

PERIZIA TECNICA RELATIVA A BENI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

I sottoscritto Ingegnere Fabbri Nicola, nato a Lucca il 17.10.1978, con studio in Capannori (LU), frazione di Segromigno Piano, via Don Emilio Angeli, n° 181, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lucca con il numero A1722, su incarico ricevuto per la descrizione di beni immobili, oggetto di esecuzione immobiliare, posti in comune di Capannori, frazione di Segromigno in Monte, Via di Piaggiori Basso n°47, accertato lo stato di fatto e di diritto degli stessi e svolto i dovuti accertamenti presso l'Ufficio del Territorio di Lucca (ex UTE), la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca e l'Ufficio dell'Edilizia Privata del Comune di Capannori, procede alla stesura della relazione tecnica ed espone quanto segue.

1. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Trattasi di un civile abitazione elevata su due piani fuori terra della superficie commerciale di mq. 109,02 (al piano primo) destinata all'abitazione, mq.47,25 (al piano terra) destinata a vani di servizio come cantina e ripostigli e mq. 62 (al piano terra) destinata a loggia, libera sui quattro lati. L'unità è corredata da resede posta lungo i lati nord e sud e da due piccoli manufatti ad uso di rimesse della superficie commerciale di mq.48 poste poco distanti dall'abitazione a cui si accede passando su terreni di altri proprietari.

L'unità immobiliare con destinazione residenziale risulta composta:

Il piano primo cui si accede mediante scala esterna, con superficie calpestabile di mq.92,44 si compone di ingresso, disimpegno, cucina con tinello, soggiorno, tre camere, un servizio igienico e piccola terrazza in corrispondenza dell'arrivo della scala;

il piano terra è composta da vani di servizio destinati uno a cantina e tre a ripostigli con superficie calpestabile complessiva di mq. 39,45 oltre alla loggia della superficie di mq. 62. Le due piccole rimesse elevate su due piani fuori terra si compongono ciascuna di due vani (uno per piano). Si precisa che per accedere a dette unità si deve passare sulla proprietà di terzi, esercitando di fatto una "servitù di passo" che però non risulta trascritta nella conservatoria dei registri immobiliari di Lucca; pertanto detta servitù risulta tollerata da terzi proprietari ma formalmente non costituita .

Inoltre il manto di copertura dell'abitazione è stato realizzato con materiale contenente fibra di amianto.

Il tutto è posto in comune di Capannori, frazione di Segromigno in Monte, loc.tà "Corte Piaggiori".

Terreni agricoli di varia superficie posti in parte nel comune di Capannori, nella frazione di San Colombano lungo il Rio "Ampollara" e in parte nel comune di Lucca nella frazione di Picciorana

2. REFERENZE CATASTALI

I fabbricati oggetto della presente non risultano ancora censiti al giusto conto per mancata presentazione delle volture, presso Agenzia delle Entrate di Lucca Catasto Fabbricati del comune di Capannori nel foglio di mappa **35** dai mappali:

- **680**, con categoria A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita catastale di € 689,47 (l'abitazione);
- **1653**, con categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 30, rendita catastale di € 49,58 (la rimessa per gli attrezzi);
- **1654**, con categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 11, rendita catastale di € 19,88 (piccolo ripostiglio esterno).

I terreni oggetto della presente non risultano ancora censiti al giusto conto per mancata presentazione delle volture, presso Agenzia delle Entrate di Lucca Catasto Terreni del comune di Capannori nel foglio di mappa **44** dai mappali:

- **1435**, seminativo irriguo, classe 2, superficie mq 586, con i redditi di € 4,60 il dominicale e di € 3,93 l'agrario ;
- **1436**, seminativo irriguo, classe 2, superficie mq 376, con i redditi di € 2,95 il dominicale e di € 2,52 l'agrario ;
- **1437**, seminativo irriguo, classe 2, superficie mq 358, con i redditi di € 2,81 il dominicale e di € 2,40 l'agrario ;

e presso Agenzia delle Entrate di Lucca Catasto Terreni del comune di Lucca, foglio di mappa **138** dal mappale:

- **53**, seminativo irriguo, classe 1, superficie mq 1.180, con i redditi di € 10,52 il dominicale e di € 8,84 l'agrario ;

e foglio di mappa **114** dai mappali:

- **1839**, seminativo arborato irriguo , classe 2, superficie mq 2.994, con i redditi di € 19,75 il dominicale e di € 20,87 l'agrario ;

- **1840**, seminativo arborato irriguo , classe 2, superficie mq 758, con i redditi di € 5,00 il dominicale e di € 5,28 l'agrario ;
- **1841**, seminativo arborato irriguo , classe 2, superficie mq 58, con i redditi di € 0,38 il dominicale e di € 0,40 l'agrario.

3. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

3.1 PRATICHE EDILIZIE

Il sottoscritto, ai sensi dell'art.40 della legge n° 47 del 28 febbraio 1985 ed ai sensi dell'art.46 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, dichiara che il fabbricato nell'attuale consistenza è stato realizzato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n°11 del 20 gennaio 1960 rilasciata per la realizzazione di una legnaia e successivamente ampliata con l'esecuzione di un fabbricato per civile abitazione realizzato con la Licenza Edilizia n°62 del 24 febbraio 1967.

Infine per modifiche apportate alle sopra menzionate Licenze edilizie in corso di esecuzione dei lavori, è stata presentata regolare domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n°47 del 28 febbraio 1985 a cui è stato attribuito il numero 4373 bis/85. Detta domanda di condono edilizio **non è ancora definita** pertanto non è stata rilasciata ancora rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria.

Per gli altri due piccoli manufatti di vecchia costruzione, non sono stati trovati gli atti autorizzativi.

3.2 SITUAZIONE URBANISTICA

PRG – piano regolatore generale vigente

- Il mappale 1435 del foglio di mappa 44 del comune di Capannori ricade in art. 46 "Aree a prevalente uso agricolo";
- Il mappale 1436 del foglio di mappa 44 del comune di Capannori ricade in art. 46 "Aree a prevalente uso agricolo";
- Il mappale 1437 del foglio di mappa 44 del comune di Capannori ricade in art. 46 "Aree a prevalente uso agricolo";
- Il mappale 53 del foglio di mappa 138 del comune di Lucca ricade in art. 49 "Aree agricole e forestali";
- Il mappale 1839 del foglio di mappa 114 del comune di Lucca ricade in art. 49 "Aree agricole e forestali";

- Il mappale 1840 del foglio di mappa 114 del comune di Lucca ricade in art. 49 "Aree agricole e forestali";
- Il mappale 1841 del foglio di mappa 114 del comune di Lucca ricade in art. 49 "Aree agricole e forestali";

4. PROVENIENZA

I fabbricati sono pervenuti alla parte proprietaria eseguita per successione della madre
che era nata a Capannori il ed ivi deceduta , denuncia di
successione numero 71.102, volume 88.888 del 24/02/2020.

I diritti trasferiti a seguito del decesso della agli eseguiti, sono così
quantificati:

- I diritti di **1/1** di piena proprietà sui beni ricadenti nel comune di Capannori nel foglio di mappa 35 e distinti dai mappali **680** , **1653** e **1654**;
- I diritti di **2/8** di piena proprietà sui beni ricadenti nel comune di Capannori nel foglio di mappa 44 e distinti dai mappali **1436** e **1437**;
- I diritti di **1/2** di piena proprietà sul bene ricadente nel comune di Capannori nel foglio di mappa 44 e distinto dal mappale **1435**;
- I diritti di **72/405** di piena proprietà sui beni ricadenti nel comune di Lucca nel foglio di mappa 114 e distinti dai mappali **1839**, **1840** e **1841**;
- I diritti di **72/405** di piena proprietà sul bene ricadente nel comune di Lucca nel foglio di mappa 138 e distinto dal mappale **53**;

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

TRASCRIZIONE N. 215 DEL 12.01.2022 – Sentenza dichiarativa di Fallimento, derivante da
Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Lucca in data 18.02.2003 al n. 7318 di repertorio,
trascritta a Lucca in data 12.01.2022 ai nn. reg. part. gen. 215/341.

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

La formalità è riferita ai beni del presente lotto. In merito alla regolarità di tutti i
pagamenti di imposte e tributi locali non è stato possibile accertarne l'eventuale esistenza .

6. LIMITI ED ASSUNZIONI

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.

- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

7. CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE

- Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima "monoparametrica" in base al prezzo medio, con metodo cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti ed il bene che si andrà a stimare. Con tutte le limitazioni di questo metodo, determinate dalle inevitabili differenze tra i beni presi come comparabili e quello oggetto di stima, esso ci permette comunque di determinare un prezzo medio ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato. Pertanto effettuate indagini di mercato presso colleghi ed agenzie immobiliari della zona è stato riscontrato per fabbricati unifamiliari di vecchia costruzione un prezzo al mq che oscillava dai €1.000,00 a €1.500,00.

Inoltre, da una ulteriore verifica per semplice riscontro, effettuata sulle tabelle dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate), con riferimento al secondo semestre del 2021 sono state estrapolate per fabbricati simili le seguenti quotazioni; per l'abitazione una quotazione compresa tra €/mq Min. 1.100,00 e Max €/mq. 1.600,00 e per le rimesse esterne una quotazione compresa tra €/mq Min. 500,00 e Max €/mq. 750,00.

In considerazione dell'epoca di realizzazione del cespite periziato, delle rifiniture, degli impianti privi di certificazione, che possono risultare non conformi a quanto previsto dalle attuali norme in materia, della vicinanza ai servizi quali poste, banche e supermercati, il sottoscritto è giunto al ragionevole convincimento che il valore di mercato al metro quadro possa essere quantificato in € 1.100,00 per la superficie residenziale e in € 400,00 per le rimesse esterne.

Per quanto riguarda i criteri adottati per il calcolo della consistenza della superficie commerciale, si è fatto riferimento alla norma UNI EN 15733:2011 con cui si è determinata la seguente superficie:

Consistenza abitazione P1° mq. 109 x 100% (indice) = mq. 110

Consistenza abitazione PT (cantina, ripostigli e loggia) mq. 109 x 60%(indice) = mq. 65,4 che si approssima a mq.65

Consistenza rimesse mq. 48 x 60%(indice) = mq. 28,8 che si approssima a mq.28

Infine, la superficie utilizzata ai fini della stima, in considerazione dello spessore delle murature perimetrali al di sotto dei cm. 50, è quella lorda.

Valore abitazione mq. 175 x 1.100,00 = € 192.500,00

Valore rimesse mq. 28 x 400,00 = € 11.200,00

Valore fabbricati = € 203.700,00 (Euro duecentotremilasettecento/00).

- Per quanto riguarda i terreni effettuate indagini di mercato presso colleghi ed agenzie immobiliari della zona è stato riscontrato un prezzo al mq per le aree agricole di pianura che oscillava dai € 3,00 a € 8,00.

In considerazione della natura dei terreni e delle fasce di rispetto che insistono su alcuni, il sottoscritto è giunto al ragionevole convincimento che il valore di mercato al metro quadro possa essere quantificato in € 3,00.

Pertanto il valore di dette aree in relazione ai diritti di proprietà posseduti viene determinata complessivamente in € 4.090,00 (Euro quattromilanovanta/00).

Valore terreni = € 4.090,00 (Euro quattromilanovanta/00)

8. STIMA DEL BENE

In considerazione degli elementi sopra esposti, e tenuto conto delle problematiche inerenti a:

- definizione della pratica di condono edilizio per la quale non è possibile quantificare la spesa per il rilascio della sanatoria e che comunque viene approssimativamente stimata in € 8.000,00 ;

- accesso ai fabbricati mediante il passaggio su altra proprietà, in assenza di servitù costituita (aggravio stimato in € 10.000,00);

- rimozione della copertura in fibra di amianto sulla copertura dell'abitazione;
quantificate in € 55.000,00;

lo scrivente ritiene che il valore di mercato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è il seguente: (€ 203.700,00 + € 4.090,00) - (€ 55.000,00 + € 8.000,00 + € 10.000,00) =

€134.790,00 (Euro centotrentaquattromilasettecentonovanta/00).

Quanto sopra ad espletamento dell'incarico affidatomi.

Segromigno Piano, lì 15 APRILE 2024

Il Tecnico.

Ing. Fabbri Nicola