



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

52/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

****OMISSIS****

DEBITORE:

*** OMISSIS ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/02/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

FEDERICO FIORANI

CF:*** OMISSIS ***

con studio in CAMPORGIANO (LU) Loc. Colle Aprico n°8

telefono: 0583639512

fax: 0583639512

email: federicofiorani@fdstudioarchitettura.it

PEC: fiorani.federico@pec.architettilucca.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
52/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A a PIAZZA AL SERCHIO Via Umberto I 14, frazione San Donnino, della superficie commerciale di **84,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (** OMISSIS **)

Unità abitativa di tipo civile (appartamento censito in Categoria catastale A2) corredata da cantina, posta in fabbricato di maggior mole sito in Piazza al Serchio frazione San Donnino, Via Umberto I n° 14; fanno ulteriore corredo le utilità comuni come individuate negli atti di provenienza e catastali.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 688 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 370,30 Euro, indirizzo catastale: Via della Torre, piano: T - S1, intestato a ** OMISSIS ** nata a Piazza al Serchio il ** OMISSIS **, derivante da VARIAZIONE del 11/10/1976 protocollo n. LU0104454 in atti dal 15/06/2004 VOLT. A FRAZIONAMENTO (n. 659.1/1976) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/11/2012 protocollo n. LU0202490 in atti dal 15/11/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 63723.1/2012).

Coerenze: L'ente urbano sul quale insiste l'immobile rappresentato dalla particella 688 (contenente l'unità immobiliare pignorata) confina con la particella 682 a nord ovest, con la particella 689 a nord est e sud est, con la particella 683 a sud ovest, salvo se altri o meglio di fatto.

Risulta sulla visura storica catastale indicazione della notifica in corso Prot. LU0104915/2004 del 16/06/2004. Agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio sono presenti due planimetrie catastali relative all'unità immobiliare di cui trattasi. Una rappresentata sulla scheda n° 6709255 recante la data del dicembre 1939 (la planimetria è relativa alla configurazione complessiva del fabbricato non ancora suddiviso in due distinte unità immobiliari) e l'altra (ultima in atti) presentata in data 11/10/1976 al Protocollo n. 660/76 (richiamata negli atti di cui al Frazionamento n° 2 del 07/02/1976 allegato all'atto Notaio Pugliese relativo alla provenienza alla dante causa dell'odierno debitore).

B a PIAZZA AL SERCHIO Via Umberto I 14, frazione San Donnino, della superficie commerciale di **14.007,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (** OMISSIS **)

Terreni variamente dislocati sul territorio del comune di Piazza al Serchio prevalentemente nella zona circostante la Frazione San Donnino.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 46 (catasto terreni), qualita/classe Castagneto da frutto - 5, superficie 8864, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 1,83 €, intestato a ** OMISSIS ** nata a Piazza al Serchio il ** OMISSIS **, derivante da Impianto meccanografico del 11/09/1976 e ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/02/1976 in atti dal 24/01/1985 (n. 45985).

Coerenze: la particella 46 confina con le particelle 42 e 43 a nord ovest, con la particella 208 (fig. 11 – Comune di San Romano in Garfagnana) a nord est, con la particella 80 a del est, con la particella 80 a sud ovest salvo se altri o meglio di fatto.

- foglio 22 particella 240 (catasto terreni), qualita/classe Prato arborato - 2, superficie 853, reddito agrario 2,20 €, reddito dominicale 2,20 €, intestato a ** OMISSIS ** nata a Piazza al Serchio il ** OMISSIS **, derivante da Impianto meccanografico del 11/09/1976 e ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/02/1976 in atti dal 24/01/1985 (n. 45985).

Coerenze: la particella 240 confina con le particelle 237 e 236 a nord ovest, con la particella 241 a nord est, con le particelle 246 e 245 a sud est, con la particella 239 a sud ovest salvo se altri o meglio di fatto.



- foglio 22 particella 257 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato - 2, superficie 500, reddito agrario 1,03 €, reddito dominicale 1,29 €, intestato a *** OMISSIS *** nata a Piazza al Serchio il *** OMISSIS ***. , derivante da meccanografico del 11/09/1976 e ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/02/1976 in atti dal 24/01/1985 (n. 45985).
Coerenze: la particella 257 confina con strada provinciale a ovest, strada comunale ad est, con le particelle 258 e 260 a sud est salvo se altri o meglio di fatto.
- foglio 22 particella 434 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo - 3, superficie 2360, reddito agrario 3,66 €, reddito dominicale 2,07 €, intestato a *** OMISSIS *** nata a Piazza al Serchio il *** OMISSIS ***. , derivante da Impianto meccanografico del 11/09/1976 e ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/02/1976 in atti dal 24/01/1985 (n. 45985).
Coerenze: la particella 434 confina con le particelle 432 e 433 a nord ovest, con la particella 1321 a nord est, con le particelle 448, 447 e 1207 a sud est, con strada provinciale a sud ovest salvo se altri o meglio di fatto.
- foglio 22 particella 683 (catasto terreni), qualita/classe Prato arborato - 1, superficie 400, reddito agrario 1,14 €, reddito dominicale 1,24 €, intestato a *** OMISSIS *** nata a Piazza al Serchio il *** OMISSIS ***. , derivante da Impianto meccanografico del 11/09/1976 e FRAZIONAMENTO del 26/02/1976 in atti dal 24/01/1985 (n. 45985).
Coerenze: la particella 683 confina con la particella 219 a nord ovest, con le particelle 682, 688, 689 e strada provinciale a nord est, con la particella 686 a sud est, con la particella 685 a sud ovest, salvo se altri o meglio di fatto.
- foglio 22 particella 685 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato - 1, superficie 1030, reddito agrario 2,13 €, reddito dominicale 2,66 €, intestato a *** OMISSIS *** nata a Piazza al Serchio il *** OMISSIS ***. , derivante da Impianto meccanografico del 11/09/1976 e FRAZIONAMENTO del 26/02/1976 in atti dal 24/01/1985 (n. 45985).
Coerenze: la particella 685 confina con la particella 218 a nord ovest, con la particella 683 a nord est, con la particella 686 a sud est, con la particella 1122 a sud ovest, salvo se altri o meglio di fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14.091,55 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.800,00
Data della valutazione:	03/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Durante il corso delle operazioni peritali è stato attivato l'intervento del custode giudiziale; il debitore è intervenuto sui luoghi nel giorno del sopralluogo fissato dal Custode medesimo; durante il sopralluogo è stata richiesta la presenza dei terzi proprietari del piano superiore che hanno consentito l'accesso ai vani cantina avendo loro stessi la disponibilità delle chiavi per l'ingresso dalla porta lato ovest (settore sul quale insistono i vani rappresentati sulla planimetria catastale dell'unità pignorata). Si ribadisce che nei vani cantina non risulta una distinzione nell'uso dei diversi settori intestati.



Non sono stati esibiti atti locativi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vengono di seguito elencati gli elementi essenziali dei vincoli ed oneri giuridici;

NOTA: In data 01/12/2004 al n. 13403 di Registro Particolare è stata trascritta la domanda giudiziale Rep. n. 0/759 del 03/11/2004 - IMPUGNAZIONE DI ACQUISTI PER CAUSA DI MORTE. L'atto è relativo a beni ulteriori oltre a quelli oggetto di procedura.

Relativamente alla suddetta formalità risulta la Annotazione di Cancellazione n° 2300 del 28/09/2022.

Per quanto riguarda maggiori dettagli relativi alle formalità pregiudizievoli si vedano le note di iscrizione/trascrizione riscontrate a tutto il 20/01/2023 (Iscrizioni già agli atti della procedura) ed **in particolare si veda quanto precisato in relazione al pignoramento immobiliare di seguito elencato.**

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 23/04/2008 a firma di Tribunale di LUCCA ai nn. 567 di repertorio, iscritta il 28/04/2008 a Lucca ai nn. 1450 R.P., a favore di Banca Popolare di Verona - S. Gemignano S. Prospero SPA, contro*** OMISSIS ***, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 25.000,00.

Importo capitale: € 15.008,85.

La formalità colpisce beni ulteriori oltre a quelli oggetto di procedura.

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 26/01/2009 a firma di Equitalia Srt Spa ai nn. 100195/62 di repertorio, iscritta il 05/02/2009 a Lucca ai nn. 384 R.P., a favore di Equitalia Srt Spa, contro *** OMISSIS ***, derivante da Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01.

Importo ipoteca: € 3.753,16.

Importo capitale: € 1.876,58.

La formalità è riferita solamente a bene censito nel Comune di Piazza al Serchio al foglio 22 particella 688 subalterno 2..

La formalità risulta annotata per cancellazione totale con Annotazione n. 2110 R.P. del 09/11/2012.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/05/2017 a firma di Tribunale di LUCCA ai nn. 5842 di repertorio, iscritta il 22/11/2019 a Lucca ai nn. 2965 R.P., a favore di *** OMISSIS ***, contro *** OMISSIS ***, derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 30.000,00.

Importo capitale: € 13.861,00.

La formalità risulta gravare beni ulteriori oltre a quelli oggetto di procedura.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/02/2020 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LUCCA ai nn. 639/2020 di repertorio, trascritta il 26/02/2020 a Lucca ai nn. 2064 R.P., a favore di **** OMISSIS ****, contro



*** OMISSIS ***.

La formalità risulta gravare, tra altro, i diritti pari all'intero della piena proprietà dei beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Piazza al Serchio foglio 22 particella 688 sub. 2 oltre ai beni censiti nel catasto terreni foglio 20 particella 46 e foglio 22 particelle 240, 257, 434, 683, 685. In data 08/03/2021, a seguito di istanza presentata dal Procedente in data 18/11/2020, il G.E. dichiarava l'estinzione parziale della procedura ed ordinava la cancellazione del pignoramento di cui alla nota di trascrizione n. 2064 R.P. del 26/02/2020 limitatamente alle unità negoziali 2, 3, 4 della nota di trascrizione del pignoramento, restando ferma la procedura per i beni indicati alla unità negoziale 1 (beni intestati al soggetto debitore per la piena proprietà). Si precisa che, alla data di redazione dell'elaborato peritale, la nota di trascrizione del pignoramento non risulta annotata per cancellazione/restrizione. **NOTA BENE:** La presente perizia è redatta in coerenza con quanto ordinato dal G.E. nella determinazione di cui sopra.

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:

BENI DI CUI AL CORPO A

Per l'opportuna informazione dell'acquirente, occorre analizzare la situazione relativa ai diritti di passo per i quali, nelle pattuizioni finali dell'atto di divisione del 26/02/1976 sopracitato, le attribuzioni risultano, per alcuni elementi, di scarsa chiarezza.

Si ritiene quindi essenziale riassumere quanto riscontrato sui luoghi e precisamente:

- l'accesso all'appartamento pignorato, posto al piano terra (pari strada), avviene attraverso la particella 689; tale porzione non risulta oggetto di attribuzione con le assegnazioni delle quote ma si trova come mappale unito alla unità abitativa posta al piano superiore, intestata a terzi (si veda visura catastale allegata); in ogni caso non è oggetto di pignoramento. Si ritiene quindi necessario operare nel presupposto che, per l'accesso e sino al loggiato, si debba percorrere porzione intestata a terzi sulla quale, in atto, non risultano costituiti diritti.
- l'accesso alla resede comune con l'ulteriore abitazione, posta in fregio ai lati sud ed ovest del corpo di fabbrica, avviene attraverso lembo dello stesso mappale 689; valgono quindi le stesse valutazioni di cui al punto precedente.
- per l'accesso alla cantina annessa all'appartamento pignorato, posta al piano seminterrato con porta di ingresso sul lato nord, il passaggio avviene sull'attuale mappale 686 intestato a terzi, più precisamente sulla porzione identificata con numero 11039 nell'atto di divisione; tale diritto si trova chiaramente evidenziato in atto.
- ancora per l'accesso alla cantina risulta necessario il passaggio sulla porzione rappresentata dal mappale 682, striscia posta in fregio al corpo di fabbrica sul lato nord; tale mappale, in base alle assegnazioni in atto, si trova attribuito alle due abitazioni per i diritti pro-quota; di fatto risulta suddiviso in due settori a quota diversa dei quali, quello dal quale è possibile l'accesso alla cantina risulta essere nella disponibilità dei terzi intestatari della ulteriore abitazione (peraltro con cancello "chiuso con catena" nell'area antistante il fabbricato verso la strada, cioè la particella 689 sopramenzionata). La particella 682 non è in ogni caso oggetto di pignoramento per la quota spettante. Si deve per quanto sopra operare nel presupposto che, per l'accesso alla cantina, la situazione sia da regolamentare in rapporto ai terzi, quindi considerando anche i rischi connessi pur a fronte della situazione di interclusione nella quale



la cantina potrà essere considerata.

- per l'accesso alla cantina assegnata a terzi si riscontra il passo sulla particella 683, pignorata ed inserita nel Corpo B.

Preme precisare che, in atto di divisione, tutti i diritti risultano costituiti a favore delle condividenti (non quindi in forma di servitù); in atto si trova la pattuizione inerente la manutenzione della strada che, dalla provinciale, conduce alle cantine nonché ad ulteriori proprietà, stabilità a carico delle tre condividenti.

Di tutto quanto sopra, salvo altro non evidenziato durante il sopralluogo peritale, delle criticità connesse e dei conseguenti rischi che l'acquirente andrà ad assumere, si tiene opportuno conto nella stima.

BENI DI CUI AL CORPO B

Si ribadisce tutto quanto evidenziato nella descrizione dei beni, nulla escluso quale gravame o vincolo sui terreni che si valutano; in particolare si evidenzia la presenza di percorsi meccanizzati sulle particelle 683 e 685, la presenza di linee elettriche e di correlato palo, l'uso da parte di terzi di porzione dei medesimi mappali accorpate nonché della porzione di ingresso alla particella 257 per posto auto, per il quale non sono stati rintracciati titoli abilitativi.

Si ribadisce altresì che per l'accesso alla cantina assegnata a terzi si riscontra il passo sulla particella 683..

ATTENZIONE: la particella 685 risulta gravata (insieme alla 1122, quest'ultima non oggetto di pignoramento) da servitù di passo come da trascrizioni in data 13/10/2009 numeri di Registro Particolare 10719 - 10720 - 10721 contro il nominativo della dante causa dell'odierno debitore (osservazione: all'epoca delle trascrizioni già deceduta) ed a favore di tre distinti soggetti terzi: si osserva che nelle note di trascrizione non sono identificati i fondi dominanti in maniera esplicita mentre il fondo servente è esplicitamente indicato solo per la particella 1122. Per opportuno scrupolo si è provveduto a visionare l'atto di costituzione (Dispositivo di Accessione Invertita n° 23955 del 26/08/09 - titolo cartaceo) avente per oggetto i "Lavori costruzione della Variante esterna all'abitato di S. Donnino in Comune di Piazza al Serchio lungo la SS 445 della Garfagnana – Tronco Chifenti – Gassano – Provincia di Lucca (progetto redatto dal Compartimento della Viabilità per la Toscana – Firenze n° 13393 del 23/09/1998). Sull'atto medesimo risultano esplicitati gli identificativi dei fondi serventi e gli identificativi dei fondi dominanti. La superficie della particella 685 gravata da servitù di passo è indicata pari a 30 mq (indicata alla voce "Consistenza" in nota di trascrizione") e tale servitù risulta a favore delle particelle 1119, 218, 1116, 1112, 1016.

Dalla lettura del titolo cartaceo emerge altresì che la particella 685 è trattata come fondo dominante in più casi (aspetto ancora una volta non direttamente rilevabile dalle note di trascrizione), con riferimento a più fondi serventi di cui, nel titolo cartaceo, sono esplicitati gli identificativi catastali: dall'elenco sintetico delle formalità al nominativo della dante causa, risultano infatti le trascrizioni a favore per servitù di passo ai numeri di Registro Particolare 10667 - 10672 - 10677 - 10684 - 10691 - 10739.

Il titolo cartaceo suddetto, alla lettura del quale si rimanda per maggiori opportuni dettagli, è trascritto in data 13/10/2009 ai numeri dal 10661 al 10743 di Registro Particolare e risulta visionabile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca.

Resta salva la possibilità di vizi occulti non rilevabili in quanto tali. Valgono in ogni caso tutti i vincoli di natura urbanistica/edilizia ed ambientale/paesaggistica risultanti dagli strumenti vigenti sul territorio comunale e sovraordinati fra i quali si evidenziano:

- la fascia di rispetto stradale (ARTT. 16, 17, 18 CODICE DELLA STRADA) da strada regionale (Strada Regionale 445 – cartografia del Piano Strutturale Intercomunale Tav. V02 – carta delle aree di rispetto sovraordinate) e Provinciale.
- dalla analisi della cartografia del Piano Strutturale Intercomunale, si rileva che le particelle



pignorante ricadono in area vincolata da Usi Civici (V01 - carta dei beni paesaggistici oss); ed in area di "Riserva Unesco Appennino Man and the Biosphere" (V03 - carta degli altri vincoli e tutele).

- la particella 434 ricade in parte all'interno di vincolo cimiteriale;
- dalla analisi di quanto rappresentato sulla cartografia del PIT Regione Toscana, si rileva che la particella 240 (corpo B della presente relazione) ricade in aree vincolata ed identificata con le lettere c) aree contermini ai fiumi, ai torrenti, ai corsi d'acqua e g) aree coperte da boschi lettera, ai sensi del D. Lgs n° 42/2004; la particella 46 ricade in aree vincolata ed identificata con la lettera g) aree coperte da boschi lettera, ai sensi del D. Lgs n° 42/2004.
- Le particelle oggetto di valutazione ricadono nel Vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 3267/1923.

Si richiamano tutte le criticità (urbanistico edilizie, strutturali, geomorfologiche).

Attenzione: i valori pari a Euro 0,00 sopra inseriti in automatico dal programma di redazione della perizia e non sono dunque da ritenersi validi, in quanto non sono state fornite/reperite informazioni a riguardo.

Attenzione: i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli vengono più avanti indicati pari a zero in quanto a carico della procedura esecutiva per disposizioni del G.E. e dovranno in ogni caso essere valutati per quanto effettivamente sono al momento della cancellazione a cura del delegato alla vendita.

Attenzione: il "Valore di regolarizzazione delle difformità" nel successivo paragrafo 9 indicato pari a Euro 0,00 non è da considerare valido: i costi di regolarizzazione di tutte le difformità riscontrate unitamente a tutti i rischi connessi sono stati considerati come fattore di deprezzamento del valore ordinario dei beni e sono quindi già considerati nella stima a corpo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

STORIA DELLA PROVENIENZA

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti al soggetto debitore in forza denuncia di successione testamentaria (Testamento olografo pubblicato in data 12/07/2004 – Atto Not. Vincenzo De Luca Repertorio n. 24707/4713) apertasi in data 06/07/2004 registrata a Castelnuovo di Garfagnana al n° 80/260 e trascritta a Lucca in data 18/04/2006 al n° 4669 di Registro Particolare. Più precisamente con la suddetta denuncia di successione venivano devoluti, tra altro, i diritti pari all'intero della piena proprietà sui beni identificati al catasto fabbricati del Comune di Piazza al Serchio al foglio 22 particella 688 subalterno 2; al catasto terreni del Comune di Piazza al Serchio al foglio 20 particella 46 e al foglio 22 particelle 240, 257, 434, 683, 685.

ATTENZIONE: non si trova trascritta accettazione tacita dell'eredità; si evidenzia a riguardo che, a seguito della Domanda giudiziale presso il Tribunale di Lucca, trascritta in data 01/12/2004 al n. 13403 per "impugnazione acquisti per causa di morte" contro l'odierno debitore, convenuto costituito, è stata emessa la sentenza n° 872/2014 (atto, prodotto al sottoscritto dal precedente, che si allega).

Precedentemente il bene era pervenuto alla dante causa per atto di divisione ai rogiti del Notaio Nicolò Pugliese (Repertorio n. 154367/6784 del 26/02/1976 – **Terza quota**) trascritto a Lucca in data 22/03/1976 al n. 2073 R.P.

I beni trasferiti risultavano censiti al catasto del Comune di Piazza al Serchio ed erano individuati con riferimento all'originaria identificazione della Sezione Unica. Tale identificazione è riconducibile agli identificativi attuali attraverso il confronto delle mappe catastali disponibili sul sito della Regione



Toscana <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/castore.html>: più precisamente erano oggetto dell'atto i diritti pari all'intero della piena proprietà sul mappale 7641 (corrispondente alla attuale particella 46 fg. 20), sul mappale 7733 (attuale particella 240 fg. 22), mappale 8019 (attuale particella 257 fg. 22), mappale 8065 (attuale particella 434 fg. 22), porzione b del mappale 7725 - nuovo numero 11040 – (attuale particella 685 fg. 22), porzione c del mappale 7724 – nuovo numero 11038 – (attuale particella 683 fg. 22).

Erano ancora compresi nell'atto di divisione i “diritti pari ad una metà su area di fabbricato urbano (...) partita 190 porzione a del mappale 9077 di mq. 130” e “porzione di fabbricato urbano (...) composto da vani due al seminterrato e vani quattro più il corridoio al piano terra (come da planimetria)”. La particella 9077 risulta essere originaria della attuale particella 688 del foglio 22.

ATTENZIONE:

- **le condividenti, comproprietarie per 1/3 ciascuna, precisavano in atto di addivenire alla divisione di quanto posseduto "per possesso pacifico, continuo e di buona fede da oltre 20 anni".**
- si rileva che nel frazionamento allegato all'atto, la attuale particella 688 assume l'identificativo intermedio 11044 non esplicitato/utilizzato nell'atto medesimo. Le porzioni di fabbricato oggetto di assegnazione (quote 2 e 3) vengono identificate come “porzione del mappale 9077”, ovvero precedente nella storia catastale.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** OMISSIS *** per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Dichiarazione di successione, registrato il 05/07/2005 a Castelnuovo di Garfagnana ai nn. 80/260, trascritto il 18/04/2006 a Lucca ai nn. 4669 R.P.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** OMISSIS *** per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Atto di divisione, con atto stipulato il 26/02/1976 a firma di Notaio Nicolò Pugliese ai nn. 154367/6784 di repertorio, trascritto il 22/03/1976 a Lucca ai nn. 2073 R.P..

In merito agli atti suddetti si vedano con attenzione le precisazioni indicate nella Storia della provenienza.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N.-----.

Si veda quanto precisato in Storia urbanistica e Valutazione di conformità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona le p.lle 688, 240, 683, 685 fg. 22 ricadono in “zona ET – Zone agricole a tutela dei centri di antica formazione”; la p.lla 257 fg. 22 ricade in “zona V.P.R. – zone a verde privato”; le p.lle 434 fg. 22 e 46 fg. 20 ricadono in “zone boscate”. . Ad ogni buon fine si segnala che l'articolo della N.T.A. relativo alle zone V.P.R. non indica in modo esplicito la possibilità di realizzazione di posti auto, opzione che sarà da verificare in base al quadro normativo in vigore al momento di presentazione dell'istanza nonché mediante consultazione dell'Ufficio comunale competente del quale resta impregiudicata la facoltà di giudizio. Si veda il Certificato di destinazione urbanistica Prot. n° 6275 del 26.10.2022 in allegati.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

STORIA URBANISTICA e VALUTAZIONE DI CONFORMITÀ

L'edificio all'interno del quale è compreso l'appartamento oggetto di valutazione risulta avere origine remota: agli atti dell'ufficio del catasto si trova infatti la planimetria di impianto che riporta data antecedente il 1942, mentre i dati di classamento risultano essere stati attribuiti con scheda datata 8 ottobre 1943. Occorre precisare che nella detta planimetria risultano rappresentati solo i piani terra e primo di una unica unità abitativa con collegamento dei piani tramite scala interna; è ragionevole ritenere che i vani seminterrati (cantine) seppur non rappresentati in planimetria, siano da ricondurre alla originaria costruzione configurandosi il caso di mancata rappresentazione grafica negli atti catastali (in altri termini è impensabile che il piano seminterrato sia stato realizzato sotto i due piani fuori terra in tempi successivi alla realizzazione di questi e si riscontra peraltro che gli stessi vani siano contemplati nella scheda di consistenza dell'unità immobiliare allegata alla planimetria).

La consistenza completa dell'unità immobiliare, comprensiva anche dei vani cantina, si trova invece rappresentata nella planimetria catastale introdotta in atti in data 11/10/1976: tale rappresentazione, per quanto desumibile dai documenti, risulta essere correlata al frazionamento in due unità immobiliari, verosimile presupposto per l'atto di divisione che si trova trascritto in data 22/03/1976 al n. 2073 R.P.; relativamente a tale operazione, l'Ufficio Tecnico comunale non ha rintracciato atti autorizzativi/legittimanti la suddivisione in due distinte unità. Trattandosi di attività edilizia rilevante dal punto di vista urbanistico edilizio, peraltro portatrice di incremento di carico urbanistico (aumento del numero di unità immobiliari) e caratterizzata dalla esecuzione di opere edilizie (quanto meno l'eliminazione della scala interna), occorre considerare la necessità di regolarizzazione secondo i disposti del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 65/2014, dovendosi a riguardo comunque considerarsi necessario il concorso dei terzi proprietarie delle altre porzioni immobiliari comprese nel fabbricato.

Preme precisare che la sanatoria ordinaria secondo la disciplina dell'articolo 209 della L.R. 65/2014 presuppone la verifica della così detta "doppia conformità" (in altri termini, le opere non legittime devono risultare conformi alla normativa urbanistica/edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della richiesta di sanatoria). Nella fattispecie, salvo altro, si rileva l'attuale mancata rispondenza delle dimensioni della cucina ai disposti del Regolamento Edilizio comunale; per opportuno scrupolo, tenuto conto della data di presentazione delle planimetrie (e prima di stipula dell'atto di divisione), si ipotizza che le opere da regolarizzare siano state realizzate nella vigenza del DM 1975 inerente i requisiti igienico sanitari delle abitazioni.

In ogni caso la situazione dovrà essere esaminata con riferimento al quadro normativo che sarà in vigore al momento di presentazione dell'istanza, restando comunque ferma ed impregiudicata la facoltà di giudizio e decisione dell'organo comunale preposto anche in ordine alla possibilità di modeste opere conformative secondo i principi della più recente giurisprudenza. Si ritiene infine necessaria l'attivazione delle procedure di cui all'articolo 182 della L.R. 65/2014 per tutto quanto riveste rilevanza dal punto di vista strutturale, senza poter escludere la necessità di opere di adeguamento che potranno essere accertate solo mediante indagini conoscitive specifiche (anche con saggi distruttivi) non eseguite in questa sede.

Facendo riferimento alla planimetria catastale di impianto di impianto, che in questa sede si assume come riferimento ai sensi dell'articolo 9 bis del DPR 380/2001 come recepito dalla L.R.65/2014, si evidenzia:

- che le proporzioni planimetriche dei vani appaiono pressoché coincidenti con quanto rappresentato in planimetria di impianto; sono invece rappresentate con alterazioni nella successiva planimetria ultima in atti (documento introdotto in data 11/10/1976). Le misure non sempre si trovano coerenti, potendosi tuttavia attribuire tale difetto a errata rappresentazione (si rammenta che il fabbricato ha origine antecedente il 1942, risultando ad oggi nella configurazione iniziale).
- le altezze interne di fatto riscontrate risultano inferiori a quanto rappresentato nella planimetria di impianto, comunque non esattamente coincidenti con quanto indicato nella successiva planimetria; le altezze sono generalmente superiori ai minimi di cui al DM 1975 con l'eccezione per il vano cucina.



Di tutto quanto sopra, dei costi (tuttavia solo ipotizzabili in via orientativa ai fini della stima, peraltro in carenza di saggi conoscitivi per quanto riguarda gli aspetti strutturali e la eventuale necessità di regolarizzazione) e di tutte le connesse conseguenze ed in particolare dei rischi che l'acquirente andrà ad assumere (anche in ordine alla ridefinizione dello strumento urbanistico comunale, in corso alla data odierna, ed alla futura commerciabilità in forma ordinaria) si tiene conto nella stima mediante opportuno deprezzamento del valore ordinario dei beni.

ATTENZIONE: Si evidenzia che il valore indicato nel paragrafo 9 (VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO) per "Spese di regolarizzazione delle difformità" pari a 0,00 Euro non è da considerare valido ed è stato introdotto in forma automatica dal programma di redazione della Perizia, in quanto gli oneri a carico dell'acquirente sono stati già considerati nella valutazione a corpo dei beni come fattore di deprezzamento del valore ordinario.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

L'immobile risulta ..

Pertinente per il bene censito ai fabbricati: si richiamano tutti gli aspetti e le problematiche evidenziate nella storia urbanistica. I requisiti dimensionali della cucina non risultano rispondenti alle disposizioni normative di cui al vigente regolamento edilizio: si veda quanto precisato nelle verifiche di conformità urbanistica. Si evidenzia l'altezza inferiore ai minimi normativi in corrispondenza della cucina nonché la ridotta altezza degli architravi delle porte.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

L'immobile risulta ..

Le particelle oggetto di procedura risultano al conto non aggiornato della dante causa dell'odierno debitore; l'unità immobiliare risulta all'indirizzo inesatto di Via della Torre. Per quanto riguarda l'appartamento posto al piano terreno, la planimetria catastale generalmente conforme allo stato dei luoghi tuttavia con proporzioni planimetriche/misure: Relativamente al piano seminterrato (cantine) si riscontra la mancata realizzazione delle pareti di separazione dei due vani dalle porzioni immobiliari intestate a terzi; tale aspetto assume rilevanza ai fini della esatta individuazione della consistenza e dovrà essere oggetto di soluzione in contraddittorio con i terzi medesimi (si veda anche quanto precisato in descrizione generale). La situazione dovrà dunque essere perfezionata con incombenze ed oneri a carico dell'aggiudicatario dei quali si è tenuto conto nella stima. In mappa non si trova rappresentato il tracciato della Strada provinciale a valle, salvo altre discrepanze eventualmente da rilevare con rilievi strumentali non effettuati in questa sede.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

L'immobile risulta ..

Pertinente per il bene censito ai fabbricati: si richiamano tutti gli aspetti e le problematiche evidenziate in Storia urbanistica e Valutazione di conformità.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta ..



In questa sede assume essenziale rilevanza la individuazione della consistenza e costituzione della unità immobiliare abitativa oggi rappresentata, nel foglio 22, dal mappale 688 subalterno 2. A riguardo, occorre precisare che nell'atto di divisione del 26/02/1976 (titolo trascritto a Lucca in data 22/03/1976 al n. 2073 R.P. con il quale il bene è pervenuto alla dante causa dell'odierno debitore) le unità abitative assegnate (seconda quota, comprendente, fra altro, la porzione di fabbricato al piano primo con cantine al seminterrato, assegnata a terzi; terza quota, comprendente, fra altro la porzione di fabbricato al piano terra con cantine al seminterrato, assegnata alla suddetta dante causa) sono identificate come "porzioni di fabbricato" (mappale 9077), con riferimento a planimetrie catastali (che tuttavia risultano presentate all'Ufficio catastale in data successiva alla stipula, ovvero il giorno 11/10/1976) ed in base a una sommaria descrizione letterale. Si rileva che la descrizione letterale delle due porzioni assegnate nulla precisa circa la attribuzione del loggiato di ingresso alla abitazione al piano terra (bene oggi pignorato), spazio che si trova rappresentato nella planimetria catastale della unità in modo non idoneo per una certa attribuzione esclusiva (nel detto grafico sono rappresentati i due pilastri che delimitano il loggiato senza una perimetrazione sul bordo del loggiato). Al fine di assumere ogni utile elemento, si è ritenuto necessario acquisire la planimetria della ulteriore unità immobiliare trattata nell'atto di divisione, elaborato nel quale non si riscontra rappresentazione della loggia in questione. Posto quanto sopra, operando per esclusione, si procede nell'ipotesi che la consistenza del loggiato possa e debba essere considerata compresa nella consistenza oggetto di vendita giudiziale; il sottoscritto resta in ogni caso a disposizione dell'Illustrissimo magistrato ove si ritenga necessaria diversa soluzione. **ATTENZIONE:** (pertinente per tutti i beni) oltre quanto sopra, preme evidenziare che, nell'atto di divisione sopraccitato le condividenti, comproprietarie per 1/3 ciascuna, precisavano di addivenire alla divisione di quanto posseduto "per possesso pacifico, continuo e di buona fede da oltre 20 anni".

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Pertinente per il bene censito ai fabbricati: gli impianti appaiono non a norma ed è da ritenere necessaria quindi una generale revisione (sostituzione di componenti) ovvero un integrale rifacimento, aspetto che potrà essere verificato a seguito di indagini specialistiche non eseguite in questa sede. Sarà inoltre da verificare l'adeguatezza delle aperture di aerazione naturale per eventuale utilizzo di impianti a gas o a fiamma (anche secondo quanto indicato nel Regolamento Edilizio comunale).

a PIAZZA AL SERCHIO Via Umberto I 14, frazione San Donnino, della superficie commerciale di **84,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) OMISSIS (***)

Unità abitativa di tipo civile (appartamento censito in Categoria catastale A2) corredata da cantina, posta in fabbricato di maggior mole sito in Piazza al Serchio frazione San Donnino, Via Umberto I n° 14; fanno ulteriore corredo le utilità comuni come individuate negli atti di provenienza e catastali.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 688 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 370,30 Euro, indirizzo catastale: Via della Torre, piano: T - S1, intestato a *** OMISSIS *** nata a Piazza al Serchio il *** OMISSIS ***., derivante da VARIAZIONE del 11/10/1976 protocollo n. LU0104454 in atti dal 15/06/2004 VOLT. A FRAZIONAMENTO (n. 659.1/1976) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/11/2012 protocollo n. LU0202490 in atti dal 15/11/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 63723.1/2012).



Coerenze: L'ente urbano sul quale insiste l'immobile rappresentato dalla particella 688 (contenente l'unità immobiliare pignorata) confina con la particella 682 a nord ovest, con la particella 689 a nord est e sud est, con la particella 683 a sud ovest, salvo se altri o meglio di fatto.

Risulta sulla visura storica catastale indicazione della notifica in corso Prot. LU0104915/2004 del 16/06/2004. Agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio sono presenti due planimetrie catastali relative all'unità immobiliare di cui trattasi. Una rappresentata sulla scheda n° 6709255 recante la data del dicembre 1939 (la planimetria è relativa alla configurazione complessiva del fabbricato non ancora suddiviso in due distinte unità immobiliari) e l'altra (ultima in atti) presentata in data 11/10/1976 al Protocollo n. 660/76 (richiamata negli atti di cui al Frazionamento n° 2 del 07/02/1976 allegato all'atto Notaio Pugliese relativo alla provenienza alla dante causa dell'odierno debitore).



Estratto dalla mappa catastale con evidenziata la particella di cui al Corpo A.



Fotografia aerea con evidenziata la particella di cui al Corpo A.



Vista esterna del fronte nord est del fabbricato. La fotografia (fonte Google Earth) risulta non aggiornata, con particolare riferimento allo stato di manutenzione degli spazi esterni.



Vista esterna dei fronti nord est e nord ovest del fabbricato. La fotografia (fonte Google Earth) risulta non aggiornata, con particolare riferimento allo stato di manutenzione degli spazi esterni.



Vista esterna del fronte sud est del fabbricato.



Vista esterna del fronte sud ovest. A sinistra è visibile la differente quota del piano cantine.



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 Piazza al Serchio). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: paesaggio del fondovalle del Serchio.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	scarso	
servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità abitativa (appartamento) posta al primo terra di un fabbricato di maggior mole complessivamente elevato su tre piani (dei quali uno seminterrato). Il complesso si trova posto in fregio alla Strada Provinciale, dalla quale è raggiungibile tuttavia senza la presenza di marciapiede.

Il fabbricato comprende, oltre all'appartamento oggetto di procedura, una ulteriore unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano superiore, mentre al piano seminterrato sono collocati gli spazi destinati a cantine degli appartamenti ai piani superiori.

L'unità di cui trattasi, a cui si accede attraverso loggia, questa compresa nella consistenza della unità immobiliare in base alle ipotesi esposte al paragrafo "corrispondenza titolarità/atti" (paragrafo 8. Conformità) delle quali si raccomanda attenta lettura, è libera su quattro lati ed è composta da ingresso, sala da pranzo dotata di camino e comunicante con piccola cucina, due vani attualmente utilizzati come camere (di cui una di superficie superiore a mq 14), vano utilizzato come soggiorno tuttavia di superficie utile interna inferiore a 14 mq e bagno dotato di finestra, tutto come meglio evidente nella planimetria catastale che si allega alla presente (attenzione: si veda quanto precisato in criticità catastali). La consistenza, che si indica a solo scopo orientativo, è di circa 74 mq di superficie utile interna con una altezza fra pavimento e soffitto pari a circa 2,80 ml, talvolta leggermente inferiore o superiore (altezza inferiore si riscontra nella cucina e vano soggiorno che si presentano rispettivamente di 2,63 ml e 2,75 ml (si veda quanto precisato nel paragrafo conformità edilizia). La loggia esterna di accesso ha una consistenza, fornita a solo scopo orientativo, di circa 13 mq.

Come indicato nell'atto di provenienza e nella planimetria catastale, fanno corredo due vani cantina posti al piano seminterrato, non comunicanti con l'appartamento dall'interno e raggiungibili dall'esterno (si veda a riguardo con attenzione quanto specificato in Avvertenze per l'acquirente). Si precisa che, attualmente, i vani cantina individuati negli atti (catastali e di provenienza) non presentano le partizioni che, secondo quanto rappresentato in planimetria catastale, dovrebbero separarli dalla cantina di proprietà dei terzi intestatari dell'unità immobiliare al piano primo. Preme già da ora precisare che la posizione delle dette partizioni non risulta inequivocabilmente identificabile dalla documentazione rintracciata; si trova rappresentata infatti solo in planimetria catastale senza indicazioni di misure idonee per una esatta collocazione, mentre nelle medesima planimetria uno dei due vani (e precisamente quello verso valle) risulta privo di porte/varchi di accesso dall'interno. **A tale ultimo riguardo si veda con particolare attenzione quanto precisato in Avvertenze per l'Acquirente.** Relativamente alla consistenza dei vani cantina, non potendosi attestare la misurazione a divisori certi (solo la larghezza dei vani è riscontrabile sui luoghi), è possibile avere solo una indicazione di semplice orientamento riscontrando le misure sulla planimetria, restando fermo quindi che l'esatta consistenza potrà essere definita solo dopo che, in contraddittorio con i terzi proprietari della restante porzione delle cantine, la posizione delle dette partizioni sarà definitivamente fissata, aspetto per il quale l'acquirente, reso edotto con quanto esposto in questa sede, assumerà ogni rischio e onere conseguente: rilevando dalla planimetria catastale, e quindi solo



in via orientativa, la superficie della cantina di pertinenza appare essere pari a circa 30/35 mq. L'altezza interna risulta essere pari a circa 3,30 ml sotto la trave principale nel primo vano e ml 3,45 nel secondo vano.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E STATO DI CONSERVAZIONE

Il fabbricato risulta realizzato antecedentemente al 1942 e presenta le caratteristiche tipiche delle costruzioni dell'inizio del secolo scorso, con elevazioni in muratura di pietrame (o mista) e solai con struttura in legno; la copertura è a padiglione con manto in tegole laterizie mentre i fronti sono intonacati, con ampie zone distaccate. Sulla facciata si trovano inoltre posizionati alcuni cavi impiantistici nonché le canne fumarie di caldaie o quant'altro.

All'interno si riscontrano finiture di scadente qualità; sono presenti porte interne in legno (gli architravi si presentano di altezza ridotta in particolar modo quello relativo alla porta della cucina) ed infissi esterni in legno e vetro singolo, persiane in alluminio e portone di ingresso in legno. I pavimenti sono in piastrelle ceramiche e di graniglia diversificate nei vari ambienti, pareti intonacate o con carta da parati. Nel servizio igienico, dotato di vasca da bagno di ridotte dimensioni e doccia, le finiture sono di tipo mediocre così come la qualità dei sanitari.

L'impianto elettrico è sottotraccia non sfilabile, l'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia (per quanto riferito con alimentazione a gasolio - non si hanno informazioni sulla posizione della cisterna) posta nei vani cantina e corpi radianti in ghisa distribuiti nei vari locali ad eccezione della cucina. Tutti gli impianti sono caratterizzati da evidente vetustà, appaiono non conformi alle vigenti normative in materia e dovranno pertanto essere oggetto di sostituzione/adequamento. Il soggiorno è dotato di camino posto in posizione d'angolo.

Nel vano cantina si riscontra la presenza di pavimento di calpestio e battuto di cemento, le restanti porzioni sono al grezzo.

Attenzione: ancora nel vano cantina si riscontra la presenza delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento che, diramandosi dalla caldaia (questa posta immediatamente a sinistra dell'ingresso), dopo un primo tratto in verticale, percorrono i vani immediatamente al di sotto del solaio, verosimilmente attraversando anche le porzioni intestate a terzi. Si veda con particolare riguardo quanto evidenziato in avvertenze per l'acquirente.



Vista interna della sala da pranzo.



Ulteriore vista della sala da pranzo. Visibile a destra l'accesso al vano cucina.





Vista della cucina.



Vista interna del vano utilizzato come soggiorno.



Vista interna del vano utilizzato come soggiorno.



Vista del bagno.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani abitabili (dato di superficie che si indica a solo scopo orientativo)	74,00	x	100 %	=	74,00
Loggia di accesso all'unità immo (dato di superficie che si indica a solo scopo orientativo - Consistenza al lordo dei pilastri)	13,00	x	35 %	=	4,55
Vani accessori - cantine (dato di superficie che si indica a solo scopo orientativo - Tale superficie è stata indicativamente ricavata mediante supporto digitale mancando le partizioni interne)	30,00	x	20 %	=	6,00



rispetto alle quali effettuare misurazione certa)

Totale:	117,00	84,55
----------------	---------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato il sottoscritto ha ritenuto idoneo il metodo per confronto diretto, assumendo come parametro tecnico per la comparazione quello relativo alla unità di superficie utile netta dei vani dell'unità abitativa.

Per la definizione dei valori parametrici di riferimento, sono stati considerati i recenti valori di compravendita di beni a destinazione residenziale verificatisi nella zona per unità poste all'interno dei centri storici minori nella nel territorio montano dell'Alta Valle del Serchio per la valutazione delle quali risulta determinante apprezzare, oltre a consistenza, costituzione e stato di conservazione, la localizzazione nel tessuto urbano e quindi l'accessibilità, nonché la dotazione di spazi esterni a corredo.

Al fine di analizzare l'andamento del mercato nella zona di riferimento, si è ritenuto opportuno rilevare i dati forniti dalle banche dati per immobili in normali condizioni ed agibili ed in particolare: quelli dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, che, con riferimento al primo semestre 2022 (ultimo periodo disponibile alla data della stima) e per la tipologia di destinazione e localizzazione riferibili al caso di specie (abitazioni di tipo civile in Zona identificata: Extraurbana/NICCIANO-COGNA-VERGNANO-BORSIGLIANA-PETROGNOLA-LIVIGNANO-GRAGNANA-COLOGNOLA-S.ANASTASIO-S.DONNINO-PETROGNANO-CORTIA, nonché per beni non nuovi, comunque agibili ed in normali condizioni di manutenzione, indica valori compresi fra 650,00 e 950,00 Euro per metro quadrato di superficie lorda; quelli del "Borsino immobiliare" che, per stessa zona e stessa tipologia di immobili, indica valori pari a € 774,00 come valore minimo, € 870,00 come valore medio e € 966,00 come valore massimo.

La stima viene in ogni caso formulata con criteri prudenziali onde contemperare la particolare condizione critica che caratterizza il mercato immobiliare nell'attuale momento storico. Individuato il Valore ordinario dei beni (Vo) con utilizzo dei valori parametrici ponderati per il caso specifico, il più Probabile valore di Mercato (Vm) viene definito apprezzando le specifiche condizioni penalizzanti riscontrate nella fattispecie, con particolare riferimento alle problematiche inerenti la situazione urbanistica descritte al precedente paragrafo 8 nonché a tutto quanto evidenziato in "Avvertenze per l'acquirente" in ordine a vincoli, gravami e problematiche varie; la stima viene quindi data "a corpo", tenendo conto anche dei rischi che l'acquirente andrà ad assumere con riferimento a tutte le criticità evidenziate.

Si precisa che la stima viene formulata secondo le ipotesi esposte al paragrafo "giudizi di conformità" – conformità titolarità/atti, quindi considerando la loggia antistante l'ingresso alla abitazione compresa nella consistenza in vendita; il sottoscritto resta a disposizione ove si ritenga necessario operare diversamente.

STIMA - Considerata la tipologia dell'unità abitativa nonché la localizzazione nel tessuto insediativo della frazione San Donnino e nel contesto territoriale; considerata l'organizzazione funzionale dell'appartamento e la posizione nel più ampio contesto del fabbricato che comprende il bene (e quindi anche la condizione di comproprietà delle componenti costruttive e delle utilità comuni); considerata la consistenza degli spazi interni della abitazione e quella della loggia opportunamente ragguagliata ; operati gli opportuni ragguagli delle superfici accessorie (spazi cantina con consistenza in ipotesi come descritto nelle precedenti parti della presente relazione); considerate le caratteristiche costruttive, la mediocre qualità delle finiture edili nonché la vetustà/inadeguatezza



degli impianti; considerata la complessiva elevata vetustà del fabbricato e lo scadente stato di conservazione generale e dell'appartamento; tenuto conto della scadente prestazione energetica evidente pur in assenza di A.P.E.; tenuto conto di tutte le problematiche e criticità evidenziate nel testo della presente relazione, sia in ordine agli aspetti urbanistici/edilizi ed alla necessità di regolarizzazione (con oneri solo presupposti in questa sede ai fini della stima), sia in ordine ai vincoli e gravami, alla necessità di definire la situazione relativa alle cantine, alle problematiche relative a passi e accessi; considerati tutti i rischi che l'acquirente andrà ad assumere per la soluzione delle criticità e problematiche descritte anche in relazione ai rapporti con i terzi e in relazione alla futura commerciabilità ordinaria; considerata la vicinanza della strada provinciale in termini negativi, tenuto conto della complementarietà del bene rispetto ai terreni posti in prossimità della abitazione, compresi in Corpo B, e quindi delle potenzialità come corredo anche per la eventuale costituzione di posto auto (ferma restando la necessità, per ogni sviluppo, di rispettare le norme urbanistiche comunali che saranno in vigore al momento di presentazione della istanza), fatte tutte le opportune considerazioni e i dovuti calcoli omessi per brevità, il sottoscritto stima il più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova, pari a € 48.000,00 (quarantaottomila), valore dato a corpo nel presupposto di immobili liberi da persone e cose.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **48.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 48.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 48.000,00**

a PIAZZA AL SERCHIO Via Umberto I 14, frazione San Donnino, della superficie commerciale di **14.007,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) OMISSIS (***)

Terreni variamente dislocati sul territorio del comune di Piazza al Serchio prevalentemente nella zona circostante la Frazione San Donnino.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 46 (catasto terreni), qualita/classe Castagneto da frutto - 5, superficie 8864, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 1,83 €, intestato a *** OMISSIS ***a nata a Piazza al Serchio il *** OMISSIS ***. , derivante da Impianto meccanografico del 11/09/1976 e ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/02/1976 in atti dal 24/01/1985 (n. 45985).
Coerenze: la particella 46 confina con le particelle 42 e 43 a nord ovest, con la particella 208 (fg. 11 – Comune di San Romano in Garfagnana) a nord est, con la particella 80 a del est, con la particella 80 a sud ovest salvo se altri o meglio di fatto.
- foglio 22 particella 240 (catasto terreni), qualita/classe Prato arborato - 2, superficie 853, reddito agrario 2,20 €, reddito dominicale 2,20 €, intestato a *** OMISSIS *** nata a Piazza al Serchio il *** OMISSIS ***. , derivante da Impianto meccanografico del 11/09/1976 e ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/02/1976 in atti dal 24/01/1985 (n. 45985).
Coerenze: la particella 240 confina con le particelle 237 e 236 a nord ovest, con la particella 241 a nord est, con le particelle 246 e 245 a sud est, con la particella 239 a sud ovest salvo se altri o meglio di fatto.
- foglio 22 particella 257 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato - 2, superficie 500, reddito agrario 1,03 €, reddito dominicale 1,29 €, intestato a *** OMISSIS *** nata a Piazza al Serchio il *** OMISSIS ***. , derivante da meccanografico del 11/09/1976 e ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/02/1976 in atti dal 24/01/1985 (n. 45985).



Coerenze: la particella 257 confina con strada provinciale a ovest, strada comunale ad est, con le particelle 258 e 260 a sud est salvo se altri o meglio di fatto.

- foglio 22 particella 434 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo - 3, superficie 2360, reddito agrario 3,66 €, reddito dominicale 2,07 €, intestato a *** OMISSIS *** nata a Piazza al Serchio il *** OMISSIS ***. , derivante da Impianto meccanografico del 11/09/1976 e ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/02/1976 in atti dal 24/01/1985 (n. 45985).

Coerenze: la particella 434 confina con le particelle 432 e 433 a nord ovest, con la particella 1321 a nord est, con le particelle 448, 447 e 1207 a sud est, con strada provinciale a sud ovest salvo se altri o meglio di fatto.

- foglio 22 particella 683 (catasto terreni), qualita/classe Prato arborato - 1, superficie 400, reddito agrario 1,14 €, reddito dominicale 1,24 €, intestato a *** OMISSIS *** nata a Piazza al Serchio il *** OMISSIS ***. , derivante da Impianto meccanografico del 11/09/1976 e FRAZIONAMENTO del 26/02/1976 in atti dal 24/01/1985 (n. 45985).

Coerenze: la particella 683 confina con la particella 219 a nord ovest, con le particelle 682, 688, 689 e strada provinciale a nord est, con la particella 686 a sud est, con la particella 685 a sud ovest, salvo se altri o meglio di fatto.

- foglio 22 particella 685 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato - 1, superficie 1030, reddito agrario 2,13 €, reddito dominicale 2,66 €, intestato a *** OMISSIS *** nata a Piazza al Serchio il *** OMISSIS ***. , derivante da Impianto meccanografico del 11/09/1976 e FRAZIONAMENTO del 26/02/1976 in atti dal 24/01/1985 (n. 45985).

Coerenze: la particella 685 confina con la particella 218 a nord ovest, con la particella 683 a nord est, con la particella 686 a sud est, con la particella 1122 a sud ovest, salvo se altri o meglio di fatto.



Estratto dalla mappa catastale con evidenziate le particelle 240, 257, 683 e 685 del foglio 22.



Estratto dalla mappa catastale con evidenziata la particella 434 del foglio 22.



Estratto dalla mappa catastale con evidenziata la particella 46 del foglio 20.

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 Piazza al Serchio). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: paesaggio del fondovalle del Serchio.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di vari terreni, talvolta fra loro accorpati, dislocati prevalentemente nelle aree circostanti la frazione san Donnino e caratterizzati da varia destinazione urbanistica; più precisamente:

- la particella censita nel Foglio 22 con mappale 257, è posta a breve distanza dalla abitazione di cui al Corpo A, immediatamente a monte della strada Provinciale con la quale, seppur posta a quota più alta (con presenza di muri di sostegno bordo strada a diverse altezze), confina sul lato ovest; sul lato a nord est confina invece con strada comunale, dalla quale è accessibile nella parte più a valle, separata da muro retta nella porzione più a monte (detta strada risale in contropendenza rispetto all'appezzamento).

La particella presenta forma planimetrica pressoché triangolare e leggera pendenza, con superficie catastale pari a 500 metri quadrati; per una minima porzione, posta direttamente a contatto con la strada comunale, presenta fondo in asfalto mentre si trova incolta la maggior porzione, caratterizzata dalla presenza di robinia (acacia).La qualità catastale è da considerare come dato a sola valenza storica.

Si precisa che, nella porzione di ingresso dalla strada comunale, si è riscontrata più volte la presenza di autovetture, verosimilmente di terzi, in sosta: a riguardo non sono stati rintracciati specifici atti autorizzativi inerenti la possibilità di utilizzo per posto auto.

Nel P.R.G.C. vigente ha destinazione a verde privato (Zona V.P.R. – si veda CDU allegato).

- le particelle censite nel Foglio 22 con mappali 683 e 685, fra loro accorpati, sono poste a breve distanza dalla abitazione di cui al Corpo A, a valle dell'edificio che comprende l'unità residenziale; confinano, verso monte, con la resede del fabbricato (bene comune) nonché con le altre porzioni di contorno del fabbricato medesimo, con la particella 683 che, avendo forma articolata, si estende sino al contatto con la strada provinciale. Presentano modesta acclività ed esposizione prevalente verso ovest per una superficie catastale complessiva pari a 1430 metri quadrati; nel P.R.G.C. vigente gli appezzamenti hanno destinazione agricola a tutela dei centri di antica formazione (Zona ET – si veda CDU allegato). I due appezzamenti si trovano prevalentemente incolti con eccezione di una porzione, sostanzialmente aderente al confine sud est del mappale 685, che si presenta in manutenzione a prato; su minori porzioni, sono attraversati dalla viabilità che consente l'accesso meccanizzato a edificio residenziale posto poco più a sud (particella 686), nonché da linea elettrica pressoché in direzione nord sud e diramazione in direzione pressoché ortogonale. A tale ultimo riguardo si riscontra la presenza di un palo (con presenza di gruppi di trasformazione) che, verosimilmente insiste sulla particella 685 in corrispondenza del vertice ad est (all'interno dell'ansa residua fra il tracciato della viabilità privata e le linee di confine); tale condizione risulta dalla lettura delle risultanze del sito "geoscopio" della Regione Toscana e necessità di essere esattamente verificata mediante rilievi topografici strumentali non eseguiti in questa sede: tale incombenza (con i relativi oneri) resterà quindi a carico dell'aggiudicatario, qualora ritenuta necessaria anche nell'ambito di una verifica dei confini. Si veda in ogni caso quanto precisato in "Avvertenze per l'acquirente".
- la particella censita nel Foglio 22 con mappale 240, è posta a valle del nucleo urbano di San Donnino, a breve distanza dal corso del Serchio (zona denominata "Acquartondo" sulla carta tecnica regionale); presenta acclività media ed esposizione prevalente sud ovest, con soprassuolo boschivo di scarso pregio (la qualità catastale è da ritenere un dato a sola



valenza storica) su una superficie catastale pari a 853 metri quadrati; nel P.R.G.C. vigente l'appezzamento ha destinazione agricola a tutela dei centri di antica formazione (Zona ET – si veda CDU allegato).

- la particella censita nel Foglio 22 con mappale 434, è posta a sud del nucleo urbano di San Donnino, in prossimità del cimitero della frazione ed immediatamente a monte della Strada Provinciale con la quale confina a sud ovest; presenta esposizione prevalente sud ovest su pendice a media acclività, con attuale soprassuolo boschivo di scarso pregio (la qualità catastale è da ritenere un dato a sola valenza storica; da informazioni acquisite in loco si può ipotizzare vi fosse presente un vigna su verosimili terrazzamenti) su una superficie catastale pari a 2360 metri quadrati; nel P.R.G.C. vigente l'appezzamento ha destinazione zona boscata (Zona Boscata – si veda CDU allegato).
- la particella censita nel Foglio 20 con mappale 46, è posta a breve distanza dalla viabilità comunale per il parco dell'Orecchiella a nord nel nucleo di San Donnino, poco distante dalla cime "il Monte", zona attraversata da strada forestale; presenta esposizione prevalente nord ovest, acclività medio alta, con soprassuolo boschivo di scarso pregio (la qualità catastale è da ritenere un dato a sola valenza storica) su una superficie catastale pari a 8864 metri quadrati; nel P.R.G.C. vigente l'appezzamento ha destinazione zona boscata (Zona Boscata – si veda CDU allegato).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Particella 46 foglio 20	8.864,00	x	100 %	=	8.864,00
Particella 240 foglio 22	853,00	x	100 %	=	853,00
Particella 257 foglio 22	500,00	x	100 %	=	500,00
Particella 434 foglio 22	2.360,00	x	100 %	=	2.360,00
Particella 683 foglio 22	400,00	x	100 %	=	400,00
Particella 685 foglio 22	1.030,00	x	100 %	=	1.030,00
NOTA: la superficie catastale delle particelle che rappresentano i terreni	0,00	x	%	=	0,00
costituenti il compendio viene assunta come coincidente con la superficie commerciale.					
Totale:					
	14.007,00				14.007,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione del più probabile valore di mercato dei beni, il sottoscritto ha ritenuto idoneo il metodo per confronto diretto, assumendo come parametro tecnico per la comparazione quello



relativo alla unità di superficie catastale dei terreni.

Per la definizione dei valori parametrici di orientamento, sono stati considerati i recenti valori di compravendita di beni analoghi verificatisi nella zona; il riferimento è pertanto a valori relativi al mercato di terreni boschivi in area forestale ovvero in area agricola, anche con riguardo, per quest'ultima fattispecie, ad appezzamenti nella prossimità dei centri abitati nel territorio dell'alta valle del Serchio. Ulteriore fattispecie considerata è quella di porzioni all'interno delle aree urbane. Per la stima di beni della tipologie in questione, oltre che alla consistenza e caratteristiche colturali/di soprassuolo, è essenziale considerare, per appezzamenti in area forestale o agricola (seppur in stato di abbandono) la condizione orografica e l'accessibilità, per appezzamenti in prossimità dei nuclei abitati, la complementarietà potenziale con altri beni immobili e la accessibilità dalla rete viaria locale. La stima viene comunque formulata con criteri prudenziali onde contemperare la particolare condizione critica che caratterizza il mercato nel territorio rurale nell'attuale momento storico, caratterizzato da perdurante crisi del sistema produttivo ed economico.

Individuato il Valore ordinario dei beni (Vo) con utilizzo dei valori parametrici ponderati per il caso specifico, il più Probabile valore di Mercato (Vm) viene definito apprezzando le specifiche condizioni penalizzanti riscontrate, con particolare riferimento ai vincoli/gravami descritti in perizia.

STIMA - Considerata la consistenza e le caratteristiche morfologiche dei diversi appezzamenti, la destinazione colturale attuale ed anche lo stato di abbandono; considerata la destinazione urbanistica come risultante dal Certificato rilasciato dall'Ufficio tecnico comunale in data 26/10/2022; considerata l'accessibilità sia con riferimento agli appezzamenti in area forestale sia con riferimento a quelli nella prossimità del nucleo abitato; considerata la complementarietà degli appezzamenti con il bene di cui al corpo A relativamente agli appezzamenti prossimi al fabbricato; considerate tutte le problematiche evidenziate in perizia con riferimento a vincoli, gravami (tra i quali anche le servitù di cui alle trascrizioni 10719, 10720 e 10721 del 13/10/2009), diritti, rapporti con i terzi, e quindi i conseguenti rischi che l'acquirente andrà ad assumere; fatte le opportune considerazioni ed i dovuti calcoli omissi per brevità il sottoscritto stima il più probabile valore di mercato del complesso, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, pari a € 17.000,00, valore dato nel presupposto di immobili liberi da persone e cose.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	18.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 18.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 18.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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		84,55	0,00	48.000,00	48.000,00
B		14.007,00	0,00	18.000,00	18.000,00
				66.000,00 €	66.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.000,00**

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: **€. 13.200,00**

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: **€. 52.800,00**

data 03/02/2023

il tecnico incaricato
FEDERICO FIORANI

