



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

269/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.

DEBITORE:

XXX

GIUDICE:

Dr. Antonia Libera Oliva

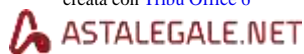
CUSTODE:

Avv. Michele Giorgetti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/11/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

dottore agronomo Luigi Casanovi

CF:CSNLGU55S07H223B

con studio in CASTELNUOVO DI GARFAGNANA (LU) via Francesco Azzi 2

telefono: 058362686

email: l.casanovi@gmail.com

PEC: l.casanovi@pec.epap.it

CASANNOVI LUIGI
2023.11.30 09:23:54
CN=CASANNOVI LUIGI
O=IT
O=CONAF
2.5.4.11=N-tscr. 157
DOTTORE AGRONOMO
LUIGI
RSA/2048



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 269/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento in villa bifamiliare a PIAZZA AL SERCHIO via San Leonardo 26, frazione Cogna, della superficie commerciale di **117,27** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (xxx)
- 1/2 di piena proprietà (xxx)

Si tratta di un appartamento in villa bifamiliare, con terreno di pertinenza in proprietà esclusiva. Il fabbricato si trova al margine del centro abitato di Cogna (comune di Piazza al Serchio) ed è accessibile con difficoltà a causa delle ridotte dimensioni e della pendenza della pubblica via che serve la zona.

L'appartamento comprende al piano seminterrato tre "volumi tecnici" non accessibili secondo gli elaborati di progetto due dei quali in realtà utilizzati come cantine e il terzo come centrale termica a servizio dell'intero fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di metri 2,73 (media locali abitabili). Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 992 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 370,30 Euro, indirizzo catastale: via San Leonardo 26/E, piano: S1 - T, intestato a xxx, proprietario per 1/2 in comunione legale dei beni; xxx, proprietaria per 1/2 in comunione legale dei beni, derivante da costituzione in data 24.08.2002 - pratica 172882, n. 1819.1/2002 - fabbricato edificato sulla particella 633 (ex 624/b), foglio 3 del catasto terreni
Coerenze: beni xxx (mappali 992 sub. 2 + 992 sub. 3), strada vicinale Cogna -Sillano, beni xxx (mappale 632), beni xxx (mappale 1070) e beni xxx (mappale 160)
l'unità immobiliare è corredata da resede pertinenziale esclusiva.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

B appartamento in villa bifamiliare a PIAZZA AL SERCHIO via San Leonardo 26, frazione Cogna, della superficie commerciale di **251,70** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (xxx)
- 1/2 di piena proprietà (xxx)

Si tratta di un appartamento in villa bifamiliare, con terreno di pertinenza in proprietà esclusiva. Il fabbricato si trova al margine del centro abitato di Cogna (comune di Piazza al Serchio) ed è accessibile con difficoltà a causa delle ridotte dimensioni e della pendenza della pubblica via che serve la zona.

La centrale termica a servizio dell'intero fabbricato è localizzata al piano seminterrato dell'unità immobiliare 992 sub. 1, in un volume che secondo gli elaborati di progetto avrebbe dovuto essere "inaccessibile".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, ha un'altezza interna di metri 2,73 (media vani abitabili). Identificazione catastale:



- foglio 3 particella 992 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 11 vani, rendita 792,50 Euro, indirizzo catastale: via San Leonardo 26/F, piano: S1 - T -1, intestato a xxx, proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni; xxx, proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni, derivante da costituzione in data 24.08.2002, pratica 172882, n. 18190.1/2002 - fabbricato edificato sulla particella 633 (ex 624/b), foglio 3 del catasto terreni Coerenze: beni xxx (mappali 160 e 148), beni xxx (mappale 149), strada vicinale Cogna - Sillano e beni xxx (mappali 992 sub. 1 e 992sub. 3)

l'unità immobiliare comprende una resede pertinenziale di proprietà.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

C box singolo a PIAZZA AL SERCHIO via San Leonardo 26, frazione Cogna, della superficie commerciale di **26,55** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (xxx)
- 1/2 di piena proprietà (xxx)

Si tratta di un vano a uso autorimessa privata sito al piano seminterrato di un fabbricato bifamiliare, con piccolo terreno di pertinenza esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,81. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 992 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 27 mq, rendita 71,12 Euro, indirizzo catastale: via San Leonardo, piano: S1, intestato a xxx, proprietario per 1/2 in regime di comunione legale; xxx, proprietaria per 1/2 in regime di comunione legale, derivante da costituzione in data 24.08.2002, pratica 172882, n. 18190.1/2002 - fabbricato edificato sulla particella 633 (ex 624/b), foglio 3 del catasto terreni Coerenze: beni xxx (mappali 992 sub. 1 e 992 sub. 2) su più lati e strada vicinale Cogna - Sillano

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	395,52 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 295.408,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 236.000,00
Data della valutazione:	30/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Gli oneri per la cancellazione delle formalità e gravami che interessano i beni oggetto di stima non possono essere determinati al momento attuale, essendo in parte collegati all'eventuale prezzo di aggiudicazione, per cui lo scrivente non è in grado di riferire in merito.

Con riferimento all'atto unilaterale di obbligo edilizio trascritto a Lucca il giorno 11.03.1998, n. 2464 part. - 3229 gen. è stata reperita nella cartella della pratica edilizia 135/1997 la lettera dei signori xxx ricevuta in data 21.09.2002, prot. 4350, con la quale gli stessi chiedevano che l'atto d'obbligo potesse essere revocato, non realizzando più le opere previste "a scomputo oneri" e rendendosi disponibili al pagamento dei contributi concessori aggiornati all'anno 2002.

Con deliberazione della Giunta Comunale n° 0094 del 10.12.2002 il Comune di Piazza al Serchio prendeva atto della richiesta dei signori xxx, prendeva atto della non utilità della realizzazione delle opere previste e stabiliva in € 5.164,56 la somma da versare a titolo di contributi concessori entro 10 giorni dalla data della deliberazione. La predetta somma è stata pagata alla Tesoreria del Comune di Piazza al Serchio con bolletta in data 13.01.2003.

Alla deliberazione n. 94/2002 non faceva seguito alcuna annotazione alla trascrizione dell'atto unilaterale d'obbligo trascritto a Lucca il giorno 11.03.1998, n. 2464 part. - 3229 gen.

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:

atto unilaterale d'obbligo edilizio, stipulata il 20/02/1998 a firma di Notaio Giampiero Petteruti ai nn. 61999 di repertorio, registrata il 03/03/1998 a Castelnuovo di Garfagnana ai nn. 132, trascritta il 11/03/1998 a Lucca ai nn. 2464 part. - 3229 gen., a favore di Comune di Piazza al Serchio, contro xxx, proprietario per 1/2 e xxx, proprietaria per 1/2 - in regime di comunione legale, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata.

La formalità è riferita solamente a terreno particella 664, foglio 3 del catasto di Piazza al Serchio.

La sezione D della nota riporta le seguenti informazioni: "I signori xxx si sono obbligati a realizzare direttamente le seguenti opere di urbanizzazione primaria: - realizzazione di parcheggio mediante sbancamento e costruzione di muro a retta incalcestruzzo e pietrame faccia a vista; predisposizione delle canalizzazioni per la pubblica illuminazione, compreso la cessione, al comune di Piazza al Serchio, dell'area di metri quadrati centoquaranta, ove insiste il parcheggio. Tutti i lavori sopra descritti saranno eseguiti secondo le prescrizioni e con il controllo dell'ufficio tecnico comunale cui verrà data tempestiva comunicazione per iscritto del relativo inizio e saranno completati prima della ultimazione dei lavori oggetto della concessione ad edificare e comunque prima della richiesta del permesso di abitabilità. La particella catastale 664, foglio 3 del catasto terreni di Piazza al Serchio, con superficie nominale indicata nell'atto pari a 2.160 metri quadrati, non è individuabile in catasto e il portale Sister in fase di interrogazione restituisce la nota "nessuna corrispondenza trovata". L'indicazione "particella 664" è riportata nelle tavole grafiche della pratica edilizia n. 136/1997 - concessione per l'esecuzione di opere n. 30 del 28.02.1988: più in particolare, nella tavola 1 "planimetria catastale - inquadramento urbanistico" l'attuale particella 992 è indicata con il corretto numero 633 nell'estratto di mappa catastale e come "Mapp. 664" nella tavola di dettaglio relativa alle distanze del fabbricato dai confini



del lotto.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/04/2004 a firma di Notaio Luca Nannini ai nn. 55461 / 3627 di repertorio, iscritta il 20/04/2007 a Lucca ai nn. 2023 part. - 8812 gen., a favore di Banco Popolare di Verona e Novara srl, contro xxx, proprietario per 1/2 e xxx, proprietaria per 1/2 - in regime di comunione legale, derivante da atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 160.000,00.

Importo capitale: 80.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari censite al catasto fabbricati di Piazza al Serchio, foglio 3, particelle 992 sub. 1 (abitazione), 993 sub. 2 (abitazione) e 993 sub. 3 (autorimessa).

E' presente l'annotazione n. 3618 part. - 20514 gen. del 02.12.2009 di surrogazione per atto Petteruti rep. 102255 / 21460 del 25.11.2009.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/11/2009 a firma di Notaio Giampiero Petteruti ai nn. 102256 / 21461 di repertorio, iscritta il 01/12/2009 a Lucca ai nn. 4110 part. - 20391 gen., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro xxx, proprietario per 1/2 e xxx, proprietaria per 1/2, derivante da atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 530.000,00.

Importo capitale: 265.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari censite al catasto fabbricati di Piazza al Serchio, foglio 3, particelle 992 sub. 1 (abitazione), 993 sub. 2 (abitazione) e 993 sub. 3 (autorimessa).

Nella sezione A della nota - settore Dati relativi all'ipoteca o al privilegio, si precisa che gli importi sono variabili e che la somma iscritta è da aumentare automaticamente.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/09/2019 a firma di Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Lucca ai nn. 4281 / 2019 di repertorio, trascritta il 08/10/2019 a Lucca ai nn. 11315 part. - 15895 gen., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro xxx, proprietario per 1/2 e xxx, proprietaria per 1/2, derivante da verbale Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Lucca.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari censite al catasto fabbricati di Piazza al Serchio, foglio 3, particelle 992 sub. 1 (abitazione), 993 sub. 2 (abitazione) e 993 sub. 3 (autorimessa)

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 insolute alla data della perizia:	€ 0,00



Ulteriori avvertenze:

Non esiste condominio, trattandosi di tre unità immobiliari di proprietà degli stessi soggetti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto Petteruti 18.02.1994, rep. 46808 / 8282, registrato a Castelnuovo di Garfagnana il 07.03.1994, n. 163 e trascritto a Lucca il 02.03.1994, n. 2376 part. - 30418 gen., i signori xxx (coniugati in regime di comunione legale dei beni) acquistavano dalla signora xxx il terreno particella 633 (ex 624/b), foglio 3 del catasto di Piazza al Serchio, della superficie di are 18 e centiare 20, derivato dalla originaria particella 624 per tipo di frazionamento approvato il 07.02.1994, n. 205.

Il terreno mappale 624, foglio 3 era pervenuto alla venditrice per atto Petteruti 16.12.1991, rep. 36253 / 6387, registrato a Castelnuovo di Garfagnana il 27.12.1991, n. 1142 e trascritto a Lucca il 23.12.1991, n. 12672 part.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

xxx per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con xxx, in forza di atto di compravendita (dal 18/02/1994), con atto stipulato il 18/02/1994 a firma di Notaio Giampiero Petteruti ai nn. 46808 / 8282 di repertorio, registrato il 07/03/1994 a Castelnuovo di Garfagnana ai nn. 163, trascritto il 02/03/1994 a Lucca ai nn. 2376 part. - 3048 gen..

Il titolo è riferito solamente a particella 633 (ex 624/b), foglio 3 del catasto terreni di Piazza al Serchio. L'attuale particella 992, foglio 3 del catasto di Piazza al Serchio è derivata dalla particella 633 del catasto terreni per tipo mappale del 28.11.2001, pratica n. 275798 - n. 2869.1/2001

xxx per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con xxx, in forza di atto di compravendita (dal 18/02/1994), con atto stipulato il 18/02/1994 a firma di Notaio Giampiero Petteruti ai nn. 46808 / 8282 di repertorio, registrato il 07/03/1994 a Castelnuovo di Garfagnana ai nn. 163, trascritto il 02/03/1994 a Lucca ai nn. 2376 part. - 3048 gen..

Il titolo è riferito solamente a particella 633 (ex 624/b), foglio 3 del catasto terreni di Piazza al Serchio. L'attuale particella 992, foglio 3 del catasto di Piazza al Serchio è derivata dalla particella 633 del catasto terreni per tipo mappale del 28.11.2001, pratica n. 275798 - n. 2869.1/2001

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

xxx per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/1991 fino al 18/02/1994), con atto stipulato il 16/12/1991 a firma di Notaio Giampiero Petteruti ai nn. 36253 / 6387 di repertorio, registrato il 27/12/1991 a Castelnuovo di Garfagnana ai nn. 1142, trascritto il 23/12/1991 a Lucca ai nn. 12672 part..

Il titolo è riferito solamente a particella 624, foglio 3 del catasto terreni di Piazza al Serchio.

L'attuale particella 992, foglio 3 del catasto fabbricati di Piazza al Serchio è derivata dal terreno numero 633, foglio 3, a sua volta derivato dalla particella 624 per frazionamento approvato il 07.02.1994, n. 205



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La descrizione delle pratiche edilizie e della situazione urbanistica è stata sviluppata sulla base della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piazza al Serchio o disponibile sul sito dello stesso comune, integrata dalle informazioni acquisite durante gli incontri dello scrivente CTU con i tecnici comunali.

Data la natura dell'incarico, lo scrivente non ha provveduto a eseguire verifiche in merito ad alcuni parametri fra cui quelli di seguito indicati:

- misura della superficie dell'intero lotto, verifica del posizionamento dei confini e delle distanze del fabbricato condominiale in cui si trovano i beni oggetto di stima;
- ricerca di eventuali materiali contenenti fibre di amianto utilizzati nella costruzione del fabbricato condominiale;
- ricerca di eventuali inquinanti del suolo, rifiuti abbandonati e simili;
- verifiche sulla rispondenza degli impianti tecnologici presenti alle norme in materia;
- verifiche in materia di rispondenza dei fabbricati oggetto di stima alle norme in materia di edilizia sismica;
- verifiche in materia di smaltimento delle acque reflue;
- verifiche in merito alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati.

Sono state reperite presso il comune di Piazza al Serchio quattro pratiche edilizie relative ai beni oggetto del presente procedimento.

1 - Pratica edilizia n. 135 / 1997

La prima pratica reperita porta il n. 135 dell'anno 1997 ed è relativa alla realizzazione di opere di urbanizzazione finalizzate all'edificazione del lotto su cui insiste il fabbricato pignorato.

Con istanza in data 03.10.1997, ricevuta in pari data con il protocollo 5053, i signori xxx chiedevano il rilascio di una concessione edilizia per l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria rappresentate da un parcheggio a raso con relativi muri di sostegno e recinzioni.

Era previsto di realizzare le predette opere a "scomputo oneri di urbanizzazione" relativi alla pratica edilizia n. 136/1997 e in tale senso si espresse favorevolmente il Consiglio Comunale di Piazza al Serchio con deliberazione n. 0008 del 14.02.1998.

In precedenza, con deliberazione della Giunta Comunale n. 0210 del 03.07.1997, a seguito di specifica richiesta da parte dei signori xxx depositata in data 07.03.1997, prot. 1172, il comune di Piazza al Serchio deliberava "di considerare la zona C1 del vigente P.R.G.C. in quanto già dotata e provvista delle necessarie urbanizzazioni, come zona C2 del P.R.G.C. con rilascio di concessione diretta, impegnandosi i concessionari ad effettuare gli interventi necessari alla definitiva sistemazione del comparto edificatorio", rimandando "ad un successivo atto l'approvazione del piano di sistemazione del comparto edificatorio con particolare riferimento all'area di parcheggio ed opere di urbanizzazione mancanti".

In data 28.02.1998 era rilasciata ai signori xxx la concessione per esecuzione di opere n. 29, dopo che in data 20.02.1998 i concessionari avevano sottoscritto l'atto unilaterale d'obbligo autenticato dal Notaio Giampiero Petteruti in pari data con il repertorio 61999, registrato a Castelnuovo di Garfagnana il 03.03.1998, n. 132 e trascritto a Lucca il giorno 11.03.1998, n. 2464 part. - 3229 gen., con il quale si obbligavano "a realizzare direttamente le seguenti opere di urbanizzazione primaria con le modalità a fianco di ciascuna indicate: - realizzazione di parcheggio mediante sbancamento e costruzione di muro a retta in calcestruzzo e pietrame a faccia vista; predisposizione delle canalizzazioni per la pubblica illuminazione, compreso la cessione al comune di Piazza al Serchio dell'area di metri quadrati centoquaranta, ove insiste il parcheggio (...)"

I lavori dovevano avere inizio entro un anno ed essere conclusi entro tre anni, ma per la loro ultimazione il comune concesse due proroghe di un anno: la prima con nota prot. 576 del 02.02.2001



e la seconda con nota prot. 954 del 28.02.2002, fissando la scadenza al 28.02.2003.

In seguito, con lettera ricevuta al protocollo del comune di Piazza al Serchio al n. 4350 in data 21.09.2002, i signori xxx chiedevano la revoca dell'impegno assunto con l'atto d'obbligo unilaterale rep. 61999/1998 dichiarandosi disponibili al pagamento degli oneri di urbanizzazione che era previsto di "scomputare".

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 0094 del 10.12.2002, il comune di Piazza al Serchio approvava la richiesta dei signori xxx, prendendo atto dell'inutilità della realizzazione delle opere inizialmente previste e stabilendo in € 5.164,56 l'importo degli oneri concessori da versare. Il pagamento di questa somma era effettuato in data 13.01.2003.

La deliberazione della Giunta Comunale n. 0094 del 10.12.2002 non trova a oggi riscontro a livello di trascrizioni.

Le opere previste nella pratica edilizia n. 135/1997 non sono mai state ultimate e sono state oggetto di modifiche con la successiva DIA n. 527/2005.

Mentre nella concessione edilizia n. 29/1998 è correttamente citata la particella 633 (ex 624/b), foglio 3 del catasto terreni di Piazza al Serchio, della superficie di 1.820 metri quadrati, nella deliberazione della Giunta Comunale n. 0008 del 14.02.1998 e nell'atto d'obbligo unilaterale con sottoscrizioni autenticate dal Notaio Petteruti in data 20.02.1998, rep. 61999, si fa riferimento a un "mappale 664 della superficie complessiva di mq 2.160" non presente negli atti catastali.

2 - Pratica edilizia n. 136 / 1997

La seconda pratica reperita porta il n. 136 dell'anno 1997 ed è relativa alla costruzione del fabbricato pignorato.

Con istanza in data 03.10.1997, ricevuta in pari data con il protocollo 5054, i signori xxx chiedevano il rilascio di una concessione edilizia per la costruzione di una casa bifamiliare con struttura portante in muratura ordinaria.

Prima del deposito del progetto presso l'Ufficio del Genio Civile di Lucca, attestato dalla nota prot. 6861/8384 del 21.07.1998, reperita nella pratica conservata presso il comune di Piazza al Serchio, il comune rilasciò la concessione edilizia n. 30 in data 28.02.1998 per costruzione di un fabbricato bifamiliare. I lavori avrebbero dovuto essere iniziati entro un anno e terminati entro tre anni.

In data 02.02.2001, con nota prot. 576, il comune concesse una prima proroga di 12 mesi, proroga che fu rinnovata con nota prot. 954 del 28.02.2002 fissando la scadenza per l'ultimazione dei lavori al 28.02.2003.

Le opere non furono completate e per l'ultimazione del fabbricato è stata depositata la DIA n. 193/2002.

3 - Pratica edilizia n. 193 / 2002

La terza pratica reperita porta il n. 193 dell'anno 2002 ed è rappresentata da una Dichiarazione Inizio Attività depositata per l'ultimazione del fabbricato, con modifiche rispetto al progetto inizialmente autorizzato.

La DIA fu depositata in data 28.02.2002 con protocollo 958 e secondo la relazione tecnica le opere da realizzare comprendevano: modifica di alcune porte interne mediante tamponatura, demolizione parziale di muratura e apertura di nuovi vani; modifica di vani finestra mediante ampliamento o nuova apertura; modifica dei vani porta-finestra mediante ampliamento; demolizioni di pareti interne; realizzazione di nuove pareti interne in mattoni forati; modifica delle scale esterne di accesso mediante demolizione e ricostruzione di parti di esse; realizzazione locale a uso centrale termica al piano seminterrato mediante esecuzione di due aperture.

Nel modulo della DIA, al punto 7 - pagina 4, si precisava che l'intervento comportava modifiche alle strutture portanti dell'edificio e che il deposito della pratica all'Ufficio del Genio Civile sarebbe stato effettuato "nei venti giorni previsti dalla legge". Nella pratica non è stato reperito alcun riferimento in merito al deposito del progetto presso l'Ufficio del Genio Civile.

Non è stata reperita alcuna relazione finale, né alcuna attestazione di abitabilità / agibilità.

Sono state riscontrate difformità dello stato attuale del fabbricato rispetto agli elaborati grafici



depositati:

1. al piano seminterrato i tre vani indicati come "inaccessibili" sono in realtà utilizzati come cantine e centrale termica, con apertura di porte di comunicazione con l'unità immobiliare 992 sub. 1 e con l'unità immobiliare 992 sub. 3;
2. al piano terra non è stata realizzata la tramezzatura prevista fra l'ingresso e la cucina dell'unità immobiliare 992 sub. 1 e una porzione di muratura portante è stata demolita riducendola in altezza;
3. al piano primo è stata realizzata nella muratura portante dell'unità immobiliare 992 sub. 2 una bassa porta di accesso alla soffitta inabitabile al di sopra della vicina unità immobiliare 992 sub. 1.

4 - Pratica edilizia n. 527 / 2005

La quarta pratica reperita porta il n. 527 dell'anno 2005 ed è rappresentata da una Dichiarazione Inizio Attività depositata per la sistemazione delle aree esterne.

La DIA fu depositata in data 17.10.2005 con protocollo 5252 e secondo quanto riportato nella relazione di asseverazione le opere da realizzare comprendevano: costruzione di muro in calcestruzzocementizio su fondazioni debitamente armate e gettate, il quale successivamente sarà rivestito in pietra di cava; riempimento con terra del nuovo per realizzazione di terrazza; messa in opera di rete elettrosaldata su sottofondo in ciottoli, getto in cls per realizzazione di terrazza; costruzione di muro in pietra di cava a confine con la strada vicinale; costruzione di cordolo in cemento armato a lato canale e su retro per dividere le due unità; messa in opera pavimentazione in Cardoso a terrazza ora praticabile; messa in opera di ringhiera in ferro battuto, messa in opera di staccionata sopra cordolo in cemento armato lato canale e tutto quanto occorra per dare il lavoro completo ed ultimato alla perfezione d'arte.

Non è stata reperita alcuna relazione finale e le opere realizzate sono diverse rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici di progetto per quanto riguarda i seguenti particolari:

1. al piano terra, le terrazze realizzate coprendo parte delle scale esterne di accesso all'unità immobiliare 992 sub. 2 hanno una superficie minore di quanto previsto e la configurazione in pianta della scala è diversa;
2. al piano terra, non sono stati realizzati gli interventi previsti in corrispondenza delle scale esterne di accesso all'unità immobiliare 992 sub. 2;
3. al piano terra, i muri di contenimento e di confine e gli accessi al fabbricato sono stati realizzati sono in parte e con difformità rispetto agli elaborati grafici depositati .

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica dell'area, Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato oggetto di stima era compreso dal punto di vista urbanistico fra le zone "C1 - residenziali di espansione", all'epoca del rilascio della prima concessione edilizia, mentre oggi è compreso fra le zone "B1 - residenziali di completamento" e in piccola parte fra le zone "P- parcheggi pubblici".

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **1997 / 135**, intestata a xxx, per lavori di esecuzione opere di urbanizzazione primaria rappresentate da un parcheggio a raso con relativi muri di sostegno e recinzioni, presentata il 03/10/1997 con il n. 5053 di protocollo, rilasciata il 28/02/1998 con il n. 29 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a opere di urbanizzazione primaria da realizzare sull'attuale mappale 992, all'epoca mappale 633 (ex 624/b), foglio 3 del catasto di Piazza al Serchio.

Opere inizialmente previste "a scomputo oneri" e oggetto dell'atto unilaterale d'obbligo per scrittura privata autenticata dal Notaio Giampiero Petteruti in data 20.02.1998, rep. 61999, registrata a



Castelnuovo di Garfagnana il 03.03.1998, n. 132 e trascritta a Lucca il giorno 11.03.1998, n. 2464 part. - 3229 gen. Con nota ricevuta al prot. 4350 in data 21.09.2002, i signori xxx chiedevano la revoca dell'impegno assunto dichiarandosi disponibili al pagamento degli oneri concessori non versati. La Giunta Comunale di Piazza al Serchio approvava la richiesta con deliberazione n. 0094 del 10.12.2002 e il versamento degli oneri avveniva in data 13.01.2003. La deliberazione di Giunta n. 0094 del 10.12.2002 non trova riscontro a livello di trascrizioni. Le opere non sono state ultimate e quelle realizzate sono difformi rispetto al progetto approvato.

Concessione edilizia **N. 1997 / 136**, intestata a xxx, per lavori di costruzione casa bifamiliare con struttura portante in muratura ordinaria, presentata il 03/10/1997 con il n. 5054 di protocollo, rilasciata il 28/02/1998 con il n. 30 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a attuali unità immobiliari 992 sub. 1, 992 sub. 2 e 992 sub. 3, foglio 3 del catasto fabbricati di Piazza al Serchio.

Le opere non sono state ultimate nei tempi previsti e nelle proroghe concesse e per il completamento del fabbricato è stata successivamente depositata la DIA pratica n. 193 / 2002

Dichiarazione Inizio Attività **N. 2002 / 193**, intestata a xxx, per lavori di ultimazione fabbricato bifamiliare, presentata il 28/02/2002 con il n. 958 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a attuali unità immobiliari 992 sub. 1, 992 sub. 2 e 992 sub. 3, foglio 3 del catasto fabbricati di Piazza al Serchio.

Non è stato reperito alcun deposito del progetto all'Ufficio del Genio Civile per le modifiche strutturali rispetto al progetto inizialmente approvato, né è stata reperita alcuna comunicazione di finelavori e/o attestazione di agibilità/abitabilità. Sono state riscontrate difformità dello stato attuale del fabbricato rispetto agli elaborati grafici depositati: 1. al piano seminterrato i tre vani indicati come "inaccessibili" sono in realtà utilizzati come cantine e centrale termica, con apertura di porte di comunicazione con l'unità immobiliare 992 sub. 1 e con l'unità immobiliare 992 sub. 3; 2. al piano terra non è stata realizzata la tramezzatura prevista fra l'ingresso e la cucina dell'unità immobiliare 992 sub. 1 e una porzione di muratura portante è stata demolita riducendola in altezza; 3. al pianoterra sono state modificate le scale esterne di accesso all'unità immobiliare 992 sub. 2, in partecoperte da una terrazza; 4. al piano primo è stata realizzata nella muratura portante dell'unità immobiliare 992 sub. 2 una bassa porta di accesso alla soffitta inabitabile al di sopra della vicina unità immobiliare 992 sub. 1.

Dichiarazione Inizio Attività **N. 2005 / 527**, intestata a xxx, per lavori di sistemazione aree esterne, presentata il 17/10/2005 con il n. 5252 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a attuali unità immobiliari 992 sub. 1, 992 sub. 2 e 992 sub. 3, foglio 3 del catasto fabbricati di Piazza al Serchio e terreno di pertinenza.

Non è stata reperita alcuna relazione finale e le opere realizzate sono diverse rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici di progetto per quanto riguarda le terrazze al livello del piano terra, i muri di contenimento e di confine e gli accessi al fabbricato.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 29.11.2011 e n. 2 del 14.03.2011, pubblicate sul BURT n. 17 del 27.04.2011, l'immobile ricade in zona in parte "B1 - residenziale di completamento" e in parte "P - zone destinate a parcheggio". Norme tecniche di attuazione ed indici: Le zone B1 sono regolate dall'articolo 22 delle NTA, riportato fra gli allegati alla presente relazione. La norma consente solo il risanamento igienico e modesti



ampliamenti degli edifici nei seguenti limiti: a) abitazioni con superficie netta inferiore a 90 metri quadrati - incremento di volume non superiore al 30 % con un massimo di 100 metri cubi; b) abitazioni con superficie netta fra 90 e 110 metri quadrati - incremento di volume non superiore al 20 % con un massimo di 75 metri cubi; c) abitazioni con superficie netta fra 110 e 130 metri quadrati - incremento di volume non superiore al 10 % con un massimo di 50 metri cubi; d) unità abitative con superficie netta superiore a 130 metri quadrati - nessun incremento di volume.. Il titolo è riferito solamente al terreno mappale 992, foglio 3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stato reperito alcun attestato di deposito del progetto all'Ufficio del Genio Civile, né alcuna relazione a lavori ultimati per le modifiche introdotte con le pratiche edilizie n. 193/2002 e con la pratica edilizia n. 527/2005.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: predisposizione e deposito progetto e relazione di calcolo presso l'Ufficio del Genio Civile di Lucca

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

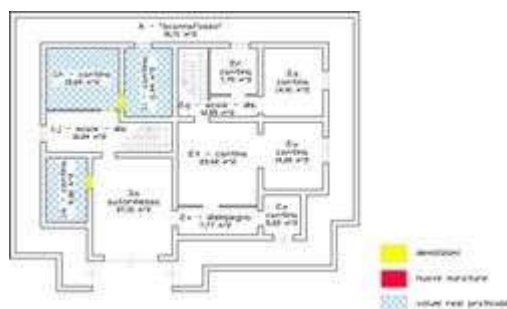
Costi di regolarizzazione:

- predisposizione e deposito progetto e calcoli presso l'Ufficio del Genio Civile di Lucca: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi circa

Questa situazione è riferita solamente a attuali unità immobiliari 992 sub. 1, 992 sub. 2 e 992 sub. 3, foglio 3 del catasto fabbricati di Piazza al Serchio.

Gli importi sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri, suscettibili di eventuali aumenti in corso d'opera. La criticità è alta perchè allo stato non vi sono garanzie che le modifiche apportate al progetto originario siano conformi alle attuali norme in materia di edilizia sismica.



difformità edilizie piano seminterrato



difformità edilizie piano terra

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato attuale del fabbricato differisce da quanto riportato negli atti autorizzativi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Predisposizione e deposito pratica per richiesta accertamento di conformità edilizia.

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

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione progetto e pratica rilascio attestazione di conformità edilizia: €2.000,00



- oneri amministrativi L.R. 65/2014 e s.m.i., art. 209, comma 6 ter (importo minimo): €1.000,00
- diritti di segreteria per deposito pratica accertamento di conformità edilizia: €60,00
- assolvimento imposta di bollo (2 marche da bollo da € 16,00): €32,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi circa

Questa situazione è riferita solamente a attuali unità immobiliari 992 sub. 1, 992 sub. 2 e 992 sub. 3, foglio 3 del catasto fabbricati di Piazza al Serchio.

Gli importi sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri, suscettibili di eventuali aumenti in corso d'opera. La criticità è alta perchè allo stato non vi sono garanzie che le modifiche apportate al progetto originario siano conformi alle attuali norme in materia di edilizia sismica. E' opportuno depositare la pratica per richiesta attestazione di conformità edilizia dopo il rilascio dell'autorizzazione in sanatoria da parte dell'Ufficio del Genio Civile.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: I tre vani al piano seminterrato dell'unità immobiliare 992 sub. 1 "retinati" e non accessibili negli elaborati di progetto, in realtà sono stati trasformati in vani utilizzabili e in uno di essi è stata messa in opera la caldaia a pellet dell'impianto di climatizzazione dell'intero fabbricato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino chiusura dei vani dichiarati "non usufruibili" negli elaborati di progetto e spostamento centrale termica in altro locale.

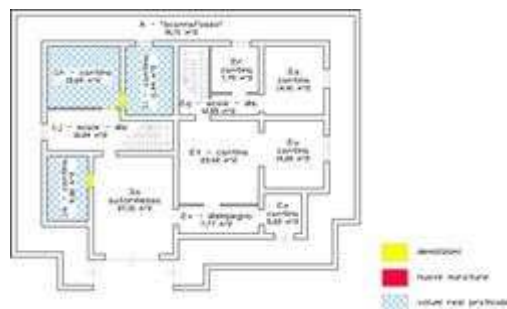
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri per spostamento centrale termica in altro locale al piano seminterrato: €15.000,00
- oneri per ripristino murature chiusure vani "non usufruibili": €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a vani al piano seminterrato dell'unità immobiliare 1 "non accessibili" negli elaborati di progetto.

Gli importi sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri, suscettibili di eventuali aumenti in corso d'opera.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria in atti dell'unità immobiliare 992 sub. 1, foglio 3 del catasto fabbricati di Piazza al Serchio non corrisponde al reale stato del bene.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Predisposizione e deposito nuova planimetria catastale aggiornata per quanto riguarda la rappresentazione della zona "ingresso - cucina - soggiorno" al piano terra, previa chiusura delle aperture in corrispondenza dei "vani inaccessibili" al piano seminterrato.



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

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione nuova planimetria: €.200,00
- predisposizione pratica DOCFA: €.250,00
- diritti catastali per deposito pratica DOCFA: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi circa

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare 992 sub. 1, foglio 3 del catasto fabbricati di Piazza al Serchio.

Gli importi sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri, suscettibili di eventuali variazioni in aumento in corso d'opera. La pratica potrà essere presentata dopo la sanatoria delle difformità edilizie riscontrate.

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria in atti dell'unità immobiliare 992 sub. 2, foglio 3 del catasto fabbricati di Piazza al Serchio non corrisponde al reale stato del bene.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Predisposizione e deposito nuova planimetria catastale aggiornata per quanto riguarda la rappresentazione della zona corrispondente alla scala di accesso esterna al piano terra e l'inserimento della porta di accesso alla soffitta inabitabile al piano primo.

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

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione nuova planimetria: €.200,00
- predisposizione pratica DOCFA: €.250,00
- diritti catastali per deposito pratica DOCFA: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi circa

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare 992 sub. 2, foglio 3 del catasto fabbricati di Piazza al Serchio.

Gli importi sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri, suscettibili di eventuali variazioni in aumento in corso d'opera. La pratica potrà essere presentata dopo la sanatoria delle difformità edilizie riscontrate.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Predisposizione e deposito Attestati di Prestazione Energetica per le unità immobiliari 992 sub. 1 e 992 sub. 2, foglio 3 del catasto fabbricati di Piazza al Serchio.

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

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione n. 2 Attestati di Prestazione Energetica: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi circa



Questa situazione è riferita solamente a attuali unità immobiliari 992 sub. 1 e 992 sub. 2, foglio 3 del catasto fabbricati di Piazza al Serchio.

Gli importi sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri, suscettibili di eventuali variazioni in aumento in corso d'opera. Non è necessario predisporre Attestato di Prestazione Energetica per l'autorimessa unità immobiliare 992 sub. 3. Prima della predisposizione degli Attestati di Prestazione Energetica dovranno essere acquisite le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici e andrà verificata l'avvenuta iscrizione del generatore di calore al Catasto Impianti Termici regionale.

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Predisposizione dichiarazione di conformità da parte di un installatore autorizzato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Predisposizione dichiarazione di conformità impianto da parte di un installatore autorizzato (al netto di eventuali interventi di adeguamento): € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi circa

Questa situazione è riferita solamente a attuali unità immobiliari 992 sub. 1, 992 sub. 2 e 992 sub. 3, foglio 3 del catasto fabbricati di Piazza al Serchio.

Gli importi sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri, suscettibili di eventuali variazioni in aumento in corso d'opera. La criticità è media in quanto non vi sono garanzie che l'impianto elettrico, anche se realizzato in epoca non remota, sia conforme alle vigenti norme in materia.

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto termico

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Predisposizione dichiarazione di conformità da parte di un installatore autorizzato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Predisposizione dichiarazione di conformità impianto da parte di un installatore autorizzato (al netto di eventuali interventi di adeguamento): € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi circa

Questa situazione è riferita solamente a attuali unità immobiliari 992 sub. 1 e 992 sub. 2, foglio 3 del catasto fabbricati di Piazza al Serchio.

Gli importi sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri, suscettibili di eventuali variazioni in aumento in corso d'opera. La criticità è media in quanto non vi sono garanzie che l'impianto termico, anche se realizzato in epoca non remota, sia conforme alle vigenti norme in materia.

BENI IN PIAZZA AL SERCHIO VIA SAN LEONARDO 26, FRAZIONE COGNA

APPARTAMENTO IN VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A



appartamento in villa bifamiliare a PIAZZA AL SERCHIO via San Leonardo 26, frazione Cogna, della superficie commerciale di **117,27** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (xxx)
- 1/2 di piena proprietà (xxx)

Si tratta di un appartamento in villa bifamiliare, con terreno di pertinenza in proprietà esclusiva. Il fabbricato si trova al margine del centro abitato di Cogna (comune di Piazza al Serchio) ed è accessibile con difficoltà a causa delle ridotte dimensioni e della pendenza della pubblica via che serve la zona.

L'appartamento comprende al piano seminterrato tre "volumi tecnici" non accessibili secondo gli elaborati di progetto due dei quali in realtà utilizzati come cantine e il terzo come centrale termica a servizio dell'intero fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di metri 2,73 (media locali abitabili). Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 992 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 370,30 Euro, indirizzo catastale: via San Leonardo 26/E, piano: S1 - T, intestato a xxx, proprietario per 1/2 in comunione legale dei beni; xxx, proprietaria per 1/2 in comunione legale dei beni, derivante da costituzione in data 24.08.2002 - pratica 172882, n. 1819.1/2002 - fabbricato edificato sulla particella 633 (ex 624/b), foglio 3 del catasto terreni
Coerenze: beni xxx (mappali 992 sub. 2 + 992 sub. 3), strada vicinale Cogna -Sillano, beni xxx (mappale 632), beni xxx (mappale 1070) e beni xxx (mappale 160)
L'unità immobiliare è corredata da resede pertinenziale esclusiva.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.



veduta dei beni oggetto di stima ripresa dalla pubblica via che serve la zona: l'unità immobiliare 992 sub. 1 si trova nella porzione di fabbricato su questo lato



veduta dell'unità immobiliare 992 sub. 1, lato sud ovest, con parte della resede pertinenziale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Piazza al Serchio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il bene oggetto di stima si trova all'inizio all'alta valle del fiume Serchio, a breve distanza dal Passo di Pradarena e dal parco dell'Orecchiella.





beni oggetto di stima: localizzazione sulla mappa catastale, foglio 3 del comune di Piazza al Serchio



beni oggetto di stima: localizzazione indicativa sulla ripresa aerea anno 2021 (dal sito "Geoscopio" della regione Toscana)

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri circa

ferrovia distante 4 km circa (stazione di Piazza al Serchio)

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è stato reperito alcun attestato di prestazione energetica.

Dal terreno di pertinenza in proprietà esclusiva, superata una breve scalinata con gradini "al grezzo" in cemento si raggiunge il loggiato a protezione della porta di ingresso (vano 1.a), della superficie di circa 5,25 metri quadrati e coperto da una tettoia in legno con elementi della struttura rovinati e bisognosi di manutenzione.

Superata la porta dell'unità immobiliare si entra in un vano a uso ingresso (vano 1.b), della superficie di circa 9,32 metri quadrati, separato dalla vicina cucina - soggiorno da un basso muretto realizzato rimuovendo parte di una muratura portante del fabbricato e dotato di una finestra con affaccio verso sud ovest.

Il vano cucina - soggiorno (vano 1.c) è un ampio locale con superficie di circa 27,31 metri quadrati, in cui si trova anche un camino a legna, dotato di una finestra di grandi dimensioni con affaccio verso la sottostante vallata, in direzione sud est.

Dalla cucina - soggiorno si accede al disimpegno (vano 1.d) della superficie di circa 4,24 metri quadrati sul quale si affacciano gli altri vani al piano terra dell'unità immobiliare.

Sulla destra di chi entra nel disimpegno si trova il vano scale (vano 1.e) di collegamento con il piano



seminterrato).

Sempre sulla destra di chi entra nel disimpegno, superata la porta del vano scale, si trova una prima camera (vano 1.h) della superficie di circa 11,44 metri quadrati, sufficienti per un singolo posto letto, dotata di una finestra con affaccio sul retro della costruzione, verso monte, in direzione nord ovest.

Sulla sinistra di chi entra nel disimpegno si trova l'unico servizio igienico presente nell'unità immobiliare (vano 1.f), della superficie di circa 6,71 metri quadrati, con pareti parzialmente rivestite da piastrelle lavabili, dotato di una finestra con affaccio verso sud ovest.

Infine, di fronte a chi entra nel disimpegno si trova una seconda camera (vano 1.g) della superficie di circa 15,30 metri quadrati, sufficiente per due posti letto, dotata di una finestra con affaccio verso sud ovest.

Scesa la scala interna di collegamento con il piano seminterrato, si trova un vano a uso disimpegno - scale (vano 1.k) della superficie di circa 16,04 metri quadrati, dotato di una piccola finestrina con affaccio verso sud ovest, che comunica direttamente con l'autorimessa particella 992 sub. 3.

Sulla sinistra di chi scende le scale si trova il primo dei tre vani illegittimamente resi accessibili (vano 1.i*), destinato a cantina, con superficie di circa 16,69 metri quadrati. Da questo vano si accede al secondo dei vani illegittimamente resi accessibili (vano 1.j*), sempre destinato a cantina, con superficie di circa 11,44 metri quadrati, dotato di una piccola finestra con affaccio verso nord ovest.

Attraverso l'autorimessa 992 sub. 3, infine, si raggiunge l'ultimo vano dell'unità immobiliare 992 sub. 1 (vano 1.l*), anch'esso illegittimamente reso accessibile, rappresentato dalla centrale termica della superficie di circa 9,32 metri quadrati che serve l'intero fabbricato.

I tre vani 1.i*, 1.j* e 1.l*, tutti con finiture al grezzo, sono riportati nella planimetria catastale in atti dell'unità immobiliare 992 sub. 1 privi di porte di accesso (è raffigurata la finestra presente nel vano 1.j*) e con la dicitura "locale non accessibile".

La porzione dell'unità immobiliare 992 sub. 1 sita al piano seminterrato è separata dal circostante terreno da uno "scannafosso" (vano A.1) con finiture al grezzo e privo di finestre, della superficie di circa 40,35 metri quadrati e con altezza utile di circa 2,00 metri.

I vani al piano terra hanno un'altezza utile di circa 2,75 metri, mentre i vani al piano seminterrato hanno altezze utili comprese fra circa 2,80 e circa 2,87 metri.

I pavimenti dei vani abitabili sono in piastrelle di ceramica, eccetto le camere che hanno pavimenti in legno.

Le finestre sono in legno, di colore bianco, con vetri doppi, munite di persiane in materiale plastico di "colore legno".

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e non è stata riperta alcuna dichiarazione di conformità.


Esiste nel fabbricato una caldaia a gasolio inefficiente (sita nella vicina unità immobiliare 992 sub. 2), oggi sostituita da una caldaia a pellet messa in opera nel vano 1.l* illegittimamente reso usufruibile, caldaia che serve l'intero fabbricato, compresa l'unità immobiliare 992 sub. 2. Nell'unità immobiliare 992 sub. 1 sono presenti per il riscaldamento dei locali elementi radianti in acciaio.

L'unità immobiliare, secondo quanto riferito allo scrivente nel corso dei sopralluoghi, è collegata al pubblico acquedotto e alla pubblica fognatura.

L'unità immobiliare è dotata di una resede esclusiva pertinenziale non edificata della superficie di circa 978 metri quadrati, calcolata sulla base dell'elaborato planimetrico catastale in atti.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: a una sola anta realizzato in legno massello, gli accessori presenti sono: presenza di battente in ottone. tinteggiato di bianco, con finitura rovinata e bisognoso di

al di sotto della media 



manutenzione.

infissi esterni: finestre a due o più ante realizzati in legno. tinteggiate di colore bianco, vetri con vetrocamera

nella media

infissi interni: porte a una sola anta realizzati in legno

nella media

protezioni infissi esterni: persiane a due o più ante realizzate in materiale plastico. finitura "colore legno"

nella media

pareti esterne: costruite in blocchi laterizi semipieni con coibentazione in non presente , il rivestimento è realizzato in intonaco civile

nella media

pavimentazione esterna: realizzata in superficie in cemento della struttura. marciapiedi esterni, scala di accesso alla porta di ingresso e loggiato antistante la porta di ingresso.

al di sotto della media

pavimentazione interna: realizzata in parquet in legno. camere vani 1.g e 1.h

nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica o simili. vani abitabili eccetto le camere 1.g e 1.h

nella media

plafoni: realizzati in intonaco di cemento

nella media

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

nella media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità.

nella media

idrico: sottotraccia con alimentazione in per gravità , la rete di distribuzione è realizzata in pubblico acquedotto conformità: non rilevabile

nella media

termico: centralizzato con alimentazione in biomassa legnosa (pellet) i diffusori sono in radiatori in acciaio conformità: non rilevabile. non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità.

nella media

fognatura: per gravità con recapito in rete fognaria pubblica conformità: non rilevabile

nella media

CONSISTENZA:

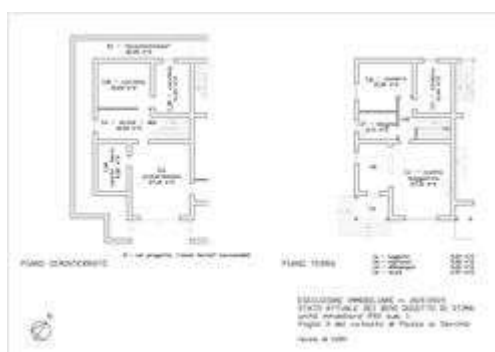
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
1.a - loggiato di ingresso in legno (piano terra)	5,25	x	0,5 %	=	0,03
1.b - ingresso (piano terra)	9,32	x	100 %	=	9,32



1.c - cucina - soggiorno (piano terra)	27,31	x	100 %	=	27,31
1.d - disimpegno (piano terra)	4,24	x	100 %	=	4,24
1.e - vano scale (piano terra)	4,97	x	100 %	=	4,97
1.f - servizio igienico (piano terra)	6,71	x	100 %	=	6,71
1.g - camera 1 (piano terra)	15,30	x	100 %	=	15,30
1.h - camera 2 (piano terra)	11,44	x	100 %	=	11,44
1.i* - cantina (piano seminterrato - illegittimamente resa accessibile)	15,69	x	0 %	=	0,00
1.j* - cantina (piano seminterrato - illegittimamente resa accessibile)	11,44	x	0 %	=	0,00
1.k - disimpegno - scale (piano seminterrato)	16,04	x	50 %	=	8,02
1.l* - centrale termica (piano seminterrato - illegittimamente resa accessibile)	9,32	x	0 %	=	0,00
A.1 - scannafosso perimetrale (piano terra)	40,35	x	10 %	=	4,04
R.1 - resede esclusiva (piano terra - fino alla superficie utile dei vani abitabili)	79,29	x	10 %	=	7,93
R.2 - resede esclusiva (piano terra - oltre la superficie utile dei vani abitabili)	898,71	x	2 %	=	17,97
Totale:	1.155,38				117,27



stato attuale unità immobiliare 992 sub. 1, foglio 3

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si tratta di una porzione di fabbricato realizzato alla fine degli anni '90 dello scorso secolo e destinato ad abitazione principale di un nucleo familiare con appartamento accessorio per familiari (genitori e/o figli dei proprietari).

La costruzione e le opere accessorie riguardanti la sistemazione delle aree scoperte, degli accessi e dei parcheggi formano un corpo unico che non è divisibile in lotti, servito da una sola caldaia per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato.

I lavori di costruzione non sono mai stati completamente ultimati e sono presenti difformità rispetto ai progetti depositati. In particolare, per l'unità immobiliare 992 sub. 1 sono state rilevate modifiche alle murature portanti al piano terra con demolizione di parte della muratura fra ingresso e cucina - soggiorno e al piano seminterrato sono stati resi fruibili tre vani attualmente destinati a cantina e centrale termica i quali secondo i progetti depositati avrebbero dovuto essere "locali non accessibili".

Il bene oggetto di stima si trova alla periferia di una piccola frazione del comune di Piazza al Serchio ed è accessibile unicamente attraverso una pubblica via ripida e stretta, che si sviluppa fra le case del vecchio borgo e non consente l'incrocio di due autovetture.

Il centro abitato di Cogna, dopo un periodo di relativo sviluppo verso la fine del XX secolo, è stato interessato da un rapido calo demografico e la richiesta di immobili sul mercato è praticamente nulla.

Sono stati reperiti sul mercato immobiliare solo due annunci di abitazioni offerte in vendita, ai margini del vecchio centro abitato, con una prezzo unitario richiesto pari a circa 500,00 € a metro quadrato per la prima e circa 417.00 € a metro quadrato per la seconda.

A opinione dello scrivente, la tipologia di immobile oggetto di stima rappresentato da un fabbricato bifamiliare con unica autorimessa e unico impianto termico, con superfici utili superiori alla media, non ne facilita la collocazione sul mercato per la mancanza della richiesta di immobili simili nella zona.

Non è stato possibile reperire informazioni in merito a eventuali compravendite sulla banca dati dell'Agenzia delle Entrate in quanto nella frazione di Cogna non si sono registrate almeno 5 compravendite nel periodo gennaio 2021 - giugno 2023.

La banca dati "Geopoi" dell'Agenzia delle Entrate indica valori di riferimento per le "abitazioni civili" compresi fra circa 650,00 e circa 950,00 € a metro quadrato, mentre per le "ville e villini" i valori di riferimento sono compresi fra circa 800,00 e circa 1.200,00 € a metro quadrato. Le superfici sono superfici "lorde", compresa l'incidenza delle murature.

La banca dati "Borsino Immobiliare", invece, indica valori di riferimento per le "abitazioni di qualità superiore alla media di zona" compresi fra circa 780,00 e circa 973,00 € a metro quadrato, mentre per le "ville e villini" i valori di riferimento sono compresi fra circa 681,00 e circa 1.013,00 € a metro quadrato.

Tenuto conto di quanto esposto, a opinione dello scrivente possono essere adottati al caso concreto valori unitari di riferimento pari a circa 800,00 € a metro quadrato di superficie netta, per un valore di stima espresso a corpo pari a 93.000,00 € compresa l'incidenza del terreno che rappresenta una resede esclusiva.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **93.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 93.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 93.000,00



BENI IN PIAZZA AL SERCHIO VIA SAN LEONARDO 26, FRAZIONE COGNA

APPARTAMENTO IN VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO B

appartamento in villa bifamiliare a PIAZZA AL SERCHIO via San Leonardo 26, frazione Cogna, della superficie commerciale di **251,70** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (xxx)
- 1/2 di piena proprietà (xxx)

Si tratta di un appartamento in villa bifamiliare, con terreno di pertinenza in proprietà esclusiva. Il fabbricato si trova al margine del centro abitato di Cogna (comune di Piazza al Serchio) ed è accessibile con difficoltà a causa delle ridotte dimensioni e della pendenza della pubblica via che serve la zona.

La centrale termica a servizio dell'intero fabbricato è localizzata al piano seminterrato dell'unità immobiliare 992 sub. 1, in un volume che secondo gli elaborati di progetto avrebbe dovuto essere "inaccessibile".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, ha un'altezza interna di metri 2,73 (media vani abitabili). Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 992 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 11 vani, rendita 792,50 Euro, indirizzo catastale: via San Leonardo 26/F, piano: S1 - T - 1, intestato a xxx, proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni; xxx, proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni, derivante da costituzione in data 24.08.2002, pratica 172882, n. 18190.1/2002 - fabbricato edificato sulla particella 633 (ex 624/b), foglio 3 del catasto terreni Coerenze: beni xxx (mappali 160 e 148), beni xxx (mappale 149), strada vicinale Cogna - Sillano e beni xxx (mappali 992 sub. 1 e 992sub. 3)

l'unità immobiliare comprende una resede pertinenziale di proprietà.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.



veduta della facciata principale del bene oggetto di stima, lati sud est e nord est



veduta del retro del bene oggetto di stima, lati nord est e nord ovest

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Piazza al Serchio). Il traffico nella zona è locale, i



parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il bene oggetto di stima si trova all'inizio all'alta valle del fiume Serchio, a breve distanza dal Passo di Pradarena e dal parco dell'Orecchiella.



beni oggetto di stima: localizzazione sulla mappa catastale, foglio 3 del comune di Piazza al Serchio



beni oggetto di stima: localizzazione indicativa sulla ripresa aerea anno 2021 (dal sito "Geoscopio" della regione Toscana)

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri circa

ferrovia distante 4 km circa (stazione di Piazza al Serchio)

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è stato reperito alcun attestato di prestazione energetica.

Dal terreno di pertinenza in proprietà esclusiva, superata una breve scalinata con gradini "al grezzo" in cemento (irregolari e non facilmente percorribili nella parte più bassa) si raggiunge il terrazzo in parte coperto da un loggiato a protezione della porta di ingresso (vano 2.a), della superficie di circa 30,50 metri quadrati, con la tettoia in legno del loggiato che presenta gli elementi della struttura rovinati e bisognosi di manutenzione.

Superata la porta dell'unità immobiliare si entra in un vano a uso ingresso (vano 2.b), della superficie di circa 5,01 metri quadrati, privo di finestre, che da accesso a un ampio soggiorno.

Il soggiorno (vano 2.c) è un ampio locale con superficie di circa 31,66 metri quadrati, in cui si trova anche un camino a legna, dotato di una porta finestra di grandi dimensioni con affaccio verso la sottostante vallata, in direzione sud est.

Dal soggiorno, attraverso una larga apertura priva di porta, si accede alla zona pranzo (vano 2.d) della



superficie di circa 14,20 metri quadrati dotata di una finestra con affaccio verso nord est e dal quale si entra nella cucina dell'appartamento.

La cucina (vano 2.e) è un luminoso locale della superficie di circa 14,41 metri quadrati, dotato di due finestre rispettivamente con affaccio verso nord est e verso nord ovest e con pareti parzialmente rivestite da piastrelle lavabili.

Tornando al soggiorno, sul lato opposto del locale rispetto alla porta finestra si trova una porta che conduce a un disimpegno - vano scale (vano 2.f) della superficie di circa 7,24 metri quadrati nel quale si trovano le scale interne di comunicazione con il piano seminterrato e con il piano primo e sul quale si apre la porta del servizio igienico esistente al piano terra del fabbricato. Il disimpegno - vano scale è dotato di una finestra che si apre sul retro del fabbricato, in direzione nord ovest.

Sulla destra di chi entra nel disimpegno - vano scale si trova un bagno della superficie di circa 11,50 metri quadrati, con pareti parzialmente rivestite da piastrelle lavabili e munito di cabina doccia in muratura, dotato di una finestra con affaccio sul retro della costruzione, verso monte, in direzione nord ovest.

Sulla sinistra di chi entra nel disimpegno si trova l'unico servizio igienico presente nell'unità immobiliare (vano 1.f), della superficie di circa 6,71 metri quadrati, con pareti parzialmente rivestite da piastrelle lavabili, dotato di una finestra con affaccio verso sud ovest.

Salendo la scala che porta al piano primo si raggiunge il disimpegno - vano scale (vano 2.h) dal quale si accede alla "zona notte" dell'unità immobiliare. Nel disimpegno, sulla destra di chi sale, si trova una bassa porta che consente di accedere per ispezioni al sottotetto inabitabile al di sopra dell'unità immobiliare 992 sub. 1.

Di fronte a chi sale le scale si trova la prima camera (vano 2.o), della superficie di circa 24,22 metri quadrati e quindi sufficiente per ben 4 posti letto, con finestra che si apre sulla sottostante vallata in direzione sud est. La camera è preceduta da un piccolo disimpegno (vano 2.m) della superficie di circa 2,25 metri quadrati, dotato di una finestra "alta" con affaccio in direzione sud ovest al di sopra del tetto che copre la vicina unità immobiliare 992 sub. 1; dal disimpegno si accede a un servizio igienico privo di finestre (vano 2.n), della superficie di circa 4,49 metri quadrati, dotato di cabina doccia in muratura e nel quale non è stata ancora messa in opera la porta di ingresso.

La camera vano 2.o è anche dotata di un piccolo terrazzo "a vasca" coperto da un loggiato in legno (vano 2.p) della superficie di circa 5,22 metri quadrati e nel vano è presente un camino a legna.

Tornando al disimpegno - vano scale, sulla sinistra di chi sale si trova la porta che conduce a un disimpegno (vano 2.i) della superficie di circa 5,60 metri quadrati che consente di accedere al secondo bagno e alle altre due camere presenti al piano primo dell'unità immobiliare.

Sulla sinistra di chi entra nel disimpegno si trova la porta del bagno (vano 2.j), della superficie di circa 5,60 metri quadrati, con pareti parzialmente rivestite in piastrelle e dotato di una finestra con affaccio sul retro del fabbricato, verso monte, in direzione nord ovest.

Sempre sulla sinistra di chi entra nel disimpegno, dopo il bagno, si trova la porta della seconda camera del piano (vano 2.k), della superficie di circa 12,56 metri quadrati e pertanto sufficiente per un solo posto letto, dotata di due finestre con affaccio rispettivamente verso nord ovest e verso nord est. La porta di accesso alla camera è chiusa semplicemente con una tenda.

Sulla destra di chi entra, in fondo al disimpegno, si trova la porta della terza camera del piano (vano 2.l), della superficie di circa 14,20 metri quadrati e pertanto sufficiente per due posti letto, dotata di una finestra con affaccio verso nord est. La porta di accesso alla camera è chiusa semplicemente con una tenda.

Tornando al disimpegno - vano scale e scesa la scala interna di collegamento con il piano seminterrato, si trova un vano a uso disimpegno - scale (vano 2.q) della superficie di circa 10,95 metri quadrati, privo di finestre, dal quale si accede alle cantine del piano seminterrato.

Sulla sinistra di chi scende le scale si trovano due cantine: la prima (vano 2.r) ha una superficie di circa 7,75 metri quadrati ed è dotata di una finestra "alta" con affaccio verso nord ovest; la seconda (vano 2.s) ha una superficie di circa 14,41 metri quadrati ed è dotata di una finestra "alta" con affaccio verso nord est.



Di fronte a chi scende le scale si trova un'ampia cantina in posizione centrale, priva di finestre (vano 2.t), della superficie di circa 23,42 metri quadrati, che comunica attraverso un'ampia apertura con un altro locale a uso cantina (vano 2.u) della superficie di circa 14,20 metri quadrati, dotato di una finestra "alta" con affaccio verso nord est.

Davanti a chi entra dal vano scale nella cantina centrale si trova la porta di accesso a un disimpegno (vano 2.v), della superficie di circa 7,77 metri quadrati e privo di finestre, che da un lato comunica con l'ultima cantina (vano 2.x - ex centrale termica oggi in disuso) dell'unità immobiliare, della superficie di circa 5,22 metri quadrati e dall'altro lato comunica con l'autorimessa 992 sub. 3.

La porzione dell'unità immobiliare 992 sub. 2 sita al piano seminterrato è separata dal circostante terreno da uno "scannafosso" (vano A.1) con finiture al grezzo e privo di finestre, della superficie di circa 51,36 metri quadrati e con altezza utile di circa 2,00 metri.

I vani al piano terra hanno un'altezza utile di circa 2,72 metri, i vani al piano primo hanno un'altezza utile compresa fra circa 2,73 e circa 2,75 metri, mentre i vani al piano seminterrato hanno altezza utile di circa 2,74 metri.

I pavimenti dei vani abitabili sono in cotto.

Le finestre sono in legno, di colore bianco, con vetri doppi, prive di protezioni esterne.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e non è stata riperta alcuna dichiarazione di conformità.

Esiste nel fabbricato una caldaia a gasolio inefficiente, oggi sostituita da una caldaia a pellet messa in opera nell'unità immobiliare 992 sub. 1 - vano 1.1* illegittimamente reso usufruibile, caldaia che serve l'intero fabbricato. Nell'unità immobiliare 992 sub. 2 sono presenti per il riscaldamento dei locali elementi radianti in ghisa.

L'unità immobiliare, secondo quanto riferito allo scrivente nel corso dei sopralluoghi, è collegata al pubblico acquedotto e alla pubblica fognatura.

L'unità immobiliare è dotata di una resede esclusiva pertinenziale non edificata della superficie di circa 581 metri quadrati, calcolata sulla base dall'elaborato planimetrico catastale in atti.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: a una sola anta realizzato in legno. colore bianco, protetto dalle intemperie da una tenda in tessuto di colore verde

nella media 

infissi interni: porte a una sola anta realizzati in legno

nella media 

infissi esterni: finestre e porte finestre a due o più ante realizzati in legno. tinteggiate di colore bianco, vetri con vetrocamera, prive di protezioni esterne.

nella media 

pareti esterne: costruite in blocchi laterizi semipieni con coibentazione in non presente, il rivestimento è realizzato in intonaco civile

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in superficie in cemento della struttura. marciapiedi esterni, scala di accesso alla porta di ingresso e loggiato - terrazza antistante la porta di ingresso.

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in cotto

nella media 

plafoni: realizzati in intonaco di cemento

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V

nella media 



conformità: non rilevabile. non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità

idrico: sottotraccia con alimentazione in pergravità, la rete di distribuzione è realizzata in pubblica conformità: non rilevabile

termico: centralizzato con alimentazione in biomassa legnosa (pellet) i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: non rilevabile. non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità.

fognatura: per gravità con recapito in pubblica fognatura conformità: non rilevabile

nella media 

nella media 

nella media 

CONSISTENZA:

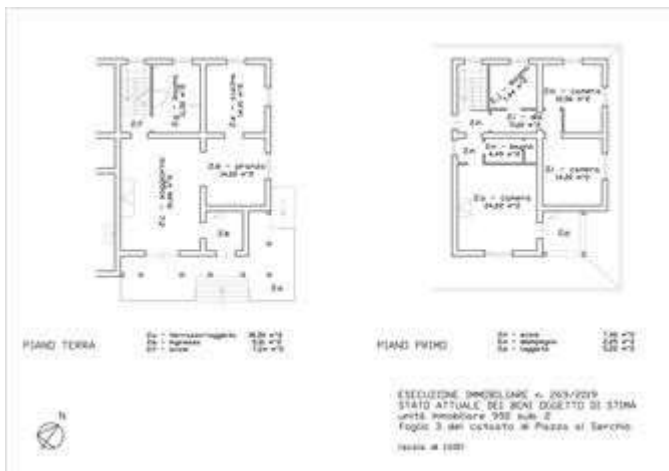
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Descrizione	consistenza		indice		commerciale
2.a - terrazza - loggiato di ingresso (piano terra)	30,50	x	50 %	=	15,25
2.b - ingresso (piano terra)	5,01	x	100 %	=	5,01
2.c - soggiorno (piano terra)	31,66	x	100 %	=	31,66
2.d - pranzo (piano terra)	14,20	x	100 %	=	14,20
2.e - cucina (piano terra)	14,41	x	100 %	=	14,41
2.f - disimpegno - scale (piano terra)	7,24	x	100 %	=	7,24
2.g - bagno (piano terra)	11,50	x	100 %	=	11,50
2.h - disimpegno - scale (piano 1)	7,46	x	100 %	=	7,46
2.i - disimpegno	5,60	x	100 %	=	5,60
2.j - bagno (piano 1)	7,44	x	100 %	=	7,44
2.k - camera 1 (piano 1)	12,56	x	100 %	=	12,56
2.l - camera 2 (piano 1)	14,20	x	100 %	=	14,20
2.m - disimpegno (piano 1)	2,25	x	100 %	=	2,25
2.n - bagno (piano 1)	4,49	x	100 %	=	4,49
2.o - camera 3 (piano 1)	24,22	x	100 %	=	24,22
2.p - terrazzo - loggiato (piano 1)	5,22	x	50 %	=	2,61
2.q - disimpegno - scale cantine (piano S1)	10,95	x	50 %	=	5,48
2.r - cantina (piano S1)	7,75	x	50 %	=	3,88
2.s - cantina (piano S1)	14,41	x	50 %	=	7,21
2.t - cantina (piano S1)	23,42	x	50 %	=	11,71



2.u - cantina (piano S1)	14,20	x	50 %	=	7,10
2.v - disimpegno (piano seminterrato)	7,77	x	50 %	=	3,89
2.x - cantina (piano seminterrato)	5,22	x	50 %	=	2,61
A.2 - scannafosso perimetrale (piano seminterrato)	51,36	x	10 %	=	5,14
R.1 - resede esclusiva (piano terra - fino alla superficie utile dei vani abitabili)	162,24	x	10 %	=	16,22
R.2 - resede esclusiva (piano terra - oltre la superficie utile dei vani abitabili)	418,76	x	2 %	=	8,38
Totale:	914,04				251,70



stato attuale unità immobiliare 992 sub. 2 - piano terra e piano primo



stato attuale unità immobiliare 992 sub. 2 - piano seminterrato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si tratta di una porzione di fabbricato realizzato alla fine degli anni '90 dello scorso secolo e destinato ad abitazione principale di un nucleo familiare con appartamento accessorio per familiari (genitori e/o figli dei proprietari).

La costruzione e le opere accessorie riguardanti la sistemazione delle aree scoperte, degli accessi e dei parcheggi formano un corpo unico che non è divisibile in lotti, servito da una sola caldaia per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato.

I lavori di costruzione non sono mai stati completamente ultimati e sono presenti difformità rispetto ai progetti depositati. In particolare, per l'unità immobiliare 992 sub. 2 sono state rilevate modifiche alla terrazza - loggiato di ingresso al piano terra ed è presente al piano primo una piccola porta di



accesso alla soffitta non abitabile sita sotto la copertura della vicina unità immobiliare 992 sub. 1.

Il bene oggetto di stima si trova alla periferia di una piccola frazione del comune di Piazza al Serchio ed è accessibile unicamente attraverso una pubblica via ripida e stretta, che si sviluppa fra le case del vecchio borgo e non consente l'incrocio di due autovetture.

Il centro abitato di Cogna, dopo un periodo di relativo sviluppo verso la fine del XX secolo, è stato interessato da un rapido calo demografico e la richiesta di immobili sul mercato è praticamente nulla.

Sono stati reperiti sul mercato immobiliare solo due annunci di abitazioni offerte in vendita, ai margini del vecchio centro abitato, con una prezzo unitario richiesto pari a circa 500,00 € a metro quadrato per la prima e circa 417.00 € a metro quadrato per la seconda.

A opinione dello scrivente, la tipologia di immobile oggetto di stima rappresentato da un fabbricato bifamiliare con unica autorimessa e unico impianto termico, con superfici utili superiori alla media, non ne facilita la collocazione sul mercato per la mancanza della richiesta di immobili simili nella zona.

Non è stato possibile reperire informazioni in merito a eventuali compravendite sulla banca dati dell'Agenzia delle Entrate in quanto nella frazione di Cogna sono state registrate meno di 5 compravendite nel periodo gennaio 2021 - giugno 2023.

La banca dati "Geopoi" dell'Agenzia delle Entrate indica valori di riferimento per le "abitazioni civili" compresi fra circa 650,00 e circa 950,00 € a metro quadrato, mentre per le "ville e villini" i valori di riferimento sono compresi fra circa 800,00 e circa 1.200,00 € a metro quadrato. Le superfici sono superfici "lorde", compresa l'incidenza delle murature.

La banca dati "Borsino Immobiliare", invece, indica valori di riferimento per le "abitazioni di qualità superiore alla media di zona" compresi fra circa 780,00 e circa 973,00 € a metro quadrato, mentre per le "ville e villini" i valori di riferimento sono compresi fra circa 681,00 e circa 1.013,00 € a metro quadrato.

Tenuto conto di quanto esposto, a opinione dello scrivente, tenuto conto che l'unità immobiliare oggetto di stima si presenta in migliori condizioni rispetto alla vicina unità immobiliare 992 sub. 1, con maggiore superficie e più razionalmente disposta, possono essere adottati al caso concreto valori unitari di riferimento pari a circa 900,00 € a metro quadrato di superficie netta, per un valore di stima espresso a corpo pari a 220.000,00 € compresa l'incidenza del terreno che rappresenta una resede esclusiva.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **220.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 220.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 220.000,00**

BENI IN PIAZZA AL SERCHIO VIA SAN LEONARDO 26, FRAZIONE COGNA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a PIAZZA AL SERCHIO via San Leonardo 26, frazione Cogna, della superficie commerciale di **26,55** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (xxx)



- 1/2 di piena proprietà (xxx)

Si tratta di un vano a uso autorimessa privata sito al piano seminterrato di un fabbricato bifamiliare, con piccolo terreno di pertinenza esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,81. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 992 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 27 mq, rendita 71,12 Euro, indirizzo catastale: via San Leonardo, piano: S1, intestato a xxx, proprietario per 1/2 in regime di comunione legale; xxx, proprietaria per 1/2 in regime di comunione legale, derivante da costituzione in data 24.08.2002, pratica 172882, n. 18190.1/2002 - fabbricato edificato sulla particella 633 (ex 624/b), foglio 3 del catasto terreni Coerenze: beni xxx (mappali 992 sub. 1 e 992 sub. 2) su più lati e strada vicinale Cogna - Sillano

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.



veduta del portone di ingresso all'unità immobiliare 992 sub. 3 (privo di serramento) con terreno pertinenziale



veduta del portone di ingresso all'unità immobiliare 992 sub. 3 (privo di serramento) con terreno pertinenziale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Piazza al Serchio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il bene oggetto di stima si trova all'inizio all'alta valle del fiume Serchio, a breve distanza dal Passo di Pradarena e dal parco dell'Orecchiella.





beni oggetto di stima: localizzazione sulla mappa catastale, foglio 3 del comune di Piazza al Serchio



beni oggetto di stima: localizzazione indicativa sulla ripresa aerea anno 2021 (dal sito "Geoscopio" della regione Toscana)

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri circa

nella media ★★☆☆☆☆

ferrovia distante 4 km circa (stazione di Piazza al Serchio)

nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è stato reperito alcun attestato di prestazione energetica, per altro non necessario in quanto l'unità immobiliare è rappresentata da un'autorimessa priva di impianto di riscaldamento.

L'unità immobiliare è rappresentata da un unico vano al piano seminterrato (vano 3.a), della superficie di circa 27,31 metri quadrati, privo di portone di accesso, con pavimento in battuto di cemento e con finitura delle pareti rappresentata dalla semplice tinteggiatura dei blocchi semipieni della struttura portante del fabbricato. Il bene è corredato da terreno di pertinenza esclusivo della superficie di circa 47 metri quadrati, che rappresenta l'accesso dalla pubblica via con superficie inghiaiaata.

L'altezza utile è pari a circa 2,81 metri.

L'unità immobiliare comunica direttamente con le confinanti unità immobiliari 992 sub. 1 e 992 sub. 2.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in blocchi semipieni laterizi con coibentazione in non presente , il

nella media ★★☆☆☆☆



rivestimento è realizzato in solo tinteggiatura

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in ghiaia. vialetto di accesso dalla pubblica via, percorribile con autovetture

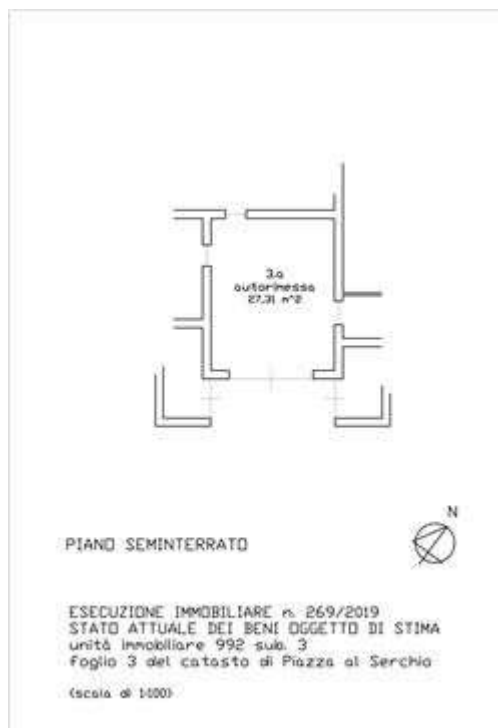
nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
3.a - autorimessa privata (piano seminterrato)	23,71	x	100 %	=	23,71
R1 - resede esclusiva (piano seminterrato - fino alla superficie utile del vano)	23,71	x	10 %	=	2,37
R2 - resede esclusiva (piano seminterrato - oltre la superficie utile del vano)	23,29	x	2 %	=	0,47
Totale:	70,71				26,55



stato attuale unità immobiliare 992 sub. 3, foglio 3

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si tratta di una porzione di fabbricato realizzato alla fine degli anni '90 dello scorso secolo e destinato ad abitazione principale di un nucleo familiare con appartamento accessorio per familiari (genitori e/o figli dei proprietari).

La costruzione e le opere accessorie riguardanti la sistemazione delle aree scoperte, degli accessi e dei parcheggi formano un corpo unico che non è divisibile in lotti, servito da una sola caldaia per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato.

I lavori di costruzione non sono mai stati completamente ultimati e l'unità immobiliare è priva di portone, di pavimento e di intonaci (le pareti sono semplicemente tinteggiate).

Il bene oggetto di stima si trova alla periferia di una piccola frazione del comune di Piazza al Serchio ed è accessibile unicamente attraverso una pubblica via ripida e stretta, che si sviluppa fra le case del vecchio borgo e non consente l'incrocio di due autovetture.

Il centro abitato di Cogna, dopo un periodo di relativo sviluppo verso la fine del XX secolo, è stato interessato da un rapido calo demografico e la richiesta di immobili sul mercato è praticamente nulla.

Non sono stati reperiti sul mercato immobiliare annunci di autorimesse offerte in vendita.

A opinione dello scrivente, la tipologia di immobile oggetto di stima rappresentato da un fabbricato bifamiliare con unica autorimessa e unico impianto termico, con superfici utili superiori alla media, non ne facilita la collocazione sul mercato per la mancanza della richiesta di immobili simili nella zona.

Non è stato possibile reperire informazioni in merito a eventuali compravendite sulla banca dati dell'Agenzia delle Entrate in quanto nella frazione di Cogna sono state registrate meno di 5 compravendite nel periodo gennaio 2021 - giugno 2023.

La banca dati "Geopoi" dell'Agenzia delle Entrate indica valori di riferimento per i "box" compresi fra circa 210,00 e circa 310,00 € a metro quadrato.

La banca dati "Borsino Immobiliare", invece, indica valori di riferimento per i "bx auto e autorimesse" compresi fra circa 182,00 e circa 272,00 € a metro quadrato.

Tenuto conto di quanto esposto, a opinione dello scrivente, possono essere adottati al caso concreto valori unitari di riferimento pari a circa 250,00 € a metro quadrato di superficie netta, per un valore di stima espresso a corpo pari a 6.500,00 € compresa l'incidenza del terreno che rappresenta una resede esclusiva.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato nel caso concreto è rappresentato dall'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni di cui trattasi.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: ricerca on line sul sito "Immobiliare.it" e sul sito



"Agenzia il Parco Immobiliare", osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare
"Geopoi", Agenzia delle Entrate - Osservatorio immobiliare "Borsino Immobiliare"

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	appartamento in villa Bifamiliare	117,27	0,00	93.000,00	93.000,00
B	appartamento in villa Bifamiliare	251,70	0,00	220.000,00	220.000,00
C	box singolo	26,55	0,00	6.500,00	6.500,00
				319.500,00 €	319.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si tratta di un fabbricato che comprende un'abitazione principale, un'abitazione secondaria destinata a un familiare, una sola autorimessa e una sola centrale termica e che è da ritenere non comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 24.092,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 295.408,00**

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: **€. 59.081,60**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 326,40**



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 236.000,00**

data 30/11/2023

il tecnico incaricato
dottore agronomo Luigi Casanovi

