non è più esistente in quanto demolito completamente. 2) La mappa catastale "Wegis" risulta irregolare per mancata presentazione di tipo mappale per demolizione del ripostiglio in aderenza lato nord-ovest del fabbricato. (normativa di riferimento: vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: 1) redazione e presentazione di tipo mappale a

demolizione per il locale ripostiglio che era in aderenza al fabbricato per abitazione lato nord-ovest 2) redazione e presentazione di aggiornamento catastale pratica "docfa", da inoltrarsi per diversa distribuzione degli spazi interni al fini di rappresentare il fabbricato per abitazione come risultante dallo stato dei luoghi e come risultante dagli elaborati grafici allegati alla pratica di sanatoria che dovrà essere presentata dall'aggiudicatario, al fine di legittimare il fabbricato per le opere eseguite in difformità dai titoli edilizi presenti sul bene oltre che per costituzione di area urbana che dovrà essere presentata per l'area su cui prima insisteva il manufatto ad uso ripostiglio in aderenza al fabbricato sul lato nord-ovest del fabbricato stesso.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- costi per redazione e presentazione di Tipo Mappale a demolizione del ripostiglio in aderenza lato nord-ovest del fabbricato: €1.000,00
- Redazione e presentazione di variazione catastale "Docfa" per diversa distribuzione degli spazi interni e per costituzione di area urbana, compreso rilievo e rimontaggio piante, diritti e visure escluso IVA e oneri: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato per abitazione foglio 49 mappale 297

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Catasto Terreni foglio 49 mappale 296.

Non si rilevano difformità, in quanto per il terreno censito al Catasto Terreni del comune di Massarosa nel foglio 49 mappale 296, è presente ed allegato agli atti del fascicolo il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA. Si evidenzia che il C.D.U. è valido fino al 19/10/2022

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato per abitazione foglio 49 mappale 297 e Catasto terreni foglio 49 mappale 296

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stato fornito all'Esperta al momento del sopralluogo l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) (normativa di riferimento: vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione da parte di tecnico abilitato di APE completo di relativo invio agli enti competenti

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- redazione APE completo di invio agli enti competenti: €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato per abitazione censito al Catasto Fabbricati Massarosa foglio 49 mappale 297

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato per abitazione foglio 49 mappale 297.

Il bene risulta allacciato al pubblico acquedotto e alla fognatura pubblica. L'utenza risulta attiva a



nome dell'esecutata, presso il gestore del servizio che è per la zona dove è ubicato il bene, la GAIA spa.

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono stati forniti in sede di sopralluogo le certificazioni per quanto attiene l'impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento e pertanto il bene si presume esserne sprovvisto (normativa di riferimento: vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: L'aggiudicatario dovrà provvedere ad affidare incarico a tecnico abilitato al fine della redazione di certificazione di rispondenza per gli impianti presenti, "DIRI". Si segnala che nella presente perizia viene inserito il costo presunto che dovrà corrispondersi al perito incaricato al fine della redazione della DIRI. Non è possibile ad oggi relazionare in merito al fatto che gli impianti siano stati realizzati conformi alle norme all'epoca della sua realizzazione, ne tanto meno se per ottenimento della certificazioni "DIRI" vadano eseguite opere per renderli rispondenti alla normativa.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorari tecnici per redazione da parte di tecnico abilitato della "DIRI" per impianti presenti elettrico-idraulico e di riscaldamento, escluse eventuali opere che si rendessero necessarie per renderli conformi : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato per abitazione Catasto Fabbricati Massarosa foglio 49 mappale 297

BENI IN MASSAROSA VIA FONTANA 255/A, FRAZIONE BOZZANO

FABBRICATO PER ABITAZIONE CON RESEDE E TERRENO

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato per abitazione con resede e terreno a MASSAROSA Via Fontana 255/A, frazione Bozzano, della superficie commerciale di **295,04** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità negli esecutati, in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore.

Trattasi della piena ed esclusiva proprietà pari alla quota di 1/1, spettante un mezzo ciascuno agli esecutati in regime di comunione dei beni al momento dell'acquisto, sopra:

a) fabbricato per abitazione con resede esclusiva su tre lati, elevato da terra a tetto ed in aderenza su un lato con altro fabbricato, costituito da un'unica unità per abitazione.

b) appezzamento di terreno di forma irregolare, semi-pianeggiante, confinante ed attiguo ai beni di cui al punto a), posto sul retrostante lato nord-est del fabbricato e destinato anch'esso a resede e giardino (pertinenza del fabbricato principale ad uso abitazione) della superficie catastale di mq. 880,00 o quanti in effetti siano, il tutto destinato in modo durevole a servizio ed ornamento del fabbricato descritto al punto a).

L'accesso ai beni avviene attraverso terreno di proprietà di terzi, contraddistinto dal mappale 997 del foglio 49 Catasto Terreni comune di Massarosa, a mezzo di servitù di passo pedonale e carrabile a favore dell'immobile, su una striscia di terreno della larghezza costante di mt.5,00 (cinque), il tutto come risultante dal titolo di provenienza negli esecutati.

Il fabbricato per abitazione si sviluppa su tre piani fuori terra compreso il terrestre, collegati tra loro a mezzo di scala interna. Al momento del sopralluogo la consistenza del bene e la distribuzione degli spazi interni è risultata la seguente: al piano terra ingresso ampio soggiorno con caminetto, ampio vano ad uso cucina, disimpegno, bagno e scale di collegamento con i piani superiori. Al piano primo tre camere, disimpegno, bagno e scale per accedere al piano secondo (sottotetto). Al piano secondo (sottotetto), ingresso, posto cottura, piccolo ripostiglio, soggiorno, due camere, stanza armadi e bagno.

Sull'appezzamento di terreno confinante con l'abitazione (mappale 296) al momento del sopralluogo è stata rilevata la presenza di due manufatti prefabbricati in struttura metallica, costruiti senza titolo, non contigui tra loro, uno della superficie di mq. 5,32 ed altezza in colmo mt. 2,30 e l'altro della superficie di mq. 11,44 e di altezza in colmo mt. 2,20. Sull'appezzamento di terreno è presente anche un pozzo, di forma circolare intonacato al grezzo, per prelievo acqua dal sottosuolo, del quale non è stata rintracciata regolare denuncia presso gli enti competenti.

La superficie utile complessiva dell'abitazione (S.I.N) (PT-P1-P2) è mq. 232,45, la resede esclusiva del fabbricato mq. 286,00. La superficie esterna lorda (S.E.L) complessiva dell'abitazione piano terra e piano primo è mq. 227,00, la S.E.L del piano secondo sottotetto è mq. 112,68. L'altezza interna media del piano terra è mt.3,00, altezza interna media del piano primo è mt.3,20; l'altezza interna del piano secondo (sottotetto) è variabile da altezza minima di mt. 1,55 ad altezza massima di mt. 3,02. La superficie catastale del terreno attiguo, mappale 296, è mq.880,00 o quanti essi siano.

Il fabbricato per abitazione suddescritto, di costruzione antecedente al 01.09.1967, non corrisponde alla planimetria catastale depositata in catasto, ed inoltre lo stato dei luoghi rilevato è difforme dall'ultimo titolo edilizio rilasciato sul bene (autorizzazione n° 153/90). Le difformità rilevate sono state ampiamente descritte nella parte dedicata, alla quale si rimanda per maggiore comprensione. A parere dell'esperto potrà ottenersi sanatoria sul fabbricato per abitazione soltanto per alcune delle opere eseguite. Potrà essere sanata la diversa distribuzione degli spazi interni, la formazione di pareti divisorie interne, la demolizione di muratura portante, la diversa realizzazione della scala interna di collegamento tra i piani, la formazione degli scalini nelle camere del piano primo, potrà essere regolarizzato il bagno al piano secondo (sottotetto). Non potranno essere sanate le destinazioni d'uso degli ambienti del piano sottotetto destinati a soggiorno, posto cottura e camere, i quali dovranno essere riportati a destinazione di locali di sgombero in quanto privi delle altezze minime previste dal Regolamento Edilizio del comune di Massarosa. Il posto cottura al piano secondo realizzato in muratura dovrà essere smantellato. Le modifiche di prospetto e le sistemazioni esterne potranno essere regolarizzate, mentre il manufatto demolito al piano terra ad uso ripostiglio non potrà essere ricostruito.

I manufatti insistenti sul terreno di cui al mappale 296 dovranno essere demoliti, in quanto non possibile la regolarizzazione, mentre per il pozzo dovranno essere eseguiti gli adempimenti necessari al fine della corretta denuncia presso gli enti competenti. Si precisa che per l'appezzamento di terreno non è stata eseguita la riconfinazione e non sono stati eseguiti saggi per la verifica di sostanze inquinanti nel sottosuolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT-P1-P2 (sottotetto), interno assente, scala assente. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 297 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 10 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: VIA FONTANA DI BOZZANO n° 255/A, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 14.09.2020 pratica n.LU0069679 in atti dal 14/09/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n 41143.1/2020)

Coerenze: Nel complesso con beni distinti al Catasto Fabbricati Massarosa foglio 49 mappale 1390, beni al Catasto Terreni Massarosa foglio 49 mappale 1459, mappale 296, mappale 997 e mappale 288

Ai fini della cronistoria catastale il mappale 297 deriva altresì da variazione toponomastica del 23/02/2016 pratica n° LU0018093 in atti dal 23.02.2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n6443.1/2016); VARIAZIONE del 03.10.2012



Pratica n LU0159715 in atti dal 03.10.2012 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.39774.1/2012); CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 01.04.1992 (n.1628/1988); VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro Tariffario; ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/08/1988 in atti dal 01.06.1990 (n 8561.1988). Al Catasto terreni il mappale 297 è inserito come ENTE URBANO della superficie di mq. 410 in ordine a Tipo mappale in atti dal 12/12/1988 T.M.618/88 (n.60.1/1988) e antecedentemente era Fabbricato Rurale di mq.130 in ordine a frazionamento del 19/01/1985 in atti dal 27/08/1986 TOLOMEI ROBERTO (n.128385); ancor prima Fabbricato Rurale della superficie di mq. 220, impianto meccanografico del 23/12/1975. Si precisa altresì che in visura è erroneamente inserito il nome dell'esecutata, il luogo di nascita e non è riportato il c.f. Per entrambi gli esecutati in visura non è riportata la quota di proprietà.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1990.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Massarosa). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuna.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato per abitazione (mappale 297), presenta al piano terra e primo pavimentazione in monocottura, mentre il piano secondo (sottotetto) è con pavimentazione in ceramica. Le scale interne di collegamento tra i vari piani sono rivestite in cotto. I bagni presentano pavimentazione e rivestimento in ceramica. Gli infissi dell'intero fabbricato sono in PVC con vetri doppi. Al piano terra le pareti sono intonacate e tinteggiate ed i soffitti alcuni sono in travi a vista ed il resto del soffitto è intonacato e tinteggiati; al piano primo le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, al piano secondo (sottotetto) le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte in pietra a faccia vista ed i soffitti in travi a faccia vista ed in parte intonacati e tinteggiati.. Al piano secondo il posto cottura (che dovrà essere smantellato) è stato realizzato in muratura. Le porte interne sono in legno ed il portone d'ingresso principale del fabbricato in legno. Le finestre del piano terra sono corredate



da grate in ferro, mentre ai piani superiori gli infissi sono privi di grate a protezione ad eccezione della finestra sulle scale.

Il bene è dotato di impianto elettrico, impianto idraulico e di riscaldamento con termosifoni. Vi sono due caldaie una posta sul fronte principale del fabbricato che serve per il funzionamento del piano terra e primo ed una caldaia si trova il piano secondo nel piccolo ripostiglio che fa funzionare il piano.

Per gli impianti non sono stati forniti, in sede di sopralluogo i rispettivi certificati di conformità e pertanto non si è in grado di garantire la conformità e la loro funzionalità. Verranno pertanto accettati dall'aggiudicatario nello stato di fatto in cui si trovano, conformi all'epoca della sua realizzazione ed eventuali adeguamenti alla normativa vigente saranno a sua completa cura e spesa. Il bene risulta allacciato alla pubblica fognatura e all'acquedotto comunale.

La scrivente precisa che per i beni non sono stati verificati i requisiti acustici passivi, non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) e pertanto ai fini del rendimento energetico, non ha potuto accertare quale categoria di classificazione energetica sia attribuibile al bene e conseguentemente quali siano i costi di gestione. Non è stata verificata la funzionalità dell'impianto di riscaldamento per l'intero fabbricato (presenti due caldaie) e non sono state eseguite verifiche sull'impianto idraulico ed elettrico.

La finitura esterna dei prospetti è :con intonaco di tipo civile e con porzioni in pietra a faccia vista e tinteggiato il fronte principale (accesso al fabbricato) mentre gli altri due prospetti (laterale e dietro) sono in pietra locale a faccia vista. La copertura del fabbricato in laterizio. In prossimità degli accessi al fabbricato (sopra le porte di accesso) sono presenti due pensiline a sbalzo con struttura portante in legno (travi e travicelli) e copertura in laterizio quella posta sulla porta d'ingresso prospetto principale, mentre quella sul retro sopra la porta della cucina, è priva di copertura in laterizio ed è ricoperta con la sola guaina. Lungo tutto il perimetro del fabbricato è presente marciapiede in porfido ed è inoltre presente, che si diparte dal cancello fino al raggiungimento del fabbricato (ingresso principale), camminamento pavimentato in porfido. La restante resede a corredo del fabbricato è a verde. E' presente recinzione in paletti e rete metallica e cancello in ferro non elettrificato.

Il bene si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

La superficie utile complessiva dell'abitazione (S.I.N) (PT-P1-P2) è mq. 232,45, la resede esclusiva del fabbricato mq.286,00. La superficie esterna lorda (S.E.L) complessiva dell'abitazione, piano terra e piano primo, è mq. 227,00; la S.E.L del piano secondo-sottotetto è mq. 112,68. L'altezza interna media del piano terra è mt.3,00, altezza interna media del piano primo è mt.3,20; l'altezza interna del piano secondo (sottotetto) è variabile da altezza minima di mt. 1,55 ad altezza massima di mt. 3,02. La superficie catastale del terreno attiguo, mappale 296, è mq.880,00.

Si segnala che in visura catastale, per il fabbricato ad uso residenziale, di cui al mappale 297 non sono presenti le superfici catastali secondo quanto previsto dal D.P.R. 138/98.





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N°1: piano terra: ingresso



FOTO N°2: piano terra: cucina



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N°8: piano primo: 1° camera matrimoniale



FOTO N°18: piano primo: 2° camera matrimoniale



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N°10: piano primo: bagno

FOTO N°12: piano primo: scale di collegamento tra il piano primo ed il piano secondo, 1° rampa. Nella stanza si accede anche alla 3° camera matrimoniale



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N°13: 2° camera matrimoniale

FOTO N°14: piano primo: scale di collegamento tra il piano primo ed il piano secondo, 2° rampa



ASTE
GIUDIZIARIE®

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N°17: piano secondo: bagno (sottotetto)

(sottotetto)

FOTO N°18: piano secondo: soggiorno (sottotetto)

(sottotetto)

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N°19: piano secondo: soggiorno/angolo cottura (sottotetto)

(sottotetto)



FOTO N°20: piano secondo: camera matrimoniale (sottotetto)

(sottotetto)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
fabbricato per abitazione piano terra e primo	227,00	x	100 %	=	227,00
fabbricato per abitazione piano secondo (sottotetto)	112,68	x	35 %	=	39,44
resede esclusiva ricompresa nella planimetria catastale del fabbricato	286,00	x	10 %	=	28,60
Totale:	625,68				295,04

ACCESSORI:

terreno agricolo, identificato con il numero 296.

Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 296 (catasto terreni), partita 21778, qualita/classe SEM IRR ARB 2, superficie 880, reddito agrario 5,00 € reddito dominicale 5,00 € indirizzo catastale: NON RILEVABILE DALLA VISURA, piano: ASSENTE, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 19/01/1985 in atti dal 27/08/1986 TOLOMEI ROBERTO (n.128385)

Coerenze: Nel complesso il terreno (ad uso resede e pertinenza) confina con beni censiti al Catasto Fabbricati Massarosa foglio 49 mappale 297, beni di cui al Catasto terreni mappale

ASTE
GIUDIZIARIE®

1459, beni al Catasto Fabbricati mappale 1460 e mappale 1530, beni Catasto terreni mappale 288.

Ai fini della cronistoria catastale, il mappale 296 deriva per frazionamento del 14.03.1983 in atti dal 14/11/1985 TOLOMEI ROBERTO (n.306983) e anteriormente da impianto meccanografico del 23/12/1975. Si segnala che in visura catastale un'esecutato è carente per il secondo nome ed inoltre per entrambi gli esecutati non è stata inserita la quota di proprietà spettante.

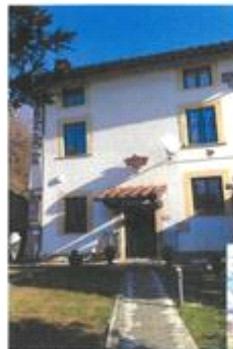
descrizione	consistenza		indice	commerciale	
terreno agricolo ad uso resede esclusiva con pozzo destinato in modo durevole a servizio e ornamento del fabbricato per abitazione	880,00	x	1,3 %	=	11,44
Totale:	880,00				11,44

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO N°23: abitazione:
prospetto nord/ovest (terza abitazione)

FOTO N°24: 1° manufatto prefabbricato, sovrastante sulla porzione nord/est del giardino

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO N°22: abitazione:
prospetto sud/orient, ingresso principale
in porzione di giardinoFOTO N°24: abitazione:
prospetto nord/orient, (terza) e porzione
giardino a sud della proprietà



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N°27: 2° manufatto prefabbricato, esistente sulla porzione meridiale del giardino



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/08/2022

Fonte di informazione: annuncio immobiliare per beni in prossimità

Descrizione: terra-tetto ristrutturato su tre lati composto al pt ingr-soggiorno cucina rip al p1 camera con bagno al p2 camera e rip ampia resede con zona lavanderia e terreno sul retro del fab.to

Indirizzo: non rilevabile con precisione dall'annuncio

Superfici principali e secondarie: 132

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 285.000,00 pari a 2.159,09 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 228.000,00 pari a 1.727,27 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/04/2022

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari Lucca per immobile in Massarosa





(Bozzano Via Buia)

Descrizione: porzione di fabbricato per abitazione, elevato a due piani fuori terra composta al Pt da ing cucina/pranzo, soggiorno rip sottoscala e vano scala P1 disimpegni due camere con sop. due bagni. Corredata da resede esclusiva e da altro terreno a resede

Indirizzo: Via Buia Bozzano (non si riporta il civico per privacy)

Superfici principali e secondarie: 133

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 1.654,14 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/04/2022

Fonte di informazione: Conservatoria Dei Registri Immobiliari Lucca per terreno in Massarosa (Bozzano Via Buia)

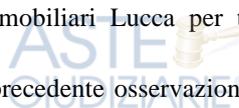
Descrizione: Si tratta dell'immobile già descritto nella precedente osservazione e qui si inserisce il valore attribuito al terreno di mq. 278 utilizzato come resede

Indirizzo: Via Buia Bozzano

Superfici principali e secondarie: 278

Superfici accessorie:

Prezzo: 5.000,00 pari a 17,99 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/02/2022

Fonte di informazione: Conservatoria Dei Registri Immobiliari Lucca immobile in Massarosa (Bozzano Via Vittorio Veneto)

Descrizione: fabbricato tre piani fuori terra al PT: soggiorno e cottura pranzo; P1: camera e bagno; P2: camera armadi e wc

Indirizzo: Via Vittorio Veneto Bozzano

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE -BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI (08/08/2022)

Domanda: Non rilevabile

Offerta: Non rilevabile

Tempo di rivendita o di assorbimento: Non rilevabile

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.800,00

Note: I valori riportati si riferiscono ad abitazioni di tipo economico per superficie lorda (S.E.L) ed inoltre riferiti al 2° semestre 2021.

AGENZIA DELLE ENTRATE TERRITORIO - VALORI AGRICOLI MEDI PER TERRENI (08/08/2022)

Domanda: Non rilevabile

Offerta: Non rilevabile

Tempo di rivendita o di assorbimento: Non rilevabile

Valore minimo: 42.000,00





Valore massimo: 49.700,00

Note: Si precisa che il valore minimo è riferito all'anno 2010 per la regione agraria N°6 contenente il comune di Massarosa ed estrapolato per la coltura SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO (coltura del terreno oggetto di valutazione) e si riferisce al valore agricolo €/HA ed il valore massimo è stato calcolato per €/Ha applicando il saggio d'interesse rivalutato con Tabelle Istat a giugno 2022.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di procedere alla valutazione del più probabile valore attuale di mercato, la scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e si sono considerate le condizioni di manutenzione, conservazione, le caratteristiche costruttive e le rifiniture. Si è tenuto altresì conto che trattasi di fabbricato inserito in un contesto periferico residenziale, posto nelle vicinanze del centro di Massarosa.

Le valutazioni delle Quotazioni Immobiliari, tenute dall'Agenzia delle Entrate, per il secondo semestre dell'anno 2021, prevedono un range di valori, per fabbricati residenziali (abitazioni di tipo economico) in normale stato di conservazione variabili da €1250,00 ad €1800,00 al mq. per superficie lorda.

Si segnala che è stata eseguita ricerca sulla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca, per beni sul comune di Massarosa, al fine di reperire recenti atti di compravendita per immobili simili, avvenuti negli ultimi sei mesi, nella zona ove è posto il bene, per estrapolare il valore a cui fossero stati compravenduti al fine di compararlo con quello oggetto della presente.

Si segnala che è stato reperito mediante visura sulla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca, recenti atti di compravendita in prossimità della zona dove si trovano anche i beni oggetto della presente. Nella fattispecie trattasi per uno di fabbricato nello stesso foglio catastale, con identica categoria catastale A/3, corredato anch'esso da resede esclusiva a corredo e da ulteriore terreno a resede esclusiva a giardino. Il fabbricato per abitazione con le resedi esclusive a corredo, risulta dall'atto notarile di compravendita, della superficie catastale di mq. 133 e l'ulteriore terreno a resede esclusiva a giardino, della superficie catastale complessiva di mq. 278,00. Il prezzo a cui il tutto è stato compravenduto è indicato in €225.000,00 (Euroduecentoventicinquemila//00), di cui €220.000,00 (Euroduecentoventimila//00) valore attribuito al fabbricato ed €5000,00 (Eurocinquemila//00) valore attribuito al terreno pertinenziale ad uso resede esclusiva. L'altro atto riguarda la vendita di un terratetto in prossimità di quello oggetto della presente, ma è privo di resede e terreno pertinenziale.

Si evidenzia che per la valutazione del fabbricato tutti i vani del piano terra e primo sono stati considerati nella valutazione come superficie e vani principali, mentre il piano secondo (sottotetto) se pur destinato a locali abitabili senza idoneo titolo edilizio, sono stati considerati nella valutazione come superficie accessoria. Tale considerazione è stata presa ed attuata nella valutazione, in quanto, una volta che verrà presentata la sanatoria edilizia per legittimare le difformità rilevate, diventeranno vani accessori o meglio locali accessori e bagno. Per la valutazione del terreno accessorio si è tenuto conto del valore di vendita di un terreno simile nelle vicinanze del fabbricato.

Si evidenzia che nella assegnazione del valore al mq del bene è stato tenuto conto del fatto che il bene si trova in prossimità del tratto autostradale della "BRETELLA", la quale risulta ben visibile dal fronte nord est della proprietà.

Per il terreno si è inoltre provveduto ad estrapolare i valori agricoli medi della provincia per la regione agraria del comune di Massarosa ed inserire i valori all'interno della presente, prendendo in considerazione la coltura catastale del bene e rivalutando i valori, poichè riferiti all'anno 2010, all'anno corrente con rivalutazione ISTAT.

Premesso quanto sopra si passa a sviluppare la valutazione assegnando i valori in appresso indicati:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	295,04	x	1.200,00	=	354.045,60
Valore superficie accessori:	11,44	x	1.200,00	=	13.728,00



367.773,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 367.773,60**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 367.773,60

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello per comparazione con beni simili utilizzando come parametro di confronto il metro quadro di superficie lorda (S.E.L.). Si tratta di una metodologia che, al di là dell'oggettiva difficoltà in ordine al reperimento di beni aventi caratteristiche simili e quindi paragonabili a quello oggetto di valutazione, offre la possibilità di individuare un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni da stimare, grazie anche all'ausilio delle banche dati istituzionali che rappresentano un'affidabile riferimento per l'individuazione del valore medio di un bene in una determinata zona.

Tale valore medio viene poi affinato mediante la ricerca dei beni effettivamente comparabili con quello da stimare, oggetto di recenti compravendite e appartenente allo stesso segmento di mercato. Le peculiarità di ogni singolo immobile vengono quindi tenute nel debito conto in quanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato, il valore unitario del parametro di riferimento viene opportunamente modificato prendendo in considerazione gli elementi che influenzano e che sono peculiarità di ogni singolo bene e che sono comparati con altri simili e cioè per esempio: il contesto di ubicazione, (residenziale, commerciale, artigianale) le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione, la possibilità di ristrutturazione, la destinazione urbanistica, la situazione di mercato (rapporto domanda offerta), eventuali altri comodi o scomodi che influenzano il valore di mercato facendolo discostare da quello medio (esempio particolare panoramicità o al contrario ubicazione in un tratto di strada con particolare traffico, vicinanza a vie di grande comunicazione, ecc...ecc.....).

Si giunge alla determinazione del più probabile "valore di mercato", cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data di stima.

Per determinare il più "probabile valore di mercato", la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima definito "stima monoparametrica" basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare. Le fasi principali del procedimento di stima adottato dalla scrivente sono risultate le seguenti, precisando comunque che, i parametri metrici adottati e meglio indicati nel proseguo, sono stati assunti esclusivamente come unici indizi atti a comporre, assieme ad altri elementi, il valore finale determinato a "corpo":

- accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;
- analisi di mercato immobiliare ed individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;
- rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;
- confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori di mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in annunci immobiliari, oltre che ricerca atti di recenti compravendite;
- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio determinato.

Si precisa altresì che l'applicazione del valore unitario (€uro x mq. di superficie commerciale) non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un'entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".



L'Esperta a titolo informativo ha riportato anche i dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate Territorio riferite all'ultimo semestre disponibile e i valori agricoli medi della provincia per la zona agraria di Massarosa per il mappale 296.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca per beni in comune di Massarosa, conservatoria dei registri immobiliari di dei Registri Immobiliari di Lucca per beni su comune di Massarosa, ufficio tecnico di comune di Massarosa, osservatori del mercato immobiliare Agenzia Territorio Lucca- comune di Massarosa, ed inoltre: annunci immobiliari simili in zona dove è ubicato il bene oggetto di procedura

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	fabbricato per abitazione con resede e terreno	295,04	11,44	367.773,60	367.773,60
				367.773,60 €	367.773,60 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Quota non divisibile.

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

€ 12.400,00

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

€ 355.373,60

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 71.074,72

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 0,00



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

€ 284.298,88



data 10/08/2022



il tecnico incaricato
Arch. Simonetta Lencioni

