

Oggetto: integrazione perizia esecuzione immobiliare Trib. Lucca RG n. 103/23 Siena npl/Satif srl

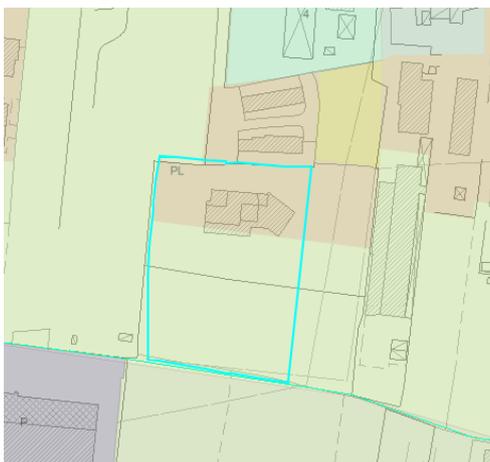
Il sottoscritto geom. Alessandro Bonuccelli in riferimento alla perizia depositata per la procedura in oggetto rimette ad integrazione della stessa le seguenti precisazioni:

CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

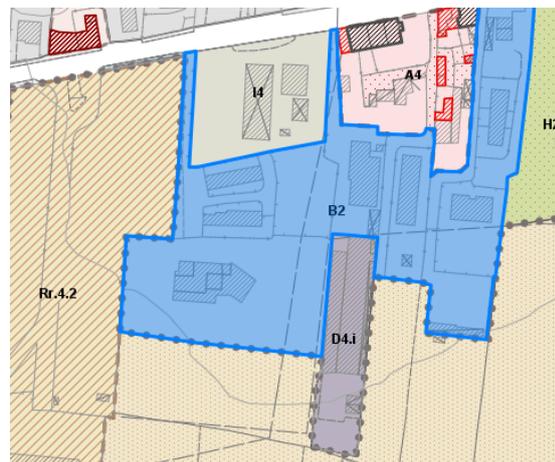
Il fabbricato in oggetto è stato costruito in forza del PDC Permesso di Costruire n. 128 del 3 giugno 2005 (pratica n. 2536) rilasciato dal Comune di Lucca e variante in corso d'opera a mezzo Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Lucca il 25 gennaio 2007 ed ivi acquisita al n. 145 di protocollo di settore edilizia privata e successivamente oggetto di rilascio da parte del comune di accertamento di conformità in sanatoria n. 142 del 10/08/2016 preceduta dall'ordinanza emessa dal comune di Lucca n. p.g. 15868/2016 a seguito della quale sono stati realizzati gli adeguamenti sismici necessari all'ottenimento della sopra citata sanatoria; autorizzazioni rilasciate in vigore del Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 15 marzo 2012.

Attualmente il comune di Lucca in data 26.10.21 il comune ha adottato il piano Operativo poi pubblicato sul BURT n. 45 Parte II del 10 novembre 2021.

Dall'estratto delle tavole del regolamento urbanistico vigente una porzione del fabbricato indicato nella mappa ricade al di fuori della zona edificabile; nelle tavole del nuovo strumento adottato il limite dell'area ricadente in zona B2 è stato ampliato a discapito della retrostante area agricola ed il fabbricato ricade completamente in zona B2.



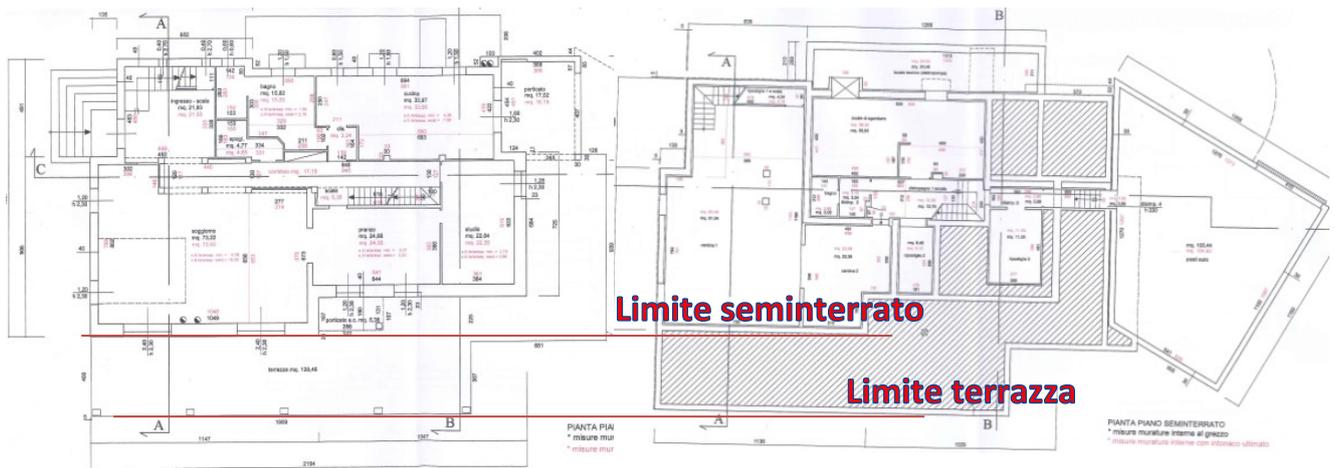
Estratto Regolamento Urbanistico vigente



Estratto Piano Operativo adottato

La porzione di fabbricato edificata oltre il limite di zona è costituita da porzione della terrazza rialzata presente sul retro sulla quale insiste una struttura in metallo (porticato esterno), e dalle sottostanti fondazioni.





Allo stesso tempo si evidenzia come nelle tavole grafiche allegate alla domanda di accertamento di conformità in sanatoria e sulle quali il comune di Lucca ha espresso parere favorevole arrivando al rilascio della sanatoria stessa, fosse espressamente riportato nella tavola 5/7Bis “planimetria generale” l’indicazione del limite di zona che attraversava la terrazza e porticato retrostanti l’immobile.



Estratto tavola 5/7BIS della sanatoria 142/16

Pertanto la realizzazione di una parte della terrazza e porticato non appare in diretta difformità dall’ultima sanatoria in quanto la realizzazione della stessa, parzialmente oltre il limite, risulta già stata indicata nelle tavole stesse; tuttavia stante l’edificazione al di fuori della zona B2 così come definita dal RU vigente al momento della costruzione e della successiva sanatoria, e tenuto conto che il nuovo strumento adottato non è ancora stato approvato definitivamente e che quindi le previsioni potrebbero mutare in sede di adozione definitiva, potrebbe essere necessario procedere ad una regolarizzazione e/o parziale demolizione nel caso in cui venisse ritenuto illegittimo il rilascio della concessione e sanatoria sopra indicata.

Allo stato, non potendo quindi escludere la necessità di dover procedere ad un intervento di ripristino si ritiene di dover segnalare tale circostanza e valutare prudenzialmente l’ipotesi della parziale demolizione della terrazza e sovrastante porticato i cui oneri vengono stimati in euro 20.000/00.



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Nella determinazione del valore si stima deve quindi essere imputata l'incidenza degli oneri di demolizione della terrazza e sovrastante porticato secondo i calcoli di seguito riportati:

Valore di stima : 625.000/00 (SEICENTOVENTICINQUEMILA/00).

Oneri per demolizioni : 20.000/00 (ventimila/00)

Valore al netto delle decurtazioni : $625.000 - 20.000 = 605.000/00$ (SEICENTOCINQUEMILA)

PROPOSTA PREZZO BASE D'ASTA

Prezzo Base D'Asta $605.000 - 25\% = 450.000/00$ (QUATTROCENOCINQUANTAMILA/00)

Viareggio li 17/04/2024

Geom. Alessandro Bonuccelli

