

TRIBUNALE DI LUCCA
Sezione Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza
Giudice Delegato: Ill.mo Dott. Carmine Capozzi

Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale
Dott. Ariodante Guido Pietro Puccinelli

Liquidazione Giudiziale n° 53/2023
Del 07/07/2023
Rep. n° 99/2023

Perizia Tecnico-Estimativa

Il Perito Incaricato
Geom. Andrea Neri

Studio
Via dello Stadio 162,
55100 S.Marco, Lucca (LU)
Cell. 3286758976
E-mail: neri_andreak@libero.it

Lucca 22/12/2023

INDICE

1 PREMESSA	pag. 3
- 1.1 Beni da Stimare	pag. 4
2 – DESCRIZIONE	pag. 5
- 2.1 Dati Inerenti la Proprietà	pag. 5
- 2.2 Ubicazione del Bene	pag. 5
- 2.3 Dati Catastali – Esame delle planimetrie catastali in atti	pag. 5
- 2.4 Consistenza	pag. 6
- 2.5 Descrizione delle Strutture e Finiture	pag. 7
- 2.6 Descrizione degli Impianti	pag. 8
- 2.7 Confini	pag. 9
- 2.8 Provenienza nel Ventennio	pag. 9
- 2.9 Situazione ipotecaria, Trascrizioni ed Inscrizioni nel Ventennio	pag. 9
- 2.10 Servitù Attive e Passive	pag. 10
- 2.11 Destinazione Urbanistica	pag. 11
- 2.12 Situazione Urbanistico-Edilizia	pag. 12
- 2.13 Difformità Urbanistico-Costruttive	pag. 14
- 2.14 Vincoli	pag. 20
- 2.15 Altri accertamenti e Informazioni	pag. 21
- 2.16 Appetibilità Commerciale e Posizione	pag. 23
3 - CRITERI ESTIMATIVI	pag. 24

1- PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Andrea Neri, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca, al n° 1984, con studio in Lucca, frazione di S. Marco, Via dello Stadio n° 162, E-mail neri_andreak@libero.it, nominato con incarico del 02/08/2023 da parte del Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale Dott. Puccinelli Ariodante Guido Pietro, della Liquidazione Giudiziale n° 53/2023 del 07/07/2023, perito stimatore dei beni immobili della società in liquidazione giudiziale

ed in proprio del socio accomandatario _____, di redigere la relazione tecnico estimativa degli immobili di proprietà del sig. _____ siti in Capannori (LU).

Premesso che una stima commerciale per valore di mercato tiene conto essenzialmente di criteri comparativi in relazione a: TIPOLOGIA, UBICAZIONE, MANUTENZIONE e ACCESSORI collegati alla realtà economica del momento (effettiva redditività del mercato immobiliare nel luogo), è da considerare che il giudizio di stima deve essere delineato da componenti logici, pratici, previsionali, probabilistici e ordinari, tenendo in considerazione le esigenze pratiche per le quali la stima è richiesta; nello specifico di una valutazione immobiliare a seguito di liquidazione del bene, la stima dovrà risultare dalla fusione di:

- Valore di mercato: *“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”*;

- Valore di vendita forzata: *“Il valore di vendita forzata è l’importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione di “valore di mercato”*;

Data la natura del bene da stimare consistente in una unità immobiliare per civile abitazione corredata da resede esclusiva oltre strada di accesso in comproprietà, la cui tipologia genera una condizione di mercato attuale pressoché stabile riscontrate anche nelle vendite in fase d’asta giudiziaria, nonostante il trascorso periodo triennale colpito dalla pandemia COVID-19 che ha di fatto decrementato le trattative immobiliari, lo scrivente procederà nell’incarico affidato ad effettuare la stima dei beni.

Dopo aver svolto per lo stesso i dovuti accertamenti, presso i competenti uffici amministrativi, riguardanti le indagini catastali, ipotecarie e urbanistiche, di concerto ai necessari accessi presso l’immobile in oggetto ubicato nel Comune di Capannori (LU), effettuati in data 18/10/2023, e in data 16/11/2023 per eseguire gli accertamenti di riscontro con quanto prodotto dalle amministrazioni pubbliche, oltre a determinarne l’attuale stato di conservazione, lo scrivente con la presente relaziona quanto segue:

1.1 - BENI DA STIMARE

- Unità immobiliare per civile abitazione posta al piano terra di più ampio fabbricato, corredata di resede esclusiva oltre i diritti di comproprietà su strada privata di accesso e le parti condominiali per legge, il tutto posto in Comune di Capannori (LU), fraz. Marlia, Via della Chiesa, con accesso da strada privata al civico 38.

2 - DESCRIZIONE

2.1 - Dati inerenti alla proprietà

Circa i dati inerenti la proprietà da quanto emerso da aggiornate visure catastali e di conservatoria, risulta che il bene in oggetto è intestato come segue:

- la piena proprietà sulla unità immobiliare ad uso residenziale corredata da resedi pertinenziali;
- la proprietà pari ad 1/3 su striscia di terreno ad uso passo di accesso;

Si dà atto che l'unità immobiliare al momento del sopralluogo risultava occupato dal proprietario, soggetto in liquidazione giudiziale.

Come desunto da Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio, rilasciato dal Comune di Capannori in data 23/08/2023, il sig. _____ risultava coniugato in regime di comunione dei beni dal giorno 07/12/1996 con _____

_____, ma con provvedimento del Tribunale di Lucca in data 15/07/2008 è stata Omologata la Separazione Consensuale fra i coniugi. Il bene oggetto di stima non rientra nel regime di comunione dei beni ai sensi dell'art. 179 c.c. in quanto acquisito prima di contrarre matrimonio.

2.2 - Ubicazione del bene

Il bene oggetto di accertamento è ubicato in Comune di Capannori (LU), fraz. Marlia, con accesso mediante strada privata in comproprietà da Via della Chiesa di Marlia n° 38.

2.3 - Dati Catastali - Esame delle planimetrie catastali in atti

L'unità immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, Foglio di Mappa 32 mappale:

- **1741 sub. 1, 1738, 1053 sub. 5, 1744 graffati**, cat. A/2, classe 3, vani 6, sup. catastale mq. 146, escluso aree scoperte mq. 130, rendita catastale 514,39 – Abitazione e resedi esclusive. Il bene risulta intestato per la piena proprietà. Deriva dalla porzione dei mappali 1053 sub. 1 e 594 graffati, di cui alla partita catastale n° 2.727 del 1955, successiva variazione catastale per frazionamento e modifiche interne prot. n° 25.2/1985 del 11/01/1985. Successiva variazione del quadro tariffario del 01/01/1994. Successiva variazione per modifica di identificativo del 10/07/2007 pratica n° LU0145964 (n° 9237.1/2007). Successivamente alla pratica di variazione del 2007 è stato oggetto di variazione toponomastica del 05/08/2013 pratica n° LU0177475 (n° 118237.1/2013) e variazione per acquisizione di planimetria del 25/10/2016, pratica n° LU0128546 (n° 59481.1/2016). Si fa presente che la planimetria catastale più recente risulta quella in atti risalente al 1985;
- **1743**, cat. F/1, consistenza mq. 92 privo di rendita – passo a comune. Il bene risulta intestato per proprietà pari a 2/6 (1/3). Deriva da costituzione all'urbano mediante pratica n° LU0028761 (n° 413.1/2014) del 01/04/2014 e relativo tipo mappale a terreni del 01/04/2014 pratica n° LU0028671 (n. 28671.1/2014).

Al fine della continuità storico catastale si precisa che al catasto terreni i suddetti mappali derivano dal mappale 1053 e 594 a seguito di Tipo di Frazionamento n° 1182 del 09/01/1985 (prot. 68790) e il mappale 1738 risultava come fabbricato da accertare all'urbano di cui alla partita n° 55.510.

Lo scrivente precisa che non ha proceduto alla verifica delle linee di confine e di posizionamento in mappa del fabbricato e relative pertinenze compresa la strada di accesso. Tra il tipo di frazionamento n° 1182/1985 e l'estratto di mappa wegis in atti è stata riscontrata una lieve differenza rappresentativa relativamente alla linea di divisione tra il mappale 1741 e 1743. Essendo i mq. dei due mappali dichiarati in visura corrispondenti a quanto dichiarato sul tipo mappale, si presume un'errata identificazione grafica su estratto di mappa wegis, per il quale sarà necessario, da parte dell'aggiudicatario in fase d'asta, la richiesta di allineamento al tipo di frazionamento. Da sopralluogo effettuato, per riscontro con lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti risalente al 1985, la stessa risulta parzialmente difforme dallo stato dei luoghi in quanto: non risultano le modifiche effettuate con A.E. 55/1986, la mancata rappresentazione del caminetto e di pilastro in prossimità del soprastante vano scala nel tinello, la mancata rappresentazione di rientranze di vecchie aperture nei muri portanti, differenze nel posizionamento degli scalini di accesso al bagno, generici errori grafici minori, l'errata identificazione delle altezze interne, oltre la mancata rappresentazione delle sistemazioni esterne compreso i manufatti in muratura, le tettoie, il pergolato e il muretto di confine ricadenti sui mappali 1744 e 1738. Inoltre non è stata rappresentata nella totalità la resede di cui al mappale 1738. Per tale aspetto sarà necessario, da parte dell'aggiudicatario, eseguire l'aggiornamento catastale in atti. Per tali difformità si è tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta indicato nel paragrafo "3 – Criteri Estimativi" attraverso l'applicazione di coefficiente di riduzione al valore unitario di massima frequenza individuato.

2.4 – Consistenza

Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra corredata da resede esclusiva sui lati est e nord recintata (mappali 1744-1738) e da porzione sul lato sud (mappale 1741) parzialmente recintata oltre a striscia di terreno ad uso passo di accesso in comproprietà (mappale 1743), facente parte di più ampio fabbricato di remota costruzione elevato su tre piani fuori terra oltre seminterrato posto in Comune di Capannori, fraz. Marlia, Via della Chiesa di Marlia n°38.

Internamente risulta composto da ingresso, cucina, tinello con caminetto, ripostiglio sottoscala, corridoio/disimpegno di servizio per due camere, studio, altro ripostiglio, bagno servito da altro disimpegno questi ultimi posizionati ad una quota maggiore rispetto all'appartamento. Internamente presenta altezze variabili da mt. 2,28 a mt. 2,93 circa. Da quanto potuto accertare la piccola finestra del bagno affaccia su altra proprietà. Esternamente risulta corredata da resede esclusiva sul lato est e poca porzione a nord ad uso giardino (mappali 1744 e 1738) recintata, con accesso dalla strada in comproprietà mediante cancellino pedonale, oltre porzione di resede esclusiva sul lato sud (mappale 1741) accessibile dalla medesima strada in comproprietà. Lo scrivente precisa che come desunto da atto di acquisto del 1993 rep. 45048, l'unità immobiliare risulterebbe "*corredata da piccolo manufatto ad uso vano caldaia a comune con gli appartamenti del primo e secondo piano*"; tale vano non risulta individuato catastalmente sull'atto di acquisto e da sopralluogo effettuato, avendo sentito il proprietario, lo stesso non ne è a conoscenza e di conseguenza non è stato possibile verificare l'effettiva esistenza ed eventuale ubicazione dello stesso; a seguito di ciò, detto manufatto non sarà considerato ai fini della valutazione immobiliare, ma è da considerarsi in ogni caso parte integrante come riportato sull'atto di acquisto. Altresì è stato riscontrato sulla facciata esterna del fabbricato lato nord all'interno della proprietà, un piccolo vano incassato nella muratura in cui è alloggiata la caldaia a servizio dell'appartamento e ulteriore piccolo vano incassato nella

muratura per l'alloggio del contatore di fornitura elettrica sulla facciata est in prossimità del cancellino pedonale di accesso alla resede mappale 1744.

La resede posta ad est ed in parte a nord ad uso giardino ed individuata con il mappale 1738 risulta a verde con esigua porzione di pavimentazione interamente recintata e sulla stessa ricadono: due manufatti precari in legno ad uso ripostiglio, un piccolo vano tecnico in muratura in aderenza al muro di recinzione di confine con Via della Chiesa di Marlia, una piccola struttura ornamentale ad uso fontana e due pali con fili passanti per la stesura di indumenti posti nel giardino e un piccolo deposito GPL sopra terra ad oggi non in uso; sempre sulla stessa resede a nord risulta, in aderenza al fabbricato un piccolo vano tecnico con lavatoio in muratura oltre al citato piccolo vano caldaia incassato nella muratura del fabbricato il tutto parzialmente coperto da tettoia in struttura leggera.

La resede sempre posta ad est del fabbricato ed individuata con il mappale 1744, risulta parzialmente pavimentata con presenza di muretto basso con piccoli alloggi per impianti e due scalini di accesso alla residua resede mappale 1738, oltre struttura simil-pergolato e piccola tettoia in struttura leggera posta sopra la porta d'ingresso e la stessa è recintata sul lato sud con cancellino pedonale di accesso. La resede posta a sud del fabbricato ed individuata dal mappale 1741 risulta pavimentata ed in parte delimitata sul lato sud da recinzione. L'unità immobiliare gode del diritto di proprietà pari ad 1/3 su striscia di terreno ad uso passo di accesso, di cui al mappale 1743 cha dalla via comunale mediante cancello carrabile sostenuto da colonne laterali di antica realizzazione, raggiunge la proprietà in oggetto e altri beni di proprietà terzi. Si fa riferimento al T.F. 1182/1985 per gli effettivi confini delle resedi di proprietà e del passo in proprietà richiamato anche nei precedenti atti di compravendita.

Si precisa che, da quanto è stato possibile constatare per l'unità immobiliare non è stato rintracciato Attestazione di Prestazione Energetica di cui all'art. 6 del D.Lgs n° 192/2005 e successive modificazioni e integrazioni e pertanto lo scrivente non è in grado di riferire a quale classificazione energetica prevista dalla normativa sia ascrivibile e quale potrebbe essere il rendimento e relativi costi di gestione.

2.5 - Descrizione delle strutture e finiture

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare al piano terra oggetto di stima, da quanto potuto accertare a vista e data l'antica costruzione e il notevole spessore dei muri, si presume presentare una struttura per i setti verticali in muratura mista pietra-mattoni, con divisori interni in forati di cm. 8-10; parte della muratura esterna sul lato est risulta in pietra faccia-vista. Avendo riscontrato differenti altezze interne è presumibile supporre la presenza di controsoffitti non strutturali a coprire il solaio di piano che, data la vetusta costruzione del fabbricato potrebbe presumibilmente essere in legno composto da travi e travetti. Tale aspetto è da ricondurre all'unica dichiarata altezze in mt. 3,10 nelle relative plan. catastali del 1955 e 1985 oltre a quella del bagno in mt. 2,50 nella plan. catastale del 1985. Solaio di calpestio con pavimentazioni in cotto in tutti gli ambienti tranne nel bagno rivestito in piastrelle di gres. Il pavimento risulta complanare in tutto l'appartamento fatto salvo per una porzione a quota maggiore individuato nel bagno accessibile mediante un gradino da porzione di corridoio nel quale sono presenti ulteriori tre gradini. Presenta infissi in legno con semplici vetri e persiane in alluminio alcune dotate di zanzariere, porta d'ingresso in legno con porzione laterale parzialmente vetrata. Internamente risulta intonacato a civile e tinteggiato con diverse tonalità di colori, esternamente in gran parte intonacato con tinteggiatura di tonalità chiara e porzione sul lato est in muratura faccia-vista.

Esternamente presenta le seguenti caratteristiche:

- Mappale 1744, pavimentazione parte in gres e parte in battuto di terra e ghiaia con presenza di muretto basso e due scalini per accedere alla resede di cui al mappale 1738. Inoltre è presente una struttura simil-pergolato in metallo leggero coperta da plexiglass oltre a tettoia in struttura leggera metallica sopra porta d'ingresso;
- Mappale 1738, a verde con piantumazioni e minima parte pavimentata in battuto di cemento. Detta porzione di resede risulta recintata in parte con muro in bozze di antica costruzione sulla porzione verso Via della Chiesa di Marlia ed in parte con muretto basso, rete metallica e pali con sovrastante siepe sulle porzioni a nord e a sud, quest'ultima corredata di cancellino pedonale in metallo. In detta resede sul lato sud-est ricadono due manufatti prefabbricati in legno, uno appoggiato su platea in cemento, l'altro su terra; un piccolo manufatto ad uso tecnico in muratura con soprastante piccola copertura in coppi ed embrici in aderenza al muro di cinta, il piccolo deposito GPL fuori terra e una piccola struttura ornamentale in muratura presumibilmente appoggiata a terra con due fontanelle prefabbricate. Sul lato nord è presente un piccolo vano tecnico con lavatoio in muratura e soprastante tettoia in struttura leggera di metallo con soprastante copertura in ondulato plastico e sulla resede due pali metallici infissi nel terreno con fili passanti per appendi-abiti;
- Mappale 1741, risulta pavimentata in cotto per tutta la superficie e risulta delimitato sul lato sud da muretto basso in parte sormontato da recinzione in pali e rete ed in parte in ringhiera metallica;
- Mappale 1743, passo di accesso in sterrato con cancello d'ingresso su Via della Chiesa di Marlia sorretto da due colonne laterali in muratura di mattoni pieni e motivi ornamentali sulle sommità.

In generale, da un esame a vista, la struttura del fabbricato, si presenta in normali condizioni di manutenzione, mentre l'unità immobiliare in oggetto si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, in quanto sempre da un esame a vista sono state riscontrate tracce di umidità in forma pressoché continua con alcune macchie di muffa in prossimità dei muri perimetrali e su alcuni punti dei soffitti, il tutto presumibilmente scaturito da una non idonea ventilazione del solaio di calpestio e coibentazione del solaio di piano; per tali difetti risulta necessaria una straordinaria manutenzione con opere ed interventi volti ad eliminare le cause di tali infiltrazioni. Si precisa che sul fabbricato e unità immobiliare in oggetto non sono state eseguite valutazioni di carattere statico/strutturale delle condizioni della struttura nello stato di fatto in cui si trova, le quali risultano di competenza di tecnico strutturista specializzato.

Per tali considerazioni si è tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta indicato nel paragrafo "3 – Criteri Estimativi" attraverso l'applicazione di coefficiente di riduzione al valore unitario di massima frequenza individuato.

2.6 - Descrizione degli impianti

Da sopralluogo effettuato dallo scrivente, è stato accertato da un esame a vista, che l'unità immobiliare risulta essere dotata dei seguenti impianti tecnologici:

- Impianto elettrico realizzato con canalizzazioni corrugate sotto traccia, le quali si dipartono dal quadro elettrico di appartamento completo dell'interruttore magnetotermico differenziale o salvavita, e dagli interruttori magnetotermici a protezione delle linee elettriche in partenza;
- Impianto termico per il riscaldamento degli ambienti ed acqua calda sanitaria, e predisposizione per piano cottura, mediante caldaia murale alimentata a gas GPL in bombole posizionata in vano a muro esterno lato nord collegata ai radiatori nei vani interni l'appartamento e all'impianto dell'acqua sanitaria. Risulta regolare libretto d'impianto;

Inoltre è presente nell'angolo di sud-est della resede di cui al mappale 1738, un deposito fisso da mc 0,5, al momento disattivato e non utilizzato dagli impianti dell'abitazione. Per lo stesso non è stata reperita nessuna documentazione in merito al Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.) prevista per legge per tale attività soggetta al controllo dei Vigili del Fuoco che in caso di riattivazione, il medesimo dovrà essere adeguato alla vigente normativa, sia per il rispetto delle distanze di sicurezza interne ed esterne e dotarsi del C.P.I.

L'appartamento risulta allacciato alla pubblica fognatura e pubblico acquedotto come desunto da bolletta fornita dalla proprietà.

Si precisa che, fatto salvo per quanto relazionato, non sono state prodotte allo scrivente e pertanto se ne ignora l'esistenza, le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici esistenti. A riguardo viene precisato che la vendita del presente lotto è effettuata con gli impianti tecnologici che corredano l'unità immobiliare, con particolare riferimento a quello elettrico, idraulico, termoidraulico e della fognatura, come oggi esistenti, anche se eventualmente non rispondenti alle normative vigenti in materia. Per tali precisazioni, l'aggiudicatario accetta di farsi carico di ogni attività e/o onere necessari alla loro messa a norma e di rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'art. 1490 c.c., alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza di cui al D.M. 37/08

2.7 - Confini

L'unità immobiliare in oggetto con relative pertinenze esclusive e passo in comproprietà confinano a sud con mappale 597, ad ovest con mappale 1053 sub. 7 graffato con mappale 1740 sub. 1, a nord con mappale 1737, del foglio di mappa 32 di Capannori, ad est con Via della Chiesa di Marlia, salvo se altri e più precisi confini.

2.8 – Provenienza nel Ventennio

L'unità immobiliare oggetto di perizia con relative pertinenze esclusive per la piena proprietà, e passo di accesso per la proprietà pari ad 1/3 è pervenuto all'attuale proprietà sig. dai sig.ri,

mediante Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Barsanti Massimo di Lucca, stipulato in data 13/05/1993, rep. n° 45048, fasc. n° 11778, registrato a Lucca in data 10/06/1993 al n° 1584 serie I, ed ivi trascritto in data 24/05/1993 reg. part. 4959. reg. gen. 6699. Lo scrivente precisa che su detto atto è riportato quanto segue:

- *Omissis...* *I sig.ri* *, ciascuno per i propri diritti e solidamente per l'intero, vendono al sig.*
*accettante:...**Omissis... è corredato da piccolo manufatto ad uso vano caldaia a comune con gli appartamenti del primo e secondo piano*...*Omissis.* Come già enunciato nel paragrafo "2.4 Consistenza", tale manufatto non risulta individuato catastalmente sull'atto di acquisto e da sopralluogo effettuato, avendo sentito il proprietario, lo stesso non ne è a conoscenza e di conseguenza non è stato possibile verificare l'effettiva esistenza ed eventuale ubicazione. In ogni caso tale comproprietà se accertata risulta efficace come descritto nell'atto di vendita.
- *Omissis...**ed infine dalla proprietà esclusiva di un piccolo terreno per resede posto a sud del fabbricato e gravato da servitù di passo carrabile in favore dell'appartamento posto a ponente*...*Omissis.* Tale terreno è individuato dal mappale 1741.

2.9 - Situazione ipotecaria, Trascrizioni ed Iscrizioni immobiliari nel ventennio

Da ricerche effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Lucca, sono state riscontrate le seguenti Iscrizioni:

- **Iscrizione contro** del 21/01/2020 reg. part. 88, reg. gen. 876, riguardante Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, emesso da Agenzia delle Entrate in data 21/01/2020 rep. n° 1362/6220, a favore di “ _____ - _____ ” con sede in Roma, c.f. _____ per l’importo totale di € _____

Riferimento immobile: Catasto Urbano Capannori- Foglio 32, Mappale 1744-1053 sub. 5 – 1738 – 1741 sub. 1;

Riferimento nominativo: _____ ;

- **Trascrizione contro** del 07/09/2023 - reg. part. 15180, reg. gen. 11387, riguardante Atto Giudiziario derivante da Decreto di Apertura della Procedura di Liquidazione del Patrimonio, emesso dal Tribunale di Lucca in data 07/07/2023 rep. n° 99/2023 a favore Massa dei Creditori di _____ ;

Riferimento immobile: Catasto Urbano Capannori - Foglio 32, Mappale 1744-1053 sub. 5 – 1738 – 1741 sub. 1 - Catasto Terreni Capannori - Foglio 32 Mappale 1744-1738-1741 per la piena proprietà;

Catasto Urbano Capannori- Foglio 32 M. 1743 - Catasto Terreni Capannori – Foglio 32 Mappale 1743 per la proprietà pari ad 1/3;

Riferimento nominativo: _____ ;

Si precisa inoltre che da ricerca esclusivamente telematica sono state riscontrate oltre il ventennio le seguenti iscrizioni:

- **Iscrizione contro** del 24/05/1993 reg. part. 982, reg. gen. 6700, riguardante Ipoteca Volontaria, ai rogiti del Notaio Barsanti Massimo di Lucca del 13/05/1993 rep. 45049, a favore di Cassa di Risparmio di Lucca con sede in Lucca c.f. 01460540469;

Riferimento immobile: Catasto Urbano Capannori - Foglio 32, Mappale 594 - 1053 - 1744 - 1741 - 1738 per la piena proprietà e Mappale 1743 per la proprietà pari ad 1/3;

Riferimento nominativo: _____

2.10 – Servitù attive e passive

Sull’unità immobiliare in oggetto e relative pertinenze, da ricerche effettuate mediante ispezione telematica nel ventennio nei Pubblici Registri Immobiliari di Lucca non risultano servitù attive o passive trascritte. Altresì si precisa quanto segue:

- Come da atto di acquisto ai rogiti del Notaio Barsanti di Lucca stipulato in data 13/05/1993, rep. n° 45048, fasc. n° 11778, registrato a Lucca in data 10/06/1993 al n° 1584 serie I, ed ivi trascritto in data 24/05/1993 reg. part. 4959. reg. gen. risulta che la resede di proprietà di cui al mappale 1741 del foglio di mappa 32 di Capannori è gravata da diritto di passo a favore del fabbricato posto ad ovest di cui si riporta stralcio come da atto: Omissis...” ed infine dalla proprietà esclusiva di un piccolo terreno per resede posto a sud del fabbricato e gravato da servitù di passo carrabile in favore dell’appartamento posto a ponente”...Omissis...; L’appartamento in questione che gode del diritto di passo è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, Foglio 32, Mappale 1053 sub. 6 graffato con mappale 1740 come desunto anche da atto di vendita ai rogiti del Notaio De Santis del 08/04/2021 rep. n° 3400 racc. n° 2990, che da aggiornata ispezione catastale ha assunto il nuovo identificativo mappale 1053 sub. 7 graffato con mappale 1740 sub. 1. Inoltre tale servitù è riportata anche su atto ai rogiti del Notaio Barsanti stipulato in data 25/01/1985 rep. 15860, fasc. 5527 con il quale i sig.ri _____ e _____ , acquistavano il bene oggetto di stima dal sig. _____ , e _____ , e _____

su atto ai rogiti del Notaio Barsanti stipulato in data 25/01/1985 rep. 15859, fasc. 55276, con il quale veniva acquistato il fabbricato confinante posto ad ovest sempre dal sig. _____, con riferimento al Catasto Urbano di Capannori, Foglio 32, Mappale 1053 sub. 2 e mappale 1740 da cui è derivato il mappale 1053 sub. 6 graffato con mappale 1740 e successivamente il mappale 1053 sub. 7 graffato con mappale 1740 sub. 1 sopra indicato;

- Da accertamento a vista la proprietà (in particolare i mappali 1738 e 1744) risulta soggetta a servitù di linea elettrica aerea in B.T. (bassa tensione 3x380V+Terra) a conduttori isolati dell'ente ENEL, la cui catenaria la attraversa con direzione est-ovest, partendo dal palo di sostegno oltre la strada comunale sul lato est della proprietà, agganciandosi all'angolo nord-est sotto gronda del fabbricato di cui fa parte l'u.i. in oggetto, per poi ripartire verso altre utenze;
- Vista la natura del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, si precisa che le eventuali opere relative a condutture delle varie utenze, scarichi e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'edificio, sono state realizzate con criterio unitario e quindi esistono, fra le varie unità che le compongono, le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistere, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini anche se inferiori a quelli legali;

2.11 - Destinazione Urbanistica

L'unità immobiliare e relative resedi in oggetto facenti parte di più ampio fabbricato di cui al mappale 1053-1738-1741-1743-1744, come desunto da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 26/09/2023 n°339 (prot. n° 60114 del 14/09/2023), risulta inserito nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Capannori nella seguente zona:

- Mappale 1053:
 - o Art. 19 – ambiti di interesse tipologico;
 - o Art. 38 – Fasce di rispetto cimiteriali;
 - o Art. 15 – Edifici vincolati e di rilevante valore storico architettonico – in parte;
- Mappale 1738:
 - o Art. 19 – ambiti di interesse tipologico – in parte;
 - o Aree di sede stradale – in parte;
 - o Art. 40 –rete infrastrutturale stradale e ferroviaria, mobilità debole, fasce di rispetto, percorsi ciclabili – in parte;
- Mappale 1741:
 - o Art. 19 – ambiti di interesse tipologico;
 - o Art. 38 – Fasce di rispetto cimiteriali;
- Mappale 1743:
 - o Art. 19 – ambiti di interesse tipologico;
 - o Aree di sede stradale – in parte;
 - o Art. 38 – Fasce di rispetto cimiteriali;
 - o Art. 40 –rete infrastrutturale stradale e ferroviaria, mobilità debole, fasce di rispetto, percorsi ciclabili – in parte;
- Mappale 1744:
 - o Art. 19 – ambiti di interesse tipologico;
 - o Art. 38 – Fasce di rispetto cimiteriali;

Il tutto risulta ricadente in zona “A” di cui al D.M. n° 1444/1968.

Per le norme di attuazione si rimanda alla visione del CDU e estratti normativi da R.U allegati alla presente.

2.12 – Situazione Urbanistico-Edilizia

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967 (Legge Ponte n° 765 del 06/08/1967), ed in data antecedente al 1942 (Legge Urbanistica n° 1150 del 17/08/1942), in quanto, come da ricerca presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucca, in origine se ne trova testimonianza in vecchio atto di vendita ai rogiti del Notaio Cesare Graziani di Lucca stipulato in data 05/06/1914 rep. 4452 ed era individuato come *“fabbricato ad uso di civile abitazione, a tre piani compreso il terrestre, posto nel Comune di Capannori, sezione Marlia luogo detto “a Casa Prosperi”...Omissis..., con appezzamento di terreno ad uso ortivo racchiuso da muro con due cancelli di ferro ad est e a sud”...Omissis.* Lo stesso risulta esistente anche all'epoca di redazione del catasto storico ottocentesco individuati dai vecchi mappali n° 4436 fabbricato, 1629 porzione e 681 porzione per le resedi, reperiti presso l'Archivio di Stato e la piattaforma PIT – Regione Toscana.

Successivamente da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Lucca, lo stesso è stato costituito al catasto urbano come unica abitazione a tre piani collegati da scala interna, in forza di primo accatastamento del 12/03/1955 scheda AB n° 152977, partita catastale 2727 individuato come mappale 1053 sub. 1 e 594 graffato e successivamente frazionato con pratiche n° 25/1985 – 26/1985 – 27/1985 per ciascun piano (delle quali la n° 25/1985 è riferita all'unità immobiliare in oggetto).

Da atto di Convenzione di Assoggettamento di Beni al Regime di Comunione Tra Coniugi ai Sensi del II Comma dell'Art. 228 L. 151/1975 ai rogiti del Notaio Iryde Maymone stipulato in data 01/04/1978 rep. n° 1368 tra i sig. _____ e la moglie _____, risulta che a tale data il fabbricato fosse già diviso in più abitazioni.

La ricerca dei titoli edilizi è stata poi effettuata al conto dell'attuale proprietario e dei precedenti che si sono susseguiti nel tempo a partire dal 1940, consultando i registri cartacei e le banche dati messi a disposizione dal Comune di Capannori sul proprio sito istituzionale; da tale verifica è emersa un'oggettiva difficoltà di indagine in quanto i registri cartacei ancorché suddivisi per anno e nominativo presentano delle mancanze dovute alla vetustà, con parti di pagine non leggibili o incomplete, che non fanno escludere l'esistenza di ulteriori titoli rispetto a quelli reperiti.

Inoltre si comunica quanto segue:

- N° 1 pratica riconducibile a passati proprietari risulta carente di documentazione data l'assenza di elaborati grafici o altri documenti grafici e descrittivi esaustivi che ne potessero individuare con certezza l'unità immobiliare o porzione del fabbricato oggetto di perizia,
- N° 2 pratiche sempre riconducibili a passati proprietari ma che non identificano con certezza ne il fabbricato ne l'unità immobiliare in oggetto facente parte di esso, al momento non sono reperibili in archivio.

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere stata oggetto della seguente pratica edilizia certa:

- Autorizzazione Edilizia n° 55 del 03/03/1986, rilasciata dal Comune di Capannori al conto dei sig.ri _____ e _____ per opere inerenti lo *“spostamento pareti interne a fabbricato c.a.”* con modifiche distributive interne

rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del 1985. In tale pratica non risulta un inizio e fine lavori. Le opere sono relative a:

- Demolizione di due muri portanti nel vano tinello con la realizzazione di un pilastro (non rappresentato in pianta ma presente sul posto), oltre la presunta realizzazione di travi passanti e conseguente allargamento del vano verso il disimpegno con realizzazione di parete divisoria non portante e apertura di porta per accesso al ripostiglio sottoscala;
- Realizzazione di un ripostiglio e ulteriore disimpegno in pareti divisorie forate;
- Realizzazione di apertura in muro portante di accesso al vano camera lato sud-est e conseguente chiusura dell'accesso in muro divisorio dall'ingresso;
- Trasformazione del vano lato sud-est da sala a camera;

Successivamente l'unità immobiliare non risulta essere stata oggetto di ulteriori pratiche edilizie. Si precisa che non è stato individuato un certificato di abitabilità per l'immobile in oggetto né comunicazioni presso l'allora ufficio del Genio Civile di Lucca relativamente a opere strutturali interne.

La pratica edilizia carente di documentazione, è la seguente:

- Licenza Edilizia n° 1043 del 11/11/1966, nullaosta rilasciato dal Comune di Capannori relativamente ad una casa di civile abitazione posta in "*Marlia alla Chiesa*" con oggetto: "*costruzione di una parete con forati per dividere una stanza e formare un bagno, apertura di una finestra per detto bagno, costruzione di scarichi e fossa biologica nel sottostante terreno, plafonatura di soffitti con rete metallica e pavimenti di mattonelle, nonché di tutte le rattoppature di intonaci*" al conto del sig. _____ in qualità di passato proprietario del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto.

Le pratiche al momento non reperibili in archivio sono le seguenti:

- Esecuzione di Piccoli Lavori n° 148 del 04/04/1962, autorizzato dal Comune di Capannori relativamente ad un immobile posto in "*fraz. Marlia loc. alla Chiesa*" per le seguenti opere: "*Rifacimento di pavimenti, di due pareti e ripresa intonaci, sostituzione acquaio*" con menzionati anche opere di "*Apertura di una porta, eventuali riparazioni*" al conto del sig. _____ in qualità di passato proprietario del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto. Lo scrivente ha potuto rintracciare porzione di tale documento in altra pratica edilizia relativa a fabbricato limitrofo a nome dello stesso sig. _____, contenente solamente uno stampato dell'Ufficio Gestione Imposte di Consumo con una descrizione delle opere, oltre comunicazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Capannori all'ufficio menzionato con autorizzazione ad eseguire i lavori.
- Esecuzione di Piccoli Lavori n° 425 del 12/10/1966, autorizzato dal Comune di Capannori per le seguenti opere: "*rifacimento del tetto alla casa con sostituzione di travicelli ed embrici*" al conto del sig. _____ in qualità di passato proprietario del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto relativamente ad una casa di civile abitazione posta in "*Marlia alla Chiesa*".

Per le pratiche non reperibili lo scrivente è in attesa di relativa comunicazione certificata da parte del Comune di Capannori.

Altresì data la particolare situazione urbanistica del fabbricato e nello specifico dell'unità immobiliare in oggetto, trovandoci di fronte ad una tipologia che difatti rientra nella fattispecie di casa di corte con connotazioni simil-condominiali, lo scrivente procedeva a visionare anche le pratiche relative agli appartamenti soprastanti e in aderenza a nome degli attuali e passati proprietari, il tutto per poter avere un quadro il più completo possibile utile a delineare l'aspetto urbanistico e le difformità descritte nel paragrafo successivo relative all'appartamento oggetto di stima.

2.13 - Difformità Urbanistico-costruttive

In merito a difformità riscontrate nell'unità immobiliare e relative resedi, lo scrivente deve premettere che, dalle verifiche presso gli Enti Pubblici (Comune di Capannori, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Lucca, Conservatoria dei RR.II. di Lucca - Archivio di Stato) è emersa un'oggettiva difficoltà di indagine al fine di appurare la conformità urbanistica in ordine ai titoli edilizi reperiti, in quanto come specificato nel paragrafo precedente, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare risulta essere costruito in epoca remota e antecedente al 1942 e successivamente non è stato possibile ricostruire con certezza le fasi modificative susseguitesi nel tempo fino ad ottenere l'unità immobiliare come ad oggi si presenta nello stato di fatto. La conformità del fabbricato e nello specifico dell'unità immobiliare in oggetto deve risultare da epoca antecedente al 1942 in quanto risultava che la zona di Marlia era già soggetta ad autorizzazione edilizia in forza del 1° Regolamento Edilizio del 1933 emanato dal Comune di Capannori.

Come enunciato nel paragrafo precedente:

- è noto con certezza che il fabbricato risultava già presente nell'anno 1914 a seguito di atto reperito presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucca, descritto come fabbricato per civile abitazione a tre piani compreso il terrestre, e tale aspetto è supportato dalla presenza nelle mappe d'impianto del vecchio catasto ottocentesco;

- si ha una prima rappresentazione grafica del fabbricato a mezzo di Denuncia di Fabbricato Urbano del 12/03/1955 scheda AB n° 152977, partita catastale 2727 individuato come mappale 1053 sub. 1 e 594 graffato, rappresentato come unica abitazione da terra a tetto collegato da scala interna;

- da atto di Convenzione di Assoggettamento di Beni al Regime di Comunione Tra Coniugi ai Sensi del II Comma dell'Art. 228 L. 151/1975 ai rogiti del Notaio Iryde Maymone stipulato in data 01/04/1978 rep. n° 1368 tra i sig. _____ e la _____, risulta che a tale data il fabbricato fosse già diviso in più abitazioni;

- da quanto emerso dai registri dell'Edilizia Privata del Comune di Capannori fino all'anno 1986, sono state riscontrate pratiche in parte carenti di documentazione e altre non reperibili in archivio, atte a determinare con certezza la corrispondenza all'unità immobiliare oggetto di stima;

Inoltre nel 1985, in concomitanza delle vendite dei singoli appartamenti che costituiscono il fabbricato (tra i quali anche quello oggetto di stima al piano terra) risulta essere stato eseguito un frazionamento catastale per suddividere tale fabbricato in tre distinte unità immobiliari con accesso indipendente per l'unità immobiliare al piano terra (oggetto di stima – pratica 25/1985) e mediante scala interna esistente per i residui appartamenti (non oggetto di perizia – pratiche 26/1985 e 27/1985). In tale frangente, con l'elaborazione dell'aggiornata planimetria catastale, risultano delle modifiche interne eseguite all'unità immobiliare in oggetto rispetto all'unico elaborato grafico riconducibile all'originaria planimetria del 1955 e più precisamente:

a) realizzazione di tre pareti divisorie che hanno costituito, il vano ingresso, e due vani per camera;

- b) la realizzazione di tre scalini in corrispondenza dell'originaria scala interna, con conseguente parziale demolizione della stessa e l'automatica esclusione di collegamento della superficie del piano terra dai piani soprastanti;
- c) l'apertura di una porta in muro strutturale tra l'attuale ingresso ed il disimpegno principale;
- d) la chiusura di una porta in muro strutturale tra l'attuale vano camera ad sud-est e il vano confinante;
- e) l'apertura di una porta in muro strutturale che da accesso al vano ripostiglio di proprietà, corrispondente al sottoscala condominiale dei piani soprastanti;
- f) la rappresentazione del servizio igienico con finestra e conseguente apertura di porta in muro strutturale;
- g) la chiusura di una finestra sulla facciata est in prossimità del vano camera;
- h) la chiusura di una porta sulla facciata sud in prossimità della mezzeria tra i due nuovi vani realizzati ad uso camera;
- i) mancata rappresentazione di finestra sulla facciata nord in prossimità del vano ripostiglio di proprietà, corrispondente al sottoscala condominiale dei piani soprastanti;

Infine nel 1986 risulta l'unica pratica certa riconducibile all'unità immobiliare individuata nella A.E. 55/86 riguardanti modifiche interne anche strutturali oltre la trasformazione del vano sala in camera, il tutto rispetto all'originaria conformazione come da planimetria catastale del 1985. Tale pratica non risulta essere decaduta o annullata da parte dell'Amministrazione Comunale.

La ricostruzione storica dell'evoluzione urbanistica dell'unità immobiliare in oggetto, tenendo in considerazione che lo stato legittimo del fabbricato può essere attestato in base alla sommaria descrizione da atto di vendita prima del 1914 e coincidente con il primo elaborato grafico di cui alla planimetria catastale del 1955, porta lo scrivente a delineare le seguenti difformità rispetto a quanto riscontrato sul posto:

- 1) In primo luogo non risulta il frazionamento di tutto il fabbricato in più unità immobiliari né prima né successivamente la redazione della planimetria catastale del 1985 e che presumibilmente si ipotizza realizzato nell'arco temporale dal 1955 al 1978. A tal proposito lo scrivente avendo visionato le pratiche edilizie riguardanti le unità immobiliari soprastanti ha potuto reperire Concessione Edilizia in Sanatoria di cui alla domanda di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 e L. 724/94 prot. gen. n° 012246 del 01/03/1995 – Reg. Sanatoria n° 1716, esclusivamente per l'unità immobiliare posta al piano primo (non oggetto di stima) con opere relative al cambio di destinazione di un alloggio di civile abitazione in laboratorio di analisi chimiche senza modifiche murarie. Relativamente all'accesso a tale porzione di fabbricato comprendente il piano primo e secondo, è stata poi riscontrata una Autorizzazione Edilizia n° 123 del 20/05/2000 in cui veniva eseguita una modifica alla scala esterna di accesso in cui si evince dagli elaborati grafici la presenza di una porta d'ingresso a servizio della scala condominiale.
- 2) La chiusura delle aperture in facciata relative all'unità immobiliare in oggetto come indicato ai punti g) e h) non risultano essere state autorizzate prima della redazione della planimetria catastale del 1985 e le stesse non vengono successivamente rappresentate neanche nell'elaborato "stato attuale" della A.E. 55/86.
- 3) La finestra di cui al punto i) non rappresentata nella planimetria catastale del 1985, né negli elaborati di cui alla A.E. 55/86, ad oggi risulta presente come da planimetria catastale del 1955;

- 4) La realizzazione di modifiche interne relativa all'unità immobiliare in oggetto di cui ai punti a), b), c), d), e) non risulta essere stata autorizzata prima della redazione della planimetria catastale del 1985. Altresì le stesse vengono successivamente rappresentate nell'elaborato "stato attuale" della A.E. 55/86;
- 5) La realizzazione dei presunti controsoffitti internamente all'unità immobiliare non risultano autorizzati, ma tale opera potrebbe essere presumibilmente riconducibile alla L.E. 1043/66;
- 6) Il caminetto nel vano tinello, non risulta essere stato autorizzato;
- 7) La realizzazione del servizio igienico con finestra e conseguente apertura di porta in muro strutturale relativa all'unità immobiliare in oggetto di cui al punto f) non risulta essere stata autorizzata prima della redazione della planimetria catastale del 1985, ma tale opera potrebbe essere presumibilmente riconducibile alla L.E. 1043/66 e alla pratica di Piccoli Lavori n° 148/62;
- 8) In ordine alla A.E. 55/86, è stata riscontrata una differente distribuzione interna dei vani tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato, riscontrabili in lievi spostamenti di pareti divisorie interne, la realizzazione di un pilastro nel vano tinello, la mancanza del caminetto, oltre errate quote dichiarate alcune in tolleranza e altre fuori tolleranza ai sensi dell'art. 198 della L.R. 65/2014 e successive modificazioni. Risultano anche palesi errori e mancanze grafiche come lo spostamento di finestra nel vano tinello (della quale si può evincere che la posizione nello stato di fatto corrisponde alla planimetria catastale del 1955), la mancata rappresentazione di rientranze interne di vecchie aperture nei muri portanti, l'errata rappresentazione degli scalini interni;
- 9) In prossimità della porta d'ingresso sulla facciata est non risulta essere stata autorizzata la piccola tettoia;
- 10) La muratura faccia-vista sul prospetto est relativa all'unità immobiliare in oggetto non risulta essere stata autorizzata. Tale aspetto si può evincere dalla documentazione fotografica allegata alla A.E. 55/1986;
- 11) Nelle resedi di proprietà di cui ai mappali 1744 e 1738, le recinzioni sui lati nord e sud compreso il cancellino d'ingresso non risultano essere state autorizzate. Tale aspetto si può evincere dalla documentazione fotografica allegata alla A.E. 55/1986;
- 12) Nella resede di cui al mappale 1744 non risultano autorizzate le sistemazioni esterne relative alle pavimentazioni e al muretto basso di accesso alla resede di cui al mappale 1738;
- 13) Nella resede di cui al mappale 1744 non risulta autorizzato la struttura simil-pergolato;
- 14) Nella porzione a nord della resede di cui al mappale 1738, non risulta autorizzata la tettoia, i piccoli vani tecnici in aderenza alla facciata nord e il vano caldaia sempre sulla stessa facciata, così come il piccolo vano incassato nella muratura per l'alloggio del contatore di fornitura elettrica sulla facciata est in prossimità del cancellino pedonale di accesso alla resede mappale 1744;
- 15) Nella resede di cui al mappale 1738, non risultano autorizzati manufatti prefabbricati in legno di tipo precario;
- 16) Nella resede di cui al mappale 1738, non risulta autorizzata la piccola struttura ornamentale in muratura presumibilmente appoggiata a terra con due fontanelle prefabbricate;
- 17) Nella resede di cui al mappale 1738, non risulta autorizzato il piccolo manufatto ad uso tecnico in muratura con soprastante piccola copertura in coppi ed embrici posto in aderenza al muro confinante con Via della Chiesa di Marlia;

- 18) Nella resede di cui al mappale 1738, non risulta autorizzato il deposito gpl ad oggi non in uso;
- 19) Nella resede di cui al mappale 1741, risulta sul lato sud una recinzione a confine con altra proprietà, per la quale non risultano atti autorizzativi rilasciati e/o asseverati all'Amministrazione Comunale a nome del soggetto in liquidazione giudiziale e precedenti proprietari;
- 20) Nella resede ad uso passo a comune di cui al mappale 1743, risulta sul lato sud porzione di recinzione a confine con altra proprietà per la quale non risultano atti autorizzativi rilasciati e/o asseverati all'Amministrazione Comunale a nome del soggetto in liquidazione giudiziale e precedenti proprietari;

Considerazioni in merito alle pratiche edilizie riscontrate presso il Comune di Capannori:

Lo scrivente, relativamente agli atti concessori riscontrati presso l'amministrazione comunale inerenti l'unità immobiliare, dopo vari riscontri di concerto anche con altre pratiche edilizie riguardanti l'unità immobiliare soprastante e confinante sul lato ovest, relazione quanto segue:

- La pratica Piccoli Lavori n° 148 del 04/04/1962, autorizzato dal Comune di Capannori relativamente ad un immobile posto in "*fraz. Marlia loc. alla Chiesa*" per le seguenti opere: "*Rifacimento di pavimenti, di due pareti e ripresa intonaci, sostituzione acquaio*" con menzionati anche opere di "*Apertura di una porta, eventuali riparazioni*", potrebbe presumibilmente riferirsi all'unità immobiliare in oggetto in quanto le opere realizzate ed in particolare l'apertura della porta, potrebbe corrispondere all'attuale apertura in muro portante che da accesso all'attuale bagno (come descritto al precedente punto 7). Tale considerazione è scaturita dal fatto che al tempo il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ed il fabbricato confinante sul lato ovest (al tempo entrambe di medesima proprietà) risultavano comunicanti su tutti e tre i piani ma già distinti in quanto risultava fabbricato in parte abitativo ed in parte ad uso agricolo e tale apertura potrebbe essere derivata da una ulteriore necessità di accesso al fabbricato confinante. Nel fabbricato confinante è stato effettuato un cambio d'uso a civile abitazione con P. di C. n° 245/1953 con cessione di alcune stanze al piano primo, e al piano terra si evince dagli elaborati grafici che esisteva già un'apertura collegata all'unità immobiliare in oggetto individuata tra l'attuale vano camera ad ovest e l'ingresso del fabbricato confinante. Successivamente nella A.E. 244/1985 riguardante il fabbricato confinante, tale apertura non compare e tale aspetto viene consolidato con successiva Attestazione di Conformità in Sanatoria n° AC2021/0002 del 2021 per opere in difformità dalla A.E. 244/1985 sempre relativo al fabbricato confinante;
- La pratica Piccoli Lavori n° 425 del 12/10/1966 autorizzato dal Comune di Capannori per le seguenti opere: "*rifacimento del tetto alla casa con sostituzione di travicelli ed embrici*" potrebbe presumibilmente riferirsi alla copertura del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto e quindi rientrante in un'opera di manutenzione condominiale;
- La Licenza Edilizia n° 1043 del 11/11/1966, nullaosta rilasciato dal Comune di Capannori relativamente ad una casa di civile abitazione posta in "*Marlia alla Chiesa*" con oggetto: "*costruzione di una parete con forati per dividere una stanza e formare un bagno, apertura di una finestra per detto bagno, costruzione di scarichi e fossa biologica nel sottostante terreno, plafonatura di soffitti con rete metallica e pavimenti di mattonelle, nonché di tutte le rattoppature di intonaci*" potrebbe presumibilmente riferirsi all'unità immobiliare in oggetto in quanto le

opere realizzate, corrisponderebbero alla realizzazione di una parete divisoria non strutturale nell'allora vano cantina del fabbricato confinante ad ovest, e l'apertura della finestra può essere intesa come divisione di quella allora già esistente a nord con relative modifiche al telaio dell'infisso per ricavare due aperture distinte per ciascun vano senza alterare la muratura. Inoltre è da far notare che la realizzazione di "*scarichi e fossa biologica nel sottostante terreno*", potrebbe presumibilmente coincidere all'aumento di quota dell'attuale bagno per inserire gli scarichi nel terreno. Tali aspetti sono possibili riscontrarli nella già citata A.E. 244/1985 riguardante il fabbricato confinante, con la quale veniva realizzato un servizio igienico confinante con quello facente parte dell'u.i. in oggetto, nel cui elaborato "stato attuale" si evince nel vano cantina del piano terra una parete trasversale che divide in due la finestra a nord, successivamente consolidata con Attestazione di Conformità in Sanatoria n° AC2021/0002 del 2021, e la conformazione del piano terra rappresentato differisce dall'elaborato grafico "stato modificato" del P. di C. n° 245/1953 sopramenzionato in quanto tale parete non era ancora presente e la superficie dell'attuale bagno facente parte dell'unità immobiliare oggetto di perizia, risultava del fabbricato confinante. Infine le opere di "*plafonatura di soffitti con rete metallica*" potrebbe presumibilmente riferirsi agli attuali controsoffitti presenti nell'abitazione, in quanto all'epoca di realizzazione della planimetria catastale del 1955 fu dichiarata una altezza interna pari a mt. 3,10, anche se successivamente nella planimetria catastale del 1985 è stata riconfermata la medesima altezza con aggiunta di quella del bagno pari a mt. 2,50;

- L'Autorizzazione Edilizia n° 55 del 03/03/1986 relativa all'unità immobiliare in oggetto risulta non annullata né revocata da parte dell'Amministrazione Comunale, ma non è stato reperito documento di inizio e fine lavori, né tanto meno Certificato di Abitabilità. Tenendo in considerazione l'art. 9 bis del T.U. per l'Edilizia D.P.R. 380/2001, e avendo riscontrato che l'elaborato grafico "stato attuale" della pratica stessa risulta rappresentato come la planimetria catastale redatta nel 1985 senza ulteriori citazioni ad eventuali pratiche precedenti, la stessa risulta viziata da una non lineare conformità pregressa, e tale aspetto potrebbe inficiare la legittimità del documento stesso;
- Per il Condono Edilizio 1716/94 (appartamento piano primo – non oggetto di stima) sentito il parere verbale di funzionario tecnico del Comune di Capannori, lo stesso ritiene che detta situazione appare di difficoltosa interpretazione giuridico-urbanistica in quanto, anche se il condono, mediante l'avvenuto pagamento dell'oblazione di fatto consolida come singola unità immobiliare l'appartamento del piano primo, tale aspetto non può essere considerato indirettamente valido dal punto di vista di una totale suddivisione in più unità di tutto il fabbricato, che rimane comunque viziato da mancato frazionamento per il piano terra (oggetto di stima) e per il piano secondo (non oggetto di stima).
- Con l'Attestazione di Conformità in Sanatoria n° AC2021/0002 del 2021, relativa al fabbricato confinante sul lato ovest di altra proprietà e non oggetto di stima, viene sanata una situazione derivante dalla precedente A.E. 244/1985, con la quale si consolida una conformazione del fabbricato oggetto della pratica edilizia ben distinta dal fabbricato e unità immobiliare oggetto di stima, nei cui elaborati grafici si evince che la porzione di superficie che ad oggi rappresenta il bagno dell'unità immobiliare oggetto di stima, non fa parte del fabbricato oggetto della presente pratica edilizia, né tantomeno risulta apertura di collegamento con l'unità immobiliare in oggetto;

Lo scrivente precisa che tali considerazioni sono da considerarsi presunte e non esaustive, e sono rese esclusivamente al fine di poter indicare una teorica “linea guida” all’aggiudicatario del bene in oggetto per la presentazione di pratica di sanatoria.

Considerazioni in merito ai requisiti igienico-sanitari – D.M. 05/07/1975

Lo scrivente precisa che l’unità immobiliare nello stato di fatto presenta altezze interne per la zona notte (camere) e bagno che non soddisfano i requisiti minimi di legge, oltre il mancato rispetto delle superfici aero/illuminanti nella maggior parte dei vani.

In merito alla situazione aleatoria esposta lo scrivente ritiene che:

- Per le altezze interne, presumendo la presenza di controsoffitti non strutturali, risulta necessario ripristinare le originarie andando a rimuovere le controsoffittature al fine di raggiungere le altezze minime per legge;
- Per i requisiti di aero/illuminazione, risulterà necessario operare una serie di adeguamenti anche a livello murario al fine di raggiungere i requisiti minimi per legge;

Il tutto fatto salvo diverse interpretazioni da parte dell’Amministrazione Comunale in merito alla documentazione edilizia reperita inerente l’unità immobiliare o eventuali deroghe in merito;

In conclusione per tutto quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene che:

- Le opere di cui al punto 2), a parere dello scrivente devono essere ripristinate in quanto essendo il fabbricato subordinato all’art. 15 del vigente Regolamento Urbanistico, la norma impone il mantenimento delle caratteristiche costruttive originarie, come di fatto riportate nel primo elaborato grafico attendibile, ovvero la planimetria catastale di primo impianto del 1955;
- Le opere di cui al punto 14), a parere dello scrivente devono essere rimosse, in quanto per le piccole opere in muratura in facciata e in aderenza, essendo il fabbricato subordinato all’art. 15 del vigente Regolamento Urbanistico, la norma impone il mantenimento delle caratteristiche costruttive originarie, come di fatto riportate nel primo elaborato grafico attendibile, ovvero la planimetria catastale di primo impianto del 1955 inoltre la tettoia risulta in contrasto con l’art. 19 del vigente Regolamento Urbanistico oltre la mancata distanza dal confine nord;
- Per le opere di cui al punto 15), a parere dello scrivente, essendo le stesse ricomprese nelle attività di edilizia libera ai sensi dell’art. 137 della L.R. 65/2014 e successive modificazioni, di concerto con l’art. 11 del vigente Regolamento Urbanistico e l’art. 10 del vigente Regolamento Edilizio, è possibile mantenere una delle due con conseguente rimozione della residua;
- Per le opere di cui al punto 16), a parere dello scrivente, essendo la stessa ricompresa nelle attività di edilizia libera ai sensi dell’art. 137 della L.R. 65/2014 e successive modificazioni, di concerto con l’art. 11 del vigente Regolamento Urbanistico e l’art. 10 del vigente Regolamento Edilizio, è possibile il suo mantenimento a condizione che la stessa sia contraddistinta da facile amovibilità e reversibilità;
- Per le opere di cui al punto 18), si rimanda a quanto enunciato nel paragrafo “2.6 Descrizione degli impianti”;
- Per le opere di cui ai punti 19) e 20), a parere dello scrivente, essendo tali recinzioni sul confine ma a corredo del fabbricato di cui al mappale 597 di altra proprietà, le stesse possono essere mantenute, qual’ora sia verificata la legittimità riscontrabile in eventuali pratiche relative ai proprietari confinanti, delle quali lo scrivente non è a conoscenza;

Per tutti gli altri punti non elencati, data l'oggettiva difficoltà nello stabilire con certezza le difformità riscontrate scaturite da una parziale mancanza di dati oggettivi atti a stabilire la conformità dell'immobile, e fatta salva ogni e più restrittiva interpretazione degli uffici competenti, lo scrivente ritiene che sia necessario presentare Domanda di Sanatoria, da richiedersi all'Amministrazione Comunale di Capannori (LU) per regolarizzare lo stato di fatto dell'unità immobiliare e relative pertinenze, sotto ogni aspetto in materia urbanistico-edilizio, igienico sanitario, statico/strutturale e vincolistico, anche con eventuali opere di adeguamento che l'Amministrazione Comunale riterrà necessarie nel rispetto del Regolamento Urbanistico vigente e le normative edilizie in vigore, soprattutto in ordine alla Legge Regionale 65/2014 e successive modificazioni, nonché al Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni, e anche in virtù del mancato frazionamento di tutto il fabbricato che, pur tenendo comunque in considerazione l'esistenza di un condono edilizio rilasciato per il piano primo che difatti assume una situazione urbanistica di indiretto parziale frazionamento, oltre le pratiche edilizie riscontrate per l'appartamento in oggetto, tale aspetto non esclude comunque che la pratica possa interessare l'intero fabbricato, oltre la richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale del versamento degli oneri di urbanizzazione 1° e 2°, per opere rientranti nel punto 1 della tabella "A1 – Residenziale", e del contributo sul costo di costruzione il tutto come da Regolamento Oneri del Comune di Capannori approvato con Delib. C.C. n° 5 del 02/03/2016, revisionato e aggiornato con Determina Dirigenziale n° 70 del 01/02/2023, oltre relativa sanzione amministrativa compresa tra € 1.000,00 ed € 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

Inoltre potrebbe essere necessario dotare l'unità immobiliare di certificato e/o attestazione di agibilità ai sensi dell'at. 149 L.R. n° 65/2014, con il conseguente adeguamento degli impianti tecnologici presenti.

Lo scrivente precisa che tutti gli adempimenti ed i costi necessari alla regolarizzazione dei luoghi e per l'eventuale ottenimento del certificato di agibilità, sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario in fase d'asta e che per tali costi, data la particolarità del caso, si è tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta successivamente indicato attraverso l'applicazione di coefficiente di riduzione al valore unitario di massima frequenza individuato.

Per tutto quanto sopra esposto, sulla vendita del presente lotto non opera la garanzia della conformità urbanistico-edilizia che pertanto è esclusa.

Infine essendo l'unità immobiliare facente parte di un fabbricato edificato in data antecedente al 1942 come meglio descritto nel paragrafo precedente, a giudizio dello scrivente, ma rimanendo sul punto remissivo ad ogni interpretazione che il Giudice Delegato, il Curatore o il Notaio rogante vorranno esprimere, le difformità rilevate non pregiudicano la commerciabilità dell'immobile.

2.14 – Vincoli

Insistono sull'area e unità immobiliare in oggetto i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale, di Piano Strutturale e quelli derivanti dalla vigente normativa antisismica, ai quali si rimanda per ogni maggiore specifica.

Si riporta inoltre che come da C.D.U rilasciato dal Comune di Capannori l'area risulta in fascia di rispetto cimiteriale.

2.15 – Altri Accertamenti e Informazioni

Lo scrivente precisa quanto segue:

- Avendo interpellato la proprietà senza ricevere risposta alcuna, lo scrivente precisa che non è a conoscenza se il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare sia provvisto di regolamento di condominio ne se vi è un amministratore preposto, ne tanto meno se risultano spese insolute o liti pendenti;
- Al momento del sopralluogo è stato riscontrato che nell'immobile e nei relativi fabbricati accessori ricadenti nella resede di proprietà, sono presenti arredi e mobili di tipo domestico oltre ad attrezzatura da giardino. Gli stessi e il loro contenuto sono esclusi dalla stima;
- Lo scrivente precisa che, come dichiarato dalla proprietà, la porzione di resede posta a sud di cui al mappale 1741 viene utilizzata anche come posto auto, e a tal proposito non essendo individuati con precisione sul posto i confini di tale resede e che la stessa risulta gravata da servitù di passo carrabile a favore dell'appartamento e resede di proprietà terzi posto a ovest, come desunto dall'atto di acquisto ai rogiti del notaio Barsanti rep. 45048 del 1993 (individuato con il mappale 1053 sub. 7 e 1740 sub. 1 graffati), lo scrivente non è a conoscenza di quale porzione sia effettivamente utilizzata ne se sussiste un diritto per eventuale stallo di autoveicolo.
- Sulla vendita dei beni oggetto di perizia non opererà la garanzia per vizi di cui all'articolo 1490 c.c.
- La valutazione effettuata è redatta sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici e né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata. Inoltre nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione;

Lo scrivente inoltre dichiara che non sono state effettuate le seguenti verifiche:

- verifica dei confini e delle distanze delle costruzioni da questi e dai fabbricati limitrofi e/o antistanti;
- misurazione dell'effettiva superficie della resede e dell'intero lotto edificato;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini nei soffitti mediante carotaggio per determinare l'effettiva presenza di controsoffitti;
- indagini mirate ad individuare la presenza di fibre di amianto nei componenti utilizzati per la realizzazione dell'immobile e nei terreni a corredo che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;
- indagini mirate a verificare la presenza di attrezzature interrato quali cisterne, serbatoi o altro che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;

- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare la loro conformità alle normative vigenti in materia salvo quanto già enunciato;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento dei consumi energetici del fabbricato (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s.m.i.);
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell’impatto acustico dell’unità immobiliare esaminata, della quale si ignora pertanto la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 05/12/1997 e successive modificazioni e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, dell’unità immobiliare esaminata, della quale si ignora pertanto la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi di cui al D.Lgs n° 192/2005, D.Lgs n° 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s.m.i., relativamente all’unità immobiliare esaminata, della quale si ignora pertanto la conformità;
- verifica relativa a emissione di fumi in atmosfera dell’unità immobiliare esaminata, della quale si ignora pertanto la conformità;
- verifiche in ordine al rispetto della rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, ne tantomeno valutazioni di carattere statico/strutturale delle condizioni della struttura nello stato di fatto in cui si trova;
- verifiche specifiche circa il rispetto della L. 13/1989 e successive modificazioni e/o integrazioni in materia di disposizioni per l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali si ignora pertanto la conformità;
- fatto salvo quanto riportato nel paragrafo “2.6 Descrizione degli Impianti”, verifica e/o ispezioni del sistema di smaltimento liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti del quale se ne ignora pertanto la conformità;
- fatto salvo quanto riportato nel paragrafo ”2.9 - Situazione ipotecaria, Trascrizioni ed Iscrizioni immobiliari nel ventennio” verifiche ipotecarie oltre il ventennio esclusivamente sull’unità immobiliare in oggetto;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sull’immobile, risultando solamente gli accertamenti mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato dall’ Amministrazione Comunale e/o asseverato dai tecnici professionisti. In merito è opportuno precisare che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate, tenuto conto delle oggettive difficoltà nello stabilire una certa conformità dell’immobile, le limitazioni d’indagine esposte nonché della finalità dell’incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definito sul punto. Determinare i costi necessari per l’eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Enti Pubblici preposti, i quali sono designati all’indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all’esito dell’istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell’aggiudicatario.

2.16- Appetibilità commerciale e posizione

L'immobile sorge in comune di Capannori, in zona prettamente residenziale della frazione di Marlia, a circa 7 km dalla città di Lucca. La zona è ben collegata alla rete viaria del comune e più precisamente sorge a ridosso della Via della Chiesa di Marlia, ben collegata alle importanti arterie di comunicazione, come il Viale Europa e la statale SS. 12 del Brennero che collega la zona nord del Comune di Capannori a tutte le realtà della piana e alle arterie autostradali oltre alla Media Valle Garfagnana. Risultano nelle vicinanze tutte le attività di primaria importanza come supermercati, farmacie, scuole ecc.

Per contro è necessario tenere in considerazione tutta una serie di aspetti richiedenti uno sforzo economico non trascurabile dati dall'attuale stato di conservazione dell'unità immobiliare necessitante di opere di straordinaria manutenzione, oltre a problematiche relative alla regolarità edilizia dell'unità immobiliare per ripristinare una situazione conforme a livello urbanistico/edilizio e catastale come precedentemente descritto.

Tali aspetti possono risultare aleatori nell'interesse commerciale e di conseguenza ne sminuisce il valore.

3 – CRITERI ESTIMATIVI

Il criterio adottato per la stima è quello del valore di mercato con metodo di stima monoparametrica, determinato essenzialmente per comparazione sul prezzo di vendita al mq. di beni simili e dalle loro condizioni attuali, basato, sul confronto tra gli immobili oggetto di stima ed immobili simili ricadenti nello stesso segmento di mercato, tenendo in considerazione quanto sottolineato nel paragrafo “Premessa”, e considerando l’oggettiva difficoltà nel trovare comparabili attendibili, date le sempre diverse caratteristiche di ogni immobile, che comunque permette di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni oggetto di stima; detto metodo sarà comunque supportato, tenendo anche in considerazione dati acquisiti mediante professionisti del luogo, ricerche sulla rete internet circa le valutazioni date da agenzie immobiliari del posto di immobili similari, quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare, tenendo conto altresì, in modo indicativo, dei valori pubblicati dall’Agenzia delle Entrate nell’Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento ai dati rilevati nel 1° semestre dell’anno 2023, delle quotazioni Borsino Immobiliare in materia di determinazione di Valore Normale dei Fabbricati nonché come precedentemente enunciato, delle attuali condizioni del mercato immobiliare.

Riferimento O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: LUCCA

Comune: CAPANNORI

Fascia/zona: Periferica/MARLIA

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1600	L	4,1	6,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1450	L	3,6	5,2	L
Box	NORMALE	500	750	L			
Ville e Villini	NORMALE	1500	2200	L			

Quotazione media €/mq 1.225,00

Riferimento quotazioni Borsino Immobiliare del sito web “borsino immobiliare.it”

Quotazioni estratti nel mese dicembre 2023

Capannori (LU)

ZONA MARLIA

📍 Posizione Zona

🏠 Tipologia Prevalente

Semiperiferia

Abitazioni Civili



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **966**

Valore medio

Euro **1.068**

Valore massimo

Euro **1.171**

Valuta subito questo immobile

Per quanto riguarda la ricerca di comparabili, eseguiti su piattaforma dell'Agencia delle Entrate OMI – Consultazione valori immobiliari dichiarati” nell’arco temporale individuabile dal servizio di anni 3 da gennaio 2020 a settembre 2023, lo scrivente fa presente che nella zona di Capannori, fraz. Marlia sono stati riscontrati le seguenti transazioni per la tipologia residenziale con connotazioni pressoché similari al bene oggetto di stima:

Comparabile 1:

Tipo fonte: Atto di Compravendita;

Data contratto: 16/04/2021;

Descrizione come da atto di compravendita: “...Omissis...*fabbricato di corte terra tetto a schiera con altri fabbricati, elevato a tre piani fuori terra compreso il terrestre parzialmente seminterrato oltre soffitta non praticabile, alla quale si accede a mezzo botola posta nel disimpegno/vano scala al piano secondo; l'unità immobiliare si compone: al piano terra da ingresso, cucina, disimpegno, un servizio igienico e piccola cantina e intercapedine seminterrata; al piano primo da due camere da letto e disimpegno; al piano secondo da disimpegno, numero due camere e altro servizio igienico; i tre piani sono collegati a mezzo vano scala interno; l'abitazione è corredata da resede esclusiva posta in adiacenza al fronte sud della stessa....Omissis...Piena proprietà su terreno della superficie catastale di mq. 180 collegata alla predetta resede...Omissis...Quota pari a 1/3 in proprietà su area urbana, della superficie di mq. 92...Omissis...”. – Cat. A/4 – Classe Energetica “G”;*

Anno di Costruzione: anteriore al 1942 e modifiche effettuate nel 1952 e 1985;

Indirizzo: Via della Chiesa di Marlia 38/A;

Superficie lorda presunta principale derivante da plan. catastale: mq. 124,00 circa

Superficie resede derivante da visura catastale: mq. 241,00

Strada di accesso in comproprietà desunta da visura catastale pari ad 1/3: mq. 93

Prezzo di vendita: € 93.000,00

Considerando S.E.L. (superficie esterna lorda) dell’immobile debitamente ragguagliate con coefficiente di riduzione per la cantina e le resedi a corredo, il tutto desunte in modo approssimativo da planimetria catastale, è stato ricavato un valore unitario di circa €/mq. 624,00.

Comparabile 2:

Tipo fonte: Atto di Compravendita;

Data contratto: 22/07/2022;

Descrizione come da atto di compravendita: “...Omissis...*fabbricato ad uso civile abitazione, in cattivo stato di manutenzione, in aderenza ad altri fabbricati, sviluppatosi sui piani terra, primo e secondo, collegati tra loro da scala interna; composto al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno e ripostiglio; al piano primo da tre camere, disimpegno e bagno; al piano secondo da soffitta; corredata al piano terra da resede in parte sul fronte ed in parte sul retro, il tutto in proprietà esclusiva; corredata inoltre dalla proporzionale quota di comproprietà su*

tutte le parti comuni dell'intera schiera di fabbricati come per legge, uso e destinazione... Omissis...” – Cat. A/3 – Classe Energetica “G”;

Anno di Costruzione: anteriore al 1942 e modifiche effettuate nel 1981;

Indirizzo: Comune di Capannori, fraz. Marlia Viale Europa 332;

Superficie lorda presunta principale derivante da visura catastale e da approssimativa misurazione da estratto di mappa catastale di concerto con la descrizione riportata in atto: mq. 150,00 circa

Superficie resede derivante da approssimata misurazione su estratto di mappa catastale: mq. 134,00 circa

Prezzo di vendita: € 65.000,00

Considerando S.E.L. (superficie esterna lorda) dell'immobile debitamente ragguagliate con coefficiente di riduzione per la soffitta e le resedi a corredo, il tutto desunte in modo approssimativo da visura catastale e da estratto di mappa catastale, è stato ricavato un valore unitario di circa €/mq. 400,00.

I comparabili utilizzati, ancorché trattasi di fabbricati di corte da terra a tetto, a differenza dell'unità immobiliare in oggetto al solo piano terra, rispondono in maniera pressoché simile come tipologia, stato di manutenzione ed epoca di costruzione.

Dall'analisi dei comparabili riscontrati per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché dei dati dell'andamento del mercato riscontrati ovvero le quotazioni OMI e Borsino Immobiliare, e dal confronto con quelli derivati da fonti fiduciarie, operatori del luogo, si è potuto rilevare che il Valore di Massima Frequenza, al mq. lordo, per tipologie di unità immobiliari e fabbricati con le caratteristiche descritte sia quantificabile prudenzialmente in:

- *Valore di Massima Frequenza:* €/mq. 830,00 circa

Considerando le aspettative e le tendenze manifestate dal mercato e confrontando le caratteristiche degli immobili di confronto rispetto a quelle dell'unità immobiliare in oggetto, lo scrivente, tenendo in considerazione le condizioni attuali dell'unità immobiliare necessitante di opere di straordinaria manutenzione, gli aspetti urbanistici e catastali precedentemente descritti, ha ritenuto congruo adottare un coefficiente di deprezzamento del Valore di Massima Frequenza quantificato prudenzialmente nel 50%. Tale riduzione tiene conto in via orientativa dei rischi e degli oneri che l'acquirente andrà ad assumere rispetto a tutte le problematiche evidenziate: degli oneri relativi alla regolarizzazione urbanistica e catastale, e i relativi eventuali adeguamenti igienico/sanitari da effettuare, anche con riferimento alla ipotizzata necessità di ripristino dello stato dei luoghi mediante demolizione delle opere non legittime e non sanabili, le opere di manutenzione straordinaria e quant'altro occorra a ristabilire una situazione di conformità ed abitabilità dell'immobile.

Alla luce di quanto esposto, si attribuisce il seguente valore unitario all'unità immobiliare in oggetto corredata dalle relative pertinenze:

- **€ 415,00/mq.** per l'unità immobiliare definite al lordo delle murature e nelle mezzerie di fabbricati confinanti in oggetto debitamente ragguagliate con coefficiente di riduzione per le resedi di proprietà e la strada di accesso in proprietà le cui superfici sono state desunte da visure catastali in atti :

DESTINAZIONE	MQ. LORDI/CATASTALI	POSSESSO	COEFF. RID.	€/MQ	VALORE
U.I. RESIDENZIALE	120,00	1,00	100%	415,00 €	49.800,00 €
RESEDE M. 1744	39,00	1,00	10%	415,00 €	1.618,50 €
RESEDE M. 1738	305,00	1,00	10%	415,00 €	12.657,50 €
RESEDE M. 1741	69,00	1,00	5%	415,00 €	1.431,75 €
STRADA M. 1743	92,00	0,33	2%	415,00 €	251,99 €
TOTALE					65.759,74 €

A seguito di realizzo per vendita forzata, rispondente all'attuale realtà del mercato in fase di asta giudiziaria, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale l'assenza di garanzie per vizi occulti, in ossequio a quanto disposto dal Giudice Delegato nell'ambito delle indicazioni fornite per la determinazione dei valori degli immobili sottoposti a processo esecutivo, per uniformità del trattamento, lo scrivente ritiene congruo apportare un ulteriore abbattimento al valore complessivo quantificato prudenzialmente nel 15%.

65.759,74 x 15% =

€ 55.895,79

Il valore in cifra tonda di vendita giudiziaria a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, con riferimento ai diritti di proprietà indicati ed in virtù delle considerazioni precedentemente descritte può essere attribuito prudenzialmente in:

€ 56.000,00

(cinquaseimilavirgolazerozeroEuro)

Si precisa che dalla perizia è escluso tutto ciò non dichiarato.

I documenti non allegati alla presente relazione sono reperibili presso lo studio dello scrivente. Il presente elaborato peritale consta di pagine 27 più allegati.

Quanto precede, ad espletamento dell'incarico conferito

ALLEGATI:

- All. 1 - Documentazione Fotografica;
- All. 2 - Estratto Registro Atti Matrimonio;
- All. 3 - Estratto di Mappa Catastale;
- All. 4 - Visure catastali;
- All. 5 - Planimetria Catastale in Atti e Frazionamento 1182/85;
- All. 6 - Situazione Urbanistica;
- All. 7 - Certificato di Destinazione Urbanistica;

Lucca, 22/12/2023

Il perito
Geom. Andrea Neri
