

TRIBUNALE DI LUCCA

Curatela Eredità Giacente

n° 4824 anno: 2023 V.G. .

Giudice: Dott.ssa Maria Giulia D'Ettore.

Curatore: Dott. Comm. Simone Giannecchini.

**Oggetto: Relazione di stima immobiliare – LOTTO UNO - Unità in Lucca,
frazione Arancio, via Antonio Cantore n. 81.**

Lo scrivente Geom. Fabio Dinelli, con studio in Lucca, viale San Concordio n. 996/a, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n.1846 e nei ruoli dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lucca, veniva incaricato dal Curatore dell'Eredità Giacente

, Dott. Comm. Simone Giannecchini, di procedere alla valutazione dei beni immobili di proprietà del defunto.

Accettato l'incarico venivano eseguite le visure presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare, al fine di identificare il bene.

Esperate tali ricerche le operazioni continuavano con il sopralluogo allo stesso, per valutarne l'effettiva consistenza e lo stato di conservazione.

Effettuati tutti gli accertamenti in loco, provvedeva quindi ad eseguire le indagini anche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lucca per controllare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare.

A conclusione di quanto sopra, dopo l'analisi dei dati e delle notizie raccolte si è a riferire quanto appresso.

RELAZIONE LOTTO UNO

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE:

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su appartamento urbanisticamente per civile abitazione, ma attualmente utilizzato come ufficio, posto al piano primo di fabbricato di maggiore mole ad uso promiscuo, suddiviso in più unità ad uso abitazione, commerciale ed ufficio, elevato su due piani fuori terra, ubicato nel Comune di Lucca, frazione Arancio, via Antonio Cantore n. 81.

L'appartamento ad uso abitativo, ma utilizzato come ufficio, posto al piano primo è composto da: ingresso, disimpegno, numero due bagni, numero 4 locali utilizzati ad ufficio (due camere, sala e soggiorno) e corredato da terrazza scoperta esclusiva.

Il bene è corredato da tutte quelle parti dell'edificio che per loro natura, uso e destinazione sono da ritenersi comuni il tutto ai sensi dell'art 1117 del Codice Civile, ed in particolare dell'ingresso e vano scale per accedere all'unità.

Si accede al bene dalla via Antonio Cantore attraverso viale inghiaiato ad uso pedonale e carrabile della costante larghezza di ml. 3,60 circa e della lunghezza di ml. 28 circa, oggi catastalmente distinto al Catasto Terreni del Comune di Lucca nel foglio 165 mappale 606 qualità area di mq. 110 senza reddito, accessorio comune ad ente rurale ed urbano dal 16/10/2018, ed inseguito da ingresso e vano scale comuni.

Assieme alle altre unità per civile abitazione poste al piano primo il bene oggetto di stima è corredato dalla proprietà in ragione di 1/3 (come desunto dall'atto di

provenienza), di una porzione di piazzale interno recintato (mappale 608) posto ad est dell'intero corpo di fabbricato, in confine con l'esistente muro di recinzione, della larghezza di ml. 3,50 circa ed una lunghezza di ml. 13,00 circa, compresi tra i confini degli attuali mappali 267 a nord, mappale 607 a sud e mappale 610 ad ovest tutti del foglio 165 di Lucca, da utilizzarsi come posto auto e della proprietà del restante piazzale confinato a nord con la precisazione che questa seconda porzione di piazzale è gravata, di servitù a favore dei confinanti, per operazioni di carico, scarico, transito, passaggio di tubazioni, sotterranee e cavi elettrici per allacciamento cavi, con accollo da parte dei beneficiari delle spese proporzionali di manutenzione del piazzale stesso.

Si accede alla porzione di piazzale mediante passo da esercitarsi senza alcuna limitazione sia pedonale che carrabile su una porzione di terreno rappresentata dal mappale 607 foglio 165 di Lucca, servitù da esercitarsi su una striscia della costante larghezza di ml. 5,00 , che muovendo dalla via Antonio Cantore attraversa il piazzale rappresentato dal mappale 607 precedentemente detto, secondo i patti e convenzioni contenute nell'Atto Notaio Vittorio Gaddi di Lucca del 05/06/1985 repertorio n. 2180 registrato a Lucca il 18/06/1980 al n. 3144 e richiamati nell'atto Notaio Gino Velani di Lucca del 12/08/1985 repertorio n. 194111 registrato a Lucca il 20/08/1985 al n. 4395 e nell'atto Notaio Antonietta Zilletti di Firenze in data 27/12/1985 repertorio n. 23953 trascritto a Lucca il 13/01/1986 n. 605 Ord. n. 697 di reg. part..

Il piazzale è distinto all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Lucca foglio 165 mappale 608 area di mq. 290 senza reddito, accessorio comune ad ente rurale ed urbano dal 16/10/2018.

Tutto quanto sopra, come stabilito nell'atto di provenienza Notaio Maria Daniela Biserni del 19/05/1988 repertorio n. 8650 allegato alla presente perizia.

L'unità ha un superficie calpestabile a pavimento pari a circa mq. 98 oltre a terrazzo di circa mq. 16.

Trattasi di immobile posto in zona semi-centrale, a prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed avente tutte le infrastrutture principali poste nelle vicinanze, ubicato a circa 500 ml. dalle mura urbane del Centro Storico di Lucca.

Considerando il generale stato di conservazione, il fabbricato, nel suo complesso, si presenta in normali condizioni di manutenzione, l'immobile non presenta problemi di stabilità, infatti da un primo esame sommario sia le murature portanti sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere.

L'appartamento è in mediocri condizioni di manutenzione, dal sopralluogo effettuato risulta evidente che sono necessari alcune opere di ordinaria manutenzione, come il rifacimento dell'imbiancatura interna, il rifacimento dell'intonaco del parapetto in muratura del terrazzo ed il ripristino degli attacchi del locale cucina.

Internamente il bene presenta nei locali principali ed accessori pavimenti in mattonelle di graniglia di marmo, la terrazza è pavimentata con mattonelle tipo monocottura, mentre per i bagni pavimento e rivestimento in ceramica; infissi interni in legno, la porta di ingresso è in legno dotata di serratura di sicurezza, soffitti e pareti interne ad intonaco civile con tinteggiatura.

Gli infissi esterni sono in legno dotati di vetro semplice corredati da avvolgibili in plastica, inoltre le finestre sul lato est sono dotate di inferriate metalliche; il portone di ingresso al vano scale comune è in legno e vetro.

A livello impiantistico si fa presente che è presente impianto elettrico del tipo sotto traccia, impianto citofonico, impianto di riscaldamento con caldaia a metano corredato da radiatori nei bagni, nell'ingresso e nella sala, fanc-oil elettrici negli altri locali.

Si precisa che per tutti gli impianti non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre che non si è potuto appurare se detti impianti sia a norma con le vigenti normative in materia, ne se fossero funzionanti in quanto alla data del sopralluogo eseguita, anno 2024, le utenze risultavano staccate.

Il bene risulta allacciato alla pubblica fognatura passante in zona, alla fornitura di gas metano ed allacciato al pubblico acquedotto anch'esso passante in zona.

CONFINI:

L'appartamento confina nel complesso: a nord con aria sul mappale 14, ad est con aria sul mappale 606, ad ovest con mappale 14 sub. 2, a sud con vano scale condominiale, tutti del foglio 165 di Lucca, salvo se altri o meglio di fatto.

STATO DI POSSESSO:

L'unità risulta libera da locazioni, pertanto l'immobile sopra descritto, è nel possesso della curatela dell'eredità giacente.

REFERENZE CATASTALI:

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, al giusto conto, come segue:

- **foglio 165 particella 437 sub. 5** categoria A/10, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 1.673,32 , indirizzo catastale via Antonio Cantore n. 81.

Dati attribuiti a seguito di variazione nel classamento del 25/07/2019 protocollo n. LU0054961 in atti dal 25/07/2019 n. 15133.1/2019, precedente variazione della destinazione del 24/07/2018 protocollo n. LU0056212 in atti dal 25/07/2018 appartamento - uffici n. 14110.1/2018.

Ulteriore Variazione del 09/11/2015, Inserimento in visura dei dati di superficie e Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Il bene al Catasto Fabbricati con la destinazione originaria proviene dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Ai fini della cronistoria catastale al Catasto Terreni risulta che il mappale 437 del foglio 165 di Lucca è soppresso dall'impianto meccanografico del 13/09/1974, infatti lo stesso non risulta rappresentato nelle relativa mappa di competenza.

L'ultima planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, non è conforme allo stato dei luoghi, in particolare si fa presente che è stato chiuso un vano porta di quelli rappresentati, nel bagno corredato da finestra manca al suo interno la rappresentazione di uno scalino.

Inoltre il cambio di destinazione da abitazione (A/3) ad ufficio (A/10) non trova corrispondenza negli atti comunali, per maggiori è più precisi dettagli vedasi il paragrafo "SITUAZIONE EDILIZIA".

L'elaborato planimetrico agli atti è parziale e non risulta assegnato subalterno al vano scale comune con le altre unità, inoltre il mappale 437 sulle carte del Catasto Terreni non ha una propria rappresentazione, ma sembra essere ricompreso all'interno del mappale 14 foglio 165 di Lucca.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione alla competente Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, di nuova pratica con procedura DOCFA per cambio di destinazione da ufficio ad abitazione e diversa distribuzione degli spazi interni.

La mancata rappresentazione del mappale 437 nella tavola al Catasto Terreni comporta valutazioni che devono essere concordate con il competente Ufficio del Territorio, tutto quanto sopra resta a cura e spesa del futuro aggiudicatario.

PARTI COMUNI:

Relativamente alle parti comuni si vuole precisare che agli atti dell'Ufficio del Territorio di Lucca vi è l'elaborato planimetrico, parziale redatto in data 25/07/2018 il quale rappresenta esclusivamente il bene oggetto di stima.

Le parti comuni quali ingresso e vano scale non hanno una propria rappresentazione catastale con subalterno assegnato; come verificato dai titoli di provenienza a servizio del bene, in quota parte, restano il viale di accesso mappale 606 ed il piazzale ad uso parcheggio mappale 608 foglio 165 di Lucca.

L'unità immobiliare, comunque, è corredata dai rispettivi diritti di comproprietà su tutte quelle parti che sono da ritenersi di ragione condominiale ai sensi dall'articolo 1117 e seguenti del C.C., come pervenuto dai titoli di provenienza.

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO:

I diritti dell'intera piena proprietà del bene oggetto di stima sono pervenuti al defunto Peruzzi Piero Antonio nato a Capannori il 13/12/1946 per atto di vendita soggetta ad IVA e donazione Notaio Maria Daniela Biserni del 19/05/1988

repertorio n. 8650, registrato a Lucca il 08/06/1988 al n. 1704 ed ivi trascritto il 16/06/1988 al n. 5365 di reg. part..

Atto in cui la

vendeva i diritti dell'intera piena proprietà (1/1) in primo luogo a

abitazione al piano primo Catasto Fabbricati

di Lucca foglio 165 mappale 14 sub. 2, in secondo luogo a

abitazione al piano primo Catasto Fabbricati di Lucca

foglio 165 mappale 437 sub. 3 ed in quarto luogo al

il bene distinto all'Agenzia delle Entrate di Lucca,

Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Lucca foglio 165 mappale 437 sub. 4.

Il bene oggetto di valutazione, come risulta dall'atto Notaio Biserni sopra descritto è corredato dalla proporzionale comproprietà assieme ai beni del primo e secondo luogo, della proprietà di una porzione di piazzale interno recintata posto ad est dell'intero corpo di fabbrica, in confine con l'esistente muro di recinzione, della larghezza di ml. 3.50 circa ed una lunghezza di ml. 13 circa, compresi tra i confini degli attuali mappale 267 a nord, mappale 607 a sud a mappale 610 ad ovest tutti del foglio 165 di Lucca, con la precisazione che questa seconda porzione di piazzale è gravata, di servitù a favore dei confinanti, per operazioni di carico, scarico, transito, passaggio di tubazioni, sotterranee e cavi elettrici per allacciamento cavi, con accollo da parte dei beneficiari delle spese proporzionali di manutenzione del piazzale stesso.

Si accede alla porzione di piazzale mediante passo da esercitarsi senza alcuna limitazione sia pedonale che carrabile su una porzione di terreno rappresentata dal

mappale 607 foglio 165 di Lucca, servitù da esercitarsi su una striscia della costante larghezza di ml. 5,00 , che muovendo dalla via Antonio Cantore attraversa il piazzale rappresentato dal mappale 607 precedentemente detto, secondo i patti e convenzioni contenute nell'Atto Notaio Vittorio Gaddi di Lucca del 05/06/1985 repertorio n. 2180 registrato a Lucca il 18/06/1980 al n. 3144 e richiamati nell'atto Notaio Gino Velani di Lucca del 12/08/1985 repertorio n.194111 registrato a Lucca il 20/08/1985 al n. 4395 e nell'atto Notaio Antonietta Zilletti di Firenze in data 27/12/1985 repertorio n. 23953 trascritto a Lucca il 13/01/1986 n. 605 Ord. n. 697 di reg. part., distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca in comproprietà delle porzioni immobiliari di cui al primo, secondo e quarto luogo dell'atto Biserni sopra detto, foglio 165 mappale 608 di mq. 290.

Inoltre le parti acquirenti sopra dette hanno convenuto in atto quanto segue da valere per loro, loro eredi e aventi causa: i terrazzi a corredo degli appartamenti non dovranno essere coperti o sopraelevati se non con il consenso dei proprietari degli altri due appartamenti facenti parte dello stesso fabbricato.

È tuttavia consentito al proprietario dell'appartamento di cui al primo luogo del presente atto di coprire, salvo le eventuali autorizzazioni amministrative, quella parte di terrazzo interno e che serve di accesso, purché non vengano coperte eventuali luci degli altri appartamenti e purché sia evitato il ristagno d'acqua sulla parte non coperta.

Eventuali spese condominiali verranno affrontate in proporzione delle rispettive superfici coperte di ciascuno appartamento.

VINCOLI E SERVITÙ:

Oltre a quanto pattuito nell'atto di provenienza sopra detto ed allegato alla relazione è presente costituzione di diritti reali a titolo gratuito, servitù di passaggio condutture, scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Aldo Mignone del 21/11/2000 repertorio n. 8851 trascritto a Lucca al Reg. Part. n. 12812 del 21/12/2000 a favore di Pucci Attilio nato a Capannori il 31/05/1940 contro Granucci Ottaviano nato a Lucca 22/10/1932, il defunto Peruzzi Piero Antonio nato a Capannori 13/12/1946, Fambrini Giovanna nata a Lucca il 24/10/1948, servitù a favore dei beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Lucca foglio 165 mappale 14 sub. 505, mappale 607 sub. 500, mappale 607 sub. 502 (fondi dominati) contro i beni distinti al Catasto Fabbricati di Lucca foglio 165 mappale 437 sub. 3, mappale 437 sub. 4 (bene oggetto di stima), mappale 14 sub. 2 (fondi serventi). Si riporta per opportuna conoscenza quanto scritto nel quadro D della nota di trascrizione: "

quali proprietari delle unità del fabbricato condominiale nel quadro b, autorizzano a realizzare, a sua completa cura e spese e previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni, a favore del suo fondo al piano terra, la posa in opera di due canne fumarie, una per aspirazione dei fumi della cucina (di dimensioni cm. 40x40) ed una per aspirazione forzata dei bagni (di dimensioni cm. 25x25) posti al piano terra, secondo direttive di atto. Si costituisce la relativa servitù a favore del fondo ed a carico dei fondi nell'eventualità di sopraelevazione del fabbricato si è impegnato anche per aventi causa a

realizzare, a richiesta degli altri comproprietari ed entro trenta giorni dall'ottenimento delle necessarie autorizzazioni, il prolungamento delle canne fumarie sopra la nuova copertura del fabbricato”.

L'Esperto stimatore vuole evidenziare infine che è presente una incongruenza nel quadro B della nota relativamente al bene oggetto di pignoramento, in quanto viene riportato che il mappale 437 sub. 4 del foglio 165 di Lucca come destinazione è un ufficio, ma in realtà dalla visura catastale si evince che trattasi di civile abitazione.

Si fa presente inoltre che l'area dove è posto l'immobile oggetto di stima non è sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica e/o storico-artistica che siano involgenti i beni in modo peculiare e specifico, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.

Appare opportuno segnalare, vista la natura condominiale del fabbricato di cui è parte l'unità oggetto di stima, che la stessa risulta sottoposta agli obblighi condominiali nascenti dalle vigenti norme in materia e del regolamento condominiale, se esistente.

Inoltre si fa presente, vista la natura condominiale del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima, che le opere relative alle condutture della varie utenze, scarichi e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'edificio e del complesso immobiliare, potrebbero essere state realizzate con criterio unitario e quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, 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 quelle legali.

SITUAZIONE EDILIZIA:

Il sottoscritto Esperto stimatore ha eseguito tutti i necessari accertamenti presso gli archivi del Comune di Lucca, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio e relativamente alla situazione edilizia relaziona quanto sotto.

Si premette che la verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata complessa, in relazione alla tipologia di immobile, tenuto conto anche del numero di unità immobiliari che lo compongono, pertanto l'elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri.

Si fa presente inoltre che presso il Comune di Lucca non sono stati reperiti, i seguenti titoli: C.E. n. 119 del 1960, C.E. n. 418 del 05/11/1981 al conto della società _____ che risultano collegate ai seguenti titoli: C.E. n. 656/93, D.I.A. 1647/2003, D.I.A. n. 334/2008, D.I.A. 1084/2009, D.I.A. 1785/2099 ed A.C. 38/2011.

Ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato nel suo complesso è stato costruito in epoca precedente al 01/09/1967 e successivamente non sono state

apportate modifiche, mutamenti di destinazione e quanto altro, per i quali fosse richiesto il rilascio di licenze, concessioni o autorizzazioni edilizie od altra autorizzazione amministrativa, ad eccezione di quanto sotto riportato:

1)- Permesso di Costruire n. 119 del 29/04/1960, intestato a _____, per lavori di ampliamento di fabbricato, presentata il 03/03/1960 con il n. 119 di protocollo, rilasciata il 29/04/1960 con il n. 119 di protocollo.

Si fa presente che detta pratica non è stata messa a disposizione del sottoscritto Esperto stimatore in quanto durante lo svolgimento delle indagini urbanistiche la stessa non era disponibile.

2)- Concessione Edilizia n. 418 del 05/11/1981, intestata a _____, per lavori di fabbricato uso commerciale, presentata il 01/01/1980 con il n. 525 di protocollo, rilasciata il 05/11/1981 con il n. 418 di protocollo.

Si fa presente che detta pratica non è stata messa a disposizione del sottoscritto Esperto stimatore in quanto durante lo svolgimento delle indagini urbanistiche la stessa non era disponibile.

3)- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1273 del 18/03/2002 rilasciata a seguito di Domanda di Condono Edilizio Legge 47/85 presentata il 30/09/1986 al Prot. n. 141328 al conto della società

_____ per modifiche interne e di prospetto alle unità immobiliari adibite ad appartamenti, poste al piano primo di un fabbricato, contraddistinte catastalmente nel foglio 165 dai mappali 437 sub. 3, 437 sub. 4 e 14 sub. 2 e realizzazione di un vano caldaia, posto sulla terrazza, a corredo dell'appartamento contraddistinto dal mappale 14 sub. 2 .

Si precisa che in mancanza della dichiarazione art. 35 comma 14 della Legge 47/85 le unità oggetto di condono non sono state dichiarate abitabili.

4)- Opere di straordinaria manutenzione autorizzate con C.I.L.A. per interventi di edilizia libera art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 presentate al Prot. Gen. di Lucca con il n. 84156 del 03/07/2018, Pratica Edilizia n. 588 del 03/07/2018, per lavori di modifica ad esistente bagno e realizzazione di nuovo servizio igienico.

Si fa presente che l'individuazione planimetrica agli atti della C.I.L.A. sopra detta, indica un fabbricato diverso da quello oggetto di stima, mentre i disegni allegati sono coerenti e corrispondono al bene oggetto di relazione.

Si evidenzia che, per gli interventi eseguiti con, eventuali, Denuncia Inizio Attività, C.I.L.A., lo scrivente non ha effettuato il controllo di conformità degli asseveramenti, già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante e NON è stato verificato l'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio e/o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, salvo quanto reperito nel fascicolo del titolo abilitativo Comunale.

Inoltre si precisa che non è stata effettuata la verifica plano-volumetrica del fabbricato, del posizionamento dello stesso e dell'effettiva superficie dei lotti di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti, dei requisiti acustici passivi degli edifici, oltre a quella sugli impianti, nonché indagini geologiche, geotecniche e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o similari.

Da quanto potuto accertare, l'unità non è dotata del Certificato di Abitabilità/Agibilità, né dell'Attestato di Prestazione Energetica e per gli impianti non sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte.

Dall'analisi degli elaborati grafici, allegati agli ultimi permessi edilizi rilasciati, con particolare riferimento alla C.I.L.A. del 2018 e la C.E.S. rilasciata a seguito del condono edilizio, paragonato con lo stato attuale dei luoghi, non ha fatto rilevare sostanziali differenze ad eccezione di:

relativamente all'intervento di cui alla C.I.L.A. n. 588 del 2018 inerente la realizzazione di un secondo bagno si è potuto appurare dal confronto tra lo stato dei luoghi e la tavola grafica allo stato modificato quanto segue:

a)- differenze tra le misure in pianta rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa comunque che dette differenze rientrano nella tolleranza di Legge del 2%;

b)- nei due bagni sono presenti due pareti in forati a delimitazione del locale doccia e w.c., inoltre il servizio igienico dotato di finestra presenta uno scalino interno che non è riportato nella tavola grafica, precisando comunque che l'altezza minima stabilita dalle norme igienico-sanitarie è rispettata, come verifica, anche, il rapporto areo-illuminante della nuova camera modificata a seguito dell'intervento.

Per la verifica urbanistica degli altri locali si è fatto riferimento alla tavola rilasciata con la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1273 del 2002, che paragonata con lo stato attuale dei luoghi non ha fatto emergere sostanziali differenze ad eccezione di:

1)- internamente differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa comunque che dette differenze rientrano nella tolleranza di Legge del 2%.

2)- l'altezza interna è conforme a quanto dichiarato nella sezione corrispondente, si vuole fare notare che è stato installato un contro-soffitto nel disimpegno, per il quale si ritiene, vista la tipologia di materiale, potrebbe essere stato montato dopo la presentazione della domanda di condono edilizio, comunque l'altezza libera è di ml. 2,70.

3)- la distribuzione interna risulta variata a seguito della chiusura di un vano porta che immette nel locale soggiorno e dalla apertura di una finestra nel muro divisorio non portante tra l'ingresso e la cucina.

4)- cambio di destinazione da abitazione ad ufficio in quanto attualmente i locali sono utilizzati con detta destinazione, si precisa anche se è stata eseguita variazione catastale in data 24/07/2018 per il cambio di destinazione sopra riferito, detta trasformazione non ha corrispondenza presso gli uffici comunali, pertanto detta variazione non è stata autorizzata, con la conseguenza che il bene ad oggi è una civile abitazione, nonostante al mancanza della cucina; la stima terrà di conto della destinazione originaria del bene.

A livello prospettico, riferito in particolare alle facciate dell'appartamento, non si sono rilevati particolari difformità ad eccezione dell'apposizione di inferriate metalliche alle finestre sul prospetto est ed alla installazione di persiana in legno a corredo della porta finestra che immette nella terrazza di proprietà ubicata sul medesimo lato est.

Si precisa che l'area in cui è posto il fabbricato al cui interno è presente il bene oggetto di pignoramento, risulta vincolata dal vincolo paesaggistico ambientale.

Si precisa infine che non sono state individuate le autorizzazioni per le sistemazioni esterne con particolare riferimento al cancello a corredo del passo comune di cui al mappale 606 foglio 165 di Lucca che porta al vano scale comune di ingresso al bene.

Si precisa nuovamente che non è stata eseguita la verifica plano-volumetrica dell'intero edificio in quanto non è stato possibile rilevare completamente il perimetro esterno del fabbricato a causa della presenza di proprietà private di terze persone.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto stimatore sostituirsi a quello che compete per Legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri e spese per la regolarizzazione, in parte con rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle coperture in eternit, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore di stima a metro quadro.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate, il futuro aggiudicatario dovrà presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni se ammissibile, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di diniego procedere, a propria cura e spese, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

PRECISAZIONI ED ASSUNZIONI:

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto Esperto stimatore fa presente che nello svolgimento dell'incarico sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti (altre limitazioni potrebbero essere contenute nei capoversi specifici), che si evidenziano in appresso:

1)- 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 dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;

2)- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Si precisa 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;

- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;

- indagini mirate ad accertare la presenza di materiali contenenti amianto o simili 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, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai 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, che possano

comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

- indagini mirate a verificare la presenza di attrezzature interrato quali cisterne, serbatoi ed 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 a carico dell'aggiudicatario;

- 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;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto si ignora la conformità;

- verifiche specifiche 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.) dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sull'immobile, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 27/03/2024, l'immobile di proprietà del defunto

, risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1)- Iscrizione n. 807 del 15/05/2015:

Reg. Part. n. 807 del 15/05/2015 iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Pisa del 29/04/2011 repertorio n. 4769 a

favore di

contro

, gravante sui diritti dell'intera piena proprietà (1/1)

del bene censito all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, foglio 165 mappale 437 sub. 4.

Ipoteca del valore complessivi di €

A margine della nota non sono presenti annotazioni;

2)- Iscrizione n. 808 del 15/05/2015:

Reg. Part. n. 808 del 15/05/2015 iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna della Corte Suprema di Cassazione del 17/03/2015 repertorio n. 5206 a favore di

contro

, gravante sui diritti

dell'intera piena proprietà (1/1) del bene censito all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, foglio 165 mappale 437 sub. 4.

Ipoteca del valore complessivi di €

A margine della nota non sono presenti annotazioni;

3)- Iscrizione n. 492 del 08/03/2016:

Reg. Part. n. 492 del 08/03/2016 iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna della Corte d'Appello di Firenze del 10/09/2014 repertorio n. 1553/2014 a favore di

contro

, gravante sui diritti

dell'intera piena proprietà (1/1) del bene censito all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, foglio 165 mappale 437 sub. 4.

Ipoteca del valore complessivi di €

A margine della nota non sono presenti annotazioni;

4)- Trascrizione n. 10682 del 14/10/2016:

Reg. Part. n. 10682 del 14/10/2016 trascrizione di atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili dell'UNEP presso il Tribunale di Lucca del 22/06/2016 repertorio n. 5233/2016 a favore di

, gravante sui diritti dell'intera piena proprietà (1/1) del bene censito all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, foglio 165 mappale 437 sub. 4.

Si precisa che in data 24/07/2018 con variazione catastale protocollo n. LU0056212 è stata cambiata la destinazione del bene, da abitazione ad ufficio con conseguente soppressione del sub. 4 e costituzione del sub. 5.

Si fa presente che detta variazione non trova autorizzazione presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Lucca, per maggiori dettagli vedasi paragrafo "SITUAZIONE EDILIZIA".

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Per la determinazione della "Superficie Commerciale" il sottoscritto Esperto stimatore ha ritenuto corretto utilizzare come criterio di misurazione la "Superficie Esterna Lorda" (SEL), per la quale si intende l'area di una unità immobiliare misurata lungo il perimetro esterno del muro perimetrale per ciascun piano fuori terra od entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di ml. 1,50 del piano del pavimento, la quale include lo spessore dei muri e tramezzi interni, pilastri e colonne, lo spazio interno di circolazione (scale, ascensore ecc.), condotti verticali.

I principi teorici che saranno utilizzati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell'estimo inteso come quell'unione di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici.

Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta).

Si precisa che trattasi di bene immobile da assoggettarsi a vendita, per l'effettuazione della quale è necessario fissare il prezzo di vendita, e pertanto il criterio di stima che verrà utilizzato è quello del valore venale, detto anche "valore più probabile di mercato".

Tale valore è, per definizione, quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi del libero mercato ricavati con la teoria dell'ordinarietà ed il bene oggetto di stima.

SVILUPPO E STIMA:

Si precisa che la fonte statistica dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lucca (O.M.I.) per il Comune di Lucca, per la zona dove è ubicato il bene oggetto di stima inerenti al 2° semestre del 2023 zona Semi-centrale - Borgo Giannotti - S.Marco - Arancio - S.Filippo - S.Concordio - S.Anna; Codice di zona: C1, Microzona Catastale: 1, tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile, Destinazione: Residenziale, nella tipologia "abitazioni di

tipo economico", i quali riportano, per unità in "normali" condizioni, un valore minimo di €. 1.400,00 ed un valore massimo di € 1.900,00 al mq. lordo

Nella zona limitrofa si sono individuati i seguenti comparabili:

1)- trascrizione del 2019 n. 9670 di reg. part. unità di categoria A/3 superficie commerciale circa 143 mq. corredata da garage, in via Antonio Cantore snc Lucca valore di compravendita € ;

2)- trascrizione del 2021 n. 6502 di reg. part. unità di categoria A/3 superficie commerciale circa 125 mq. corredata da garage, in via Antonio Cantore snc Lucca valore di compravendita € .

Il sottoscritto Esperto in base agli elementi esposti, considerati i valori unitari assunti presso colleghi, agenzie immobiliari, visti anche i comparabili rintracciati in zona sopra riportati, tenuto conto anche delle attuali condizioni del mercato, dell'ubicazione del bene, del suo livello di piano, delle sue condizioni manutentive, della dissomiglianza ai comparabili rintracciati, dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, apportando i giusti correttivi, ritiene che immobili delle stesse caratteristiche e condizioni di cui sopra, vengono offerti sul mercato, tenendo conto anche di quanto sopra rilevato e come pervenuto al defunto

dai titoli di provenienza, a prezzi

che oscillano intorno a € 1.400,00 / € 1.500,00 al mq., detto prezzo unitario comprende l'incidenza delle parti comuni a corredo, di quanto sopra rilevato dal sottoscritto Esperto stimatore e di come pervenuto dai titoli di provenienza.

Lotto UNO, unità ad uso civile abitazione attualmente utilizzata come ufficio, posto al piano primo di fabbricato di maggiore mole:

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
Appartamento	mq. 119	100%	mq. 119
Terrazzo	mq. 16	30%	mq. 4,80
Totale superficie	mq. 345		mq. 123,80

mq. 123,80 circa x 1.450,00 €/mq. = € 179.510,00

arrotondato ad € 180.000,00 (Euro cento ottantamila/00).

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI:

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione del bene deve avvenire in un'ottica prettamente liquidatoria, pertanto emerge la necessità di determinare anche il valore di cessione più coerente con detta modalità operativa; tale valore può essere approssimato applicando, anche in ragione di mancanza di garanzia per vizi occulti, una riduzione del 20% sul valore sopra stimato.

Lotto UNO: appartamento, ubicato in Comune di Lucca via Antonio Cantore civico 81.

€ 180.000,00 - 20% = € **144.000,00 (Euro centoquarantaquattromila/00).**

CONCLUSIONI:

Alla presente relazione, la quale consta di ventisette fogli scritti su ventisette pagine, si allega la seguente documentazione che ne costituisce parte integrante:

- Allegato n. 1 Estratto mappa catastale;
- Allegato n. 2 Estratto mappa satellitare;
- Allegato n. 3 Visure catastali del bene;
- Allegato n. 4 Planimetria catastale del bene;

Studio Tecnico
Geom. Fabio Dinelli

- Allegato n. 5 Ultimo elaborato planimetrico agli atti;
- Allegato n. 6 Elaborato planimetrico anno 1995 con evidenziata servitù di passo ed area per sosta a corredo dell'appartamento oggetto di stima come da atto di provenienza Notaio Biserni;
- Allegato n. 7 Fotografie interne al bene;
- Allegato n. 8 Fotografie esterne del bene;
- Allegato n. 9 Atto Notaio Biserni;

Avendo espletato completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Lucca, 02 aprile 2024

L'Esperto stimatore

Geom. Fabio Dinelli

