

**Antonio Ietto**  
GEOMETRA

**TRIBUNALE DI LUCCA**

Sezione Civile

C.T.U. – rg Tribunale di Lucca 1044/2013

Promossa dalla

[REDACTED]  
[REDACTED], rappresentato e difeso  
dall'Avvocato [REDACTED] ed  
elettivamente domiciliato nel suo studio sito in [REDACTED]  
[REDACTED]

Contro

[REDACTED]  
[REDACTED], assistita e difeso  
dall'Avvocato [REDACTED] elettivamente  
domiciliata in [REDACTED]  
[REDACTED]

Giudice Istruttore: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa

Morelli Silvia

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Geometra Antonio Ietto, libero professionista con studio in Lucca, frazione S. Concordio in Contrada, Viale Europa nc. 797/C, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Lucca al n. 532, nominato C.T.U. della causa in oggetto, sulla base degli accertamenti eseguiti, presenta la seguente

**RELAZIONE FINALE DI CONSULENZA TECNICA**

**Premessa alla C.T.U.**



## Antonio Ietto

GEOMETRA

L'incarico affidato nell'udienza del giorno 17 ottobre 2018 consiste nella risposta al quesito che recita:

**“ Integrazione della consulenza tecnica d'ufficio, affinché il C.T.U. geom. Antonio Ietto, valuti il quesito a suo tempo conferitogli alla luce della sentenza n. 728/2017 del Tribunale di Lucca, con la quale è stata dichiarata l'inefficacia dell'atto di cessione di quota da [REDACTED] a [REDACTED]”; procedendo altresì alla stima dell'attuale valore del bene”.**

**FATTO** (limitato al fine dell'incarico di C.T.U.)

Premesso:

**-che**, con sentenza nella causa civile di I° Grado iscritta al n.° r.g. 4078/2010 promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] (CONVENUTO) E

[REDACTED] (TERZO CHIAMATO IN CAUSA) è stata dichiarata la natura simulata dell'atto Notaio Giampiero Piva del 19 giugno 2008 rep. n. 57239, Raccolta n. 10996; reg.to a Lucca il 30 giugno 2008 al n. 6597; trascritto a Lucca il 01 luglio 2008 al n. 6899 e 6900 relativo alla cessione dei diritti immobiliari pari ad 1/3 della nuda proprietà su un immobile sito in Lucca, via dei Salicchi, 398, catastalmente rappresentato al foglio 105 mappali 569 e 1233, oggetto della presente perizia;

**-che**, pertanto l'immobile sito nel Comune di Lucca, identificato presso la Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Lucca, Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, al conto errato di [REDACTED] il



## Antonio Ietto

GEOMETRA

██████ uso in ██████████; ██████████  
██████ proprietà per 1/3; ██████████  
proprietà per 2/3; ██████████ Usufrutto per  
1/1; al foglio 105 particella 569, categoria A/7, classe 4, consistenza vani 11,  
superficie catastale totale 213 mq. totale escluse aree scoperte 213 mq.  
Rendita Catastale Euro 1.391,85; risulta in realtà di proprietà del sig. ██████████  
██████ per la quota pari ad 1/3 dell'intero; della sig.ra ██████████ per la quota  
pari ad 1/3 dell'intero, del Sig. ██████████ per la quota pari ad 1/3  
dell'intero;

-che, detto immobile è disposto su tre piani fuori terra ed è costituito da un  
piano terra con una superficie lorda di mq. 146,90 ed una altezza media di ml.  
2,50, da un piano primo (rialzato) con una superficie lorda di mq. 146,90 ed una  
altezza ml. 3,50 e da un piano secondo (soffitta) con una superficie lorda di mq.  
146,90 ed una altezza media ml. 2,15.

E' inoltre corredato da una resede esterna per una superficie di circa mq. 1.000,  
compreso la parte occupata dal fabbricato e dai suoi annessi, sulla quale insiste  
un manufatto in muratura e legno avente una superficie lorda di mq.44,00 con  
annessa tettoia in struttura metallica;

-che, attualmente il suddetto immobile è utilizzato come propria abitazione:  
quanto al piano primo (rialzato) dalla Sig.ra ██████████; quanto al piano  
secondo (soffitta) dal Sig. ██████████; il piano terreno è libero.

-che, è stato anche esperito il tentativo obbligatorio di conciliazione presso lo  
Sportello di Conciliazione della Camera di Commercio di Lucca;

-che, in diversi incontri sono state affrontate con i C.T.P. possibili soluzioni di  
divisione del fabbricato valutando i costi da sostenere relativi agli onorari



## Antonio Ietto

GEOMETRA

professionali, amministrativi, spese di realizzazione materiale per il frazionamento per rendere commerciale l'immobile in tre distinte unità immobiliari;

-che, tra le soluzioni studiate è stata condivisa con i C.T.P. una soluzione descritta al punto (2) della presente relazione;

-che, nonostante i tentativi fatti le parti non sono addivenute ad un accordo per la consequenziale divisione dell'immobile.

Tutto ciò premesso il Sig. [REDACTED], come sopra rappresentato, ha citato la Sig.ra [REDACTED] a comparire innanzi al Tribunale di Lucca per sentir pronunciare ed accogliere le seguenti conclusioni:

Voglia l'Ill.mo Sig. Giudice adito disporre, ex art. 785 cod. proc. Civ. lo scioglimento della comunione dell'immobile posto in Lucca, Via Salicchi, 398 al foglio 105. Particella 569-1233, categoria A/7, proprietà [REDACTED] [REDACTED], procedendo, in primo luogo, e accertare la possibilità attraverso valutazioni peritali, alla divisione dell'immobile mediante l'attribuzione ad entrambi i comunisti di una porzione dell'immobile pari ai diritti a ciascuno spettanti; ovvero, nell'ipotesi in cui la conformazione tecnico-fisica dell'edificio renda impossibile procedere ad un'esauriente divisione giuridica del bene, di ordinarne conseguentemente la vendita dell'immobile e provvedere alla divisione dei ricavato, ex artt. 788 e 789 cod. proc. Civ. eventualmente, ove ritenuto opportuno, anche delegando allo scioglimento delle suddette operazioni un notaio ex artt. 790 cod. proc. civ.

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.



## Antonio Ietto

GEOMETRA

**-Lunedì 29 ottobre 2018, alle ore 16,00**, in Capannori (LU), Frazione Guamo, Via di Sottomonte 34/A, presso lo studio del C.T.U. Geom. Antonio Ietto sono iniziate le operazioni peritali relative alla Causa Civile in oggetto.

Sono presenti, oltre al C.T.U. il C.T.P. di parte attrice Geom. [REDACTED] [REDACTED] per conto del Sig. [REDACTED] con studio in [REDACTED] [REDACTED]; e-mail [REDACTED] il C.T.P. di parte convenuta Geom. [REDACTED] per conto della Sig.ra [REDACTED] con studio in [REDACTED] [REDACTED]; e-mail [REDACTED]; tutti regolarmente convocati.

Il C.T.U. da lettura del Verbale di Udienza del 17 ottobre 2018 nel quale si richiede di procedere alla integrazione della perizia secondo il quesito formulato dal Giudice con ordinanza del 18 luglio 2018.

Il C.T.U. illustra la metodologia che intenderà seguire per la prima stesura della sua relazione.

Il C.T.U. coadiuvato dai CTP intervenuti ha dato inizio alle operazioni peritali mediante una prima analisi, studio ed approfondimento della documentazione prodotta in atti, al fine di poter rispondere compiutamente e coerentemente al quesito formulato dal Sig. Giudice Istruttore.

In merito, in considerazione di ciò che è stato richiesto dal quesito formulato, ritiene indispensabile:

- recarsi al Comune di Lucca, Uffici Edilizia Privata, per un aggiornamento della storia urbanistica del fabbricato oggetto di perizia e, se necessario, richiedere copia dei titoli autorizzativi con allegati gli elaborati grafici per poter poi confrontarli con lo stato dei luoghi in sede di sopralluogo per verificarne la conformità urbanistica;



## Antonio Ietto

GEOMETRA

- parlare con un istruttore del Comune di Lucca per esaminare la normativa urbanistica (doppia conformità);

- richiedere inoltre copia della planimetria catastale aggiornata del bene al Catasto di Lucca;

-, se necessario, recarsi alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca per esaminare tutti gli atti di provenienza;

Completate dette ricerche, il C.T.U. fisserà un sopralluogo con i C.T.P. a mezzo email ai luoghi interessati dalla Causa Civile di cui all'oggetto e precisamente in Lucca, frazione San Marco, angolo tra la via Salicchi e la Via Baccelli.

Il C.T.U. infine, chiede ai C.T.P. intervenuti se intendano rendere dichiarazioni da far mettere a verbale; in merito gli stessi non prendono la parola al momento, riservandosi la possibilità di effettuare eventuali dichiarazioni nel proseguo delle operazioni peritali.

Le operazioni peritali vengono sospese alle ore 17,30.

**-Mercoledì 9 gennaio 2019, alle ore 15,30** in Lucca (LU) frazione San Marco, Via dei Salicchi, 398, angolo tra la via Salicchi e la Via Baccelli, nei luoghi oggetto di causa sono riprese le operazioni peritali.

Sono presenti, oltre al C.T.U. il C.T.P. di parte attrice Geom. [REDACTED] [REDACTED] per conto del Sig. [REDACTED]; il C.T.P. di parte convenuta Geom. [REDACTED] per conto della Sig.ra [REDACTED] tutti regolarmente convocati. E' presente inoltre il Geom. [REDACTED], tecnico collega di studio del CTU che è stato invitato all'incontro per un aiuto nella misurazione del fabbricato in oggetto. Vengono prese le necessarie misure al fine di eseguire verifiche sulla divisibilità del fabbricato rispetto alle altezze interne, alle



## Antonio Ietto

GEOMETRA

misure delle finestre, in modo da poter eseguire i calcoli dei rapporti delle superfici finestrate dei vani del piano sottotetto.

Il CTU fa presente ai CTP di aver già avuto due incontri con il dirigente del Comune di Lucca Edilizia Privata per avere delucidazioni sulla frazionabilità del fabbricato e delle procedure da seguire. A tale proposito il CTU ritiene opportuno convocare presso il suo studio le parti con i rispettivi legali e tecnici per poter spiegare le complesse e costose procedure per arrivare ad un frazionamento del fabbricato.

Il C.T.U. infine, chiede ai C.T.P. intervenuti se intendano rendere dichiarazioni da far mettere a verbale; in merito gli stessi non prendono la parola al momento, riservandosi la possibilità di effettuare eventuali dichiarazioni nel proseguo delle operazioni peritali.

Le operazioni peritali sono sospese alle ore 17,30

**-Martedì 22 gennaio 2019, alle ore 18,00** in Capannori (LU), Frazione di Guamo, Via di Sottomonte 34/A, presso lo studio del C.T.U. Geom. Antonio Ietto, sono proseguite le operazioni peritali relative alla Causa Civile in oggetto.

Sono presenti, oltre al C.T.U. il C.T.P. di parte attrice Geom. [REDACTED] [REDACTED] per conto del Sig. [REDACTED]; il C.T.P.; tutti regolarmente convocati.

Il CTU mette a conoscenza dei CTP delle misure eseguite nel sopralluogo del 9 gennaio 2018 sulla divisibilità del fabbricato rispetto alle altezze interne, alle misure delle finestre, in modo da poter eseguire i calcoli dei rapporti delle superfici finestrate dei vani del piano sottotetto.

Viene affrontato l'argomento sulle possibili soluzioni di divisibilità del fabbricato.

Il CTU provvederà a redigere nuovi elaborati grafici sulla base delle misure



## Antonio Ietto

GEOMETRA

prese; pertanto verrà fissato a breve un nuovo incontro nel quale i CTP potranno dare un loro giudizio di massima sugli studi di divisione raggiunti.

Il C.T.U. infine, chiede ai C.T.P. intervenuti se intendano rendere dichiarazioni da far mettere a verbale; in merito gli stessi non prendono la parola al momento, riservandosi la possibilità di effettuare eventuali dichiarazioni nel proseguo delle operazioni peritali.

Le operazioni peritali sono sospese alle ore 19,30.

**-Lunedì 25 febbraio 2019, alle ore 15,30** in Capannori (LU), Frazione di Guamo, Via di Sottomonte 34/A, presso lo studio del C.T.U. Geom. Antonio Ietto, sono proseguite le operazioni peritali relative alla Causa Civile in oggetto.

Sono presenti, oltre al C.T.U. il C.T.P. di parte attrice Geom. [REDACTED]

[REDACTED] per conto del Sig. [REDACTED]; il C.T.P. di parte convenuta Geom. [REDACTED]

[REDACTED] per conto della Sig.ra [REDACTED]

Viene affrontato l'argomento sulle possibili soluzioni di divisibilità del fabbricato.

Il CTU spiega sulla base dei calcoli eseguiti, dei costi e delle valutazioni, la possibile soluzione di dividere il fabbricato in oggetto in tre distinte unità immobiliari.

Il C.T.U. infine, chiede ai C.T.P. di dare un loro giudizio su quanto esposto; in merito prendono la parola il Geom. [REDACTED] ed il Geom. [REDACTED] i quali ritengono che le valutazioni ed i costi da sostenere per onorari professionali, amministrativi e di realizzazione materiale per il frazionamento per rendere commerciale l'immobile in tre unità, ampiamente analizzati, siano da ritenersi congrui ai valori medi di mercato.



## Antonio Ietto

GEOMETRA

Sulla base di queste valutazioni i CTP si riservano di esporre le valutazioni discusse ai rispettivi legali e clienti e, se saranno condivise, redigere un accordo extragiudiziale da sottoscrivere in un incontro successivo.

Il CTU predisporrà la bozza di soluzione di divisione con costi e valutazioni sulla base di quanto discusso con i CTP nella riunione di oggi che invierà ai CTP.

Le operazioni peritali sono sospese alle ore 18,00.

**-Mercoledì 20 marzo 2019, alle ore 18,00** presso lo studio del C.T.U. era stato fissato un incontro con le parti assistite dai rispettivi legali e C.T.P. per affrontare l'argomento sulla divisibilità del fabbricato e assegnazione.

Alla vigilia dell'incontro a mezzo email e per telefono i C.T.P. considerata la assenza degli avvocati e dei rispettivi clienti, hanno ritenuto opportuno non partecipare all'incontro rimanendo in attesa di ricevere la relazione preliminare di consulenza tecnica.

---

### DINAMICA DEL QUESITO

Sulla base di quanto premesso ed in risposta al quesito che recita:

#### QUESITO DEL SIG. GIUDICE ISTRUTTORE

**" Integrazione della consulenza tecnica d'ufficio, affinché il C.T.U. geom. Antonio Ietto, valuti il quesito a suo tempo conferitogli alla luce della sentenza n. 728/2017 del Tribunale di Lucca, con la quale è stata dichiarata l'inefficacia dell'atto di cessione di quota da [REDACTED] a [REDACTED]"; procedendo altresì alla stima dell'attuale valore del bene".**

\*\*\*\*\*



## Antonio Ietto

GEOMETRA

Lo scrivente, dopo aver attentamente visionato gli atti di causa, dopo aver analizzato i verbali dei sopralluoghi eseguiti, i titoli autorizzativi, dopo aver valutato il quesito a suo tempo conferitogli alla luce della sentenza n. 728/2017 del Tribunale di Lucca, dopo aver redatto nuovi elaborati grafici del fabbricato che rappresentano una soluzione di frazionamento in tre distinte unità immobiliari, dopo aver visionato le tre tavole: stato autorizzato, stato rilevato e stato sovrapposto allegate alla perizia redatta dal sottoscritto in data 30 settembre 2014 in cui gli abusi che erano stati riscontrati, confrontando lo stato rilevato del fabbricato con lo stato autorizzato, erano stati individuati da color rosso e giallo, risponde regolarmente al quesito richiesto al seguente modo:

“Verifiche sulla conformità sia urbanistica che catastale e conseguentemente sia commerciabile già riportate nella relazione finale di consulenza tecnica del 30 settembre 2014”

### CATASTO

#### DATI E PLANIMETRIE CATASTALI - CONFORMITA' – (ART. 29 LEGGE 27 FEBBRAIO 1985 N. 52) –

Dati identificativi e di classamento del fabbricato per civile abitazione rappresentato alla Agenzia del Territorio del Comune di Lucca (LU), Catasto Fabbricati del Comune di Lucca (LU), al conto errato di:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], uso in regime di separazione dei beni;

- [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/3

- [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 2/3

- [REDACTED] [REDACTED] Usufrutto per 1/1

( [REDACTED] è deceduta e deve essere presentata la riunione di usufrutto)



## Antonio Ietto

GEOMETRA

foglio 105 particella 569, categoria A/7, classe 4, consistenza 11 vani, superficie catastale totale: 213 mq. totale escluso aree scoperte: 213 mq. Rendita Catastale € 1.391,85.

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;

Variazione del 14/07/2014 protocollo n. LU0065206 in atti dal 14/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 18076.1/2014).

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.

**Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 comma 1-bis della legge 27 febbraio 1985 n. 52 si dichiara:**

- che i dati di identificazione catastale come sopra riportati, riguardano l'abitazione, la resede ed il manufatto a corredo.

- che la planimetria catastale redatta in data 30 aprile 1940 scheda numero 13429186 depositata in catasto che rappresenta il fabbricato e la resede non è conforme allo stato di fatto in quanto sussistono difformità sia sul fabbricato che sulla resede (si precisa che l'annesso ad uso ricovero attrezzi non figura nella planimetria del 1940), dette difformità sono tali da influire sul calcolo delle rendite catastali e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie. Pertanto dovranno essere presentate nuove planimetrie catastali dopo aver regolarizzato urbanisticamente il fabbricato, la resede con i suoi annessi. Il tutto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia catastale.

Inoltre, come è già stato precisato nella mia perizia del 30 settembre 2014, esaminando le visure storiche catastali e gli atti di provenienza si evince che la resede indicata nella planimetria catastale del 1940 è errata; più precisamente la particella **1136 del foglio 105** di mq. 360 risulta intestata ad altri soggetti



## Antonio Ietto

GEOMETRA

quali: [REDACTED]

[REDACTED]; la particella **1.603** del foglio **105** di mq. 250 è stata venduta dai Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] al Comune di Lucca con atto ai rogiti del Notaio Massimo Barsanti del 11 aprile 1990 rep. n. 33677, Reg.to a Lucca il 17 aprile 1990 al n. 1142; ivi trascritto il 13 aprile 1990 al n. 4043.

Pertanto la giusta resede ha una superficie di circa mq. 1000 compreso la parte occupata dal fabbricato e dai suoi annessi; il tutto come viene evidenziato dal sotto riportato elaborato.

**Elaborato grafico raffigurante la planimetria catastale con evidenziata:**

- da color viola l'esatta resede a corredo del fabbricato con i suoi annessi;
- da color azzurro la particella 1136 di mq. 360 intestata a [REDACTED]

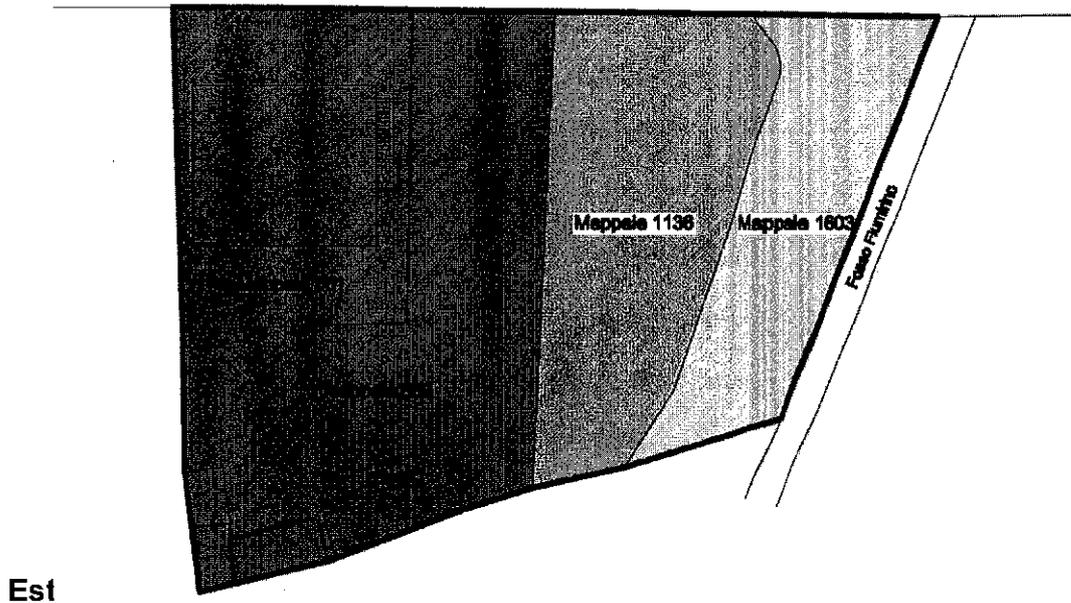
- da color giallo la particella 1603 di mq. 250 espropriata dal Comune di Lucca per la realizzazione di una viabilità.



**Antonio Ietto**  
GEOMETRA

-  Consistenza oggetto dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio G. Piva
-  Proprietà e consistenze accertate
-  Porzione di recede intestata ad altri soggetti
-  Porzione di recede espropriata dal Comune di Lucca

Via dei Salicchi



## Antonio Ietto

GEOMETRA



### DICHIARAZIONI URBANISTICHE

Ai sensi dell'articolo 40 della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 ed ai sensi dell'art. 46 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, come rappresentata, dopo avere eseguito i dovuti accertamenti presso i competenti uffici del Comune di Lucca, si attesta quanto segue:

la costruzione del fabbricato, nella sua consistenza, risulta essere stato realizzato in forza al Permesso di Costruzione n. 381 del 2/9/1925 a nome di



Successivamente allo stesso il fabbricato non è stato oggetto di interventi edilizi che avrebbero richiesto Permesso, Licenza, Concessione, Autorizzazione, Comunicazione ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85, Denuncia di Inizio



## **Antonio Ietto**

GEOMETRA

dell'Attività, Attestazione di Conformità o Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

b)- Il piccolo manufatto ad uso ricovero attrezzi a corredo del fabbricato, ubicato sul confine sud, non è oggetto del suddetto Permesso di Costruzione, risulta edificato antecedentemente al 01/01/1942 in quanto presente sulle canapine (mappe catastali) all'impianto. (Vedi estratto della canapina allegata)

### **DIFFORMITA' URBANISTICHE RISCONTRATE**

#### **FABBRICATO**

Da un attento confronto degli elaborati grafici facenti parte del Permesso di Costruzione n. 381 del 2/9/1925 (ALL. 6) e della planimetria catastale del 30 aprile 1940 n. 1791 scheda numero 13429186 (ALL. 5) con i rilievi eseguiti sul posto, si sono rilevate le seguenti difformità:

#### **PIANO TERRA**

- è stata chiusa una porta che collegava l'ingresso con il locale garage;
- è stata realizzata una paretina in forati per la realizzazione di un bagno.

Da una accurata analisi del Permesso di Costruzione N.° 381/1925 e della planimetria catastale del 1940, si ritiene che dette difformità siano state realizzate tra il 1940 e il 1967. Dette difformità sono ben individuate da color rosso nell'elaborato grafico "stato sovrapposto TAVOLA 3" che si allega (ALL.2).

#### **PIANO PRIMO**

- non è stato realizzato un piccolo terrazzo sul lato nord del fabbricato riportato negli elaborati grafici facenti parte del Permesso di Costruzione n. 381 del 2/9/1925, mentre è stato realizzato un ampio terrazzo sul lato sud;



## Antonio Ietto

GEOMETRA

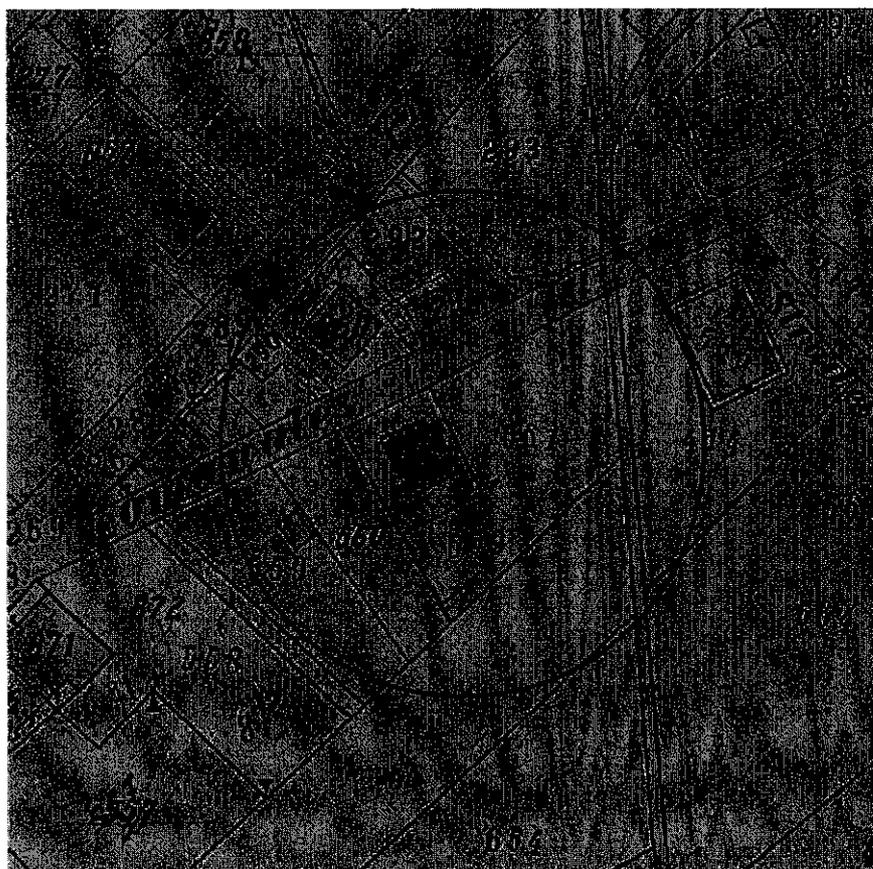
-lievi spostamenti nelle pareti perimetrali ed interne da attribuire ad errori grafici dei disegni allegati al citato Permesso di Costruzione.

### **ANNESSO A CORREDO AD USO RICOVERO ATTREZZI**

L'annessi ad uso ricovero attrezzi a corredo del fabbricato, ubicato sul confine sud, non è oggetto del Permesso di Costruzione n. 381 del 2/9/1925; risulta edificato antecedentemente al 01/01/1942 in quanto presente sulle canapine (mappe catastali) all'impianto. (Vedi estratto della canapina sotto riportato).

Da un confronto dello stato rilevato del manufatto con l'estratto della canapina catastale si rilevano differenze sia nella forma che nella superficie dovute probabilmente ad opere realizzate in epoca successiva al 1942.

Pertanto detto l'annesso ad uso ricovero attrezzi per renderlo commerciabile dovrà essere regolarizzato urbanisticamente e catastalmente nel rispetto di quanto riportato nella canapina presentando Attestazione di Conformità in Sanatoria con i costi sopra riporta



## **Antonio Ietto**

GEOMETRA

### **CONCLUSIONI**

#### **Secondo il Regolamento Edilizio vigente**

Il fabbricato ricade secondo il vigente Regolamento Edilizio ai sensi dell'Art. 106 in aree residenziali della città recente compatta – UR. Nel nostro caso sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche cambio di destinazione, frazionamento e sostituzione edilizia.

#### **Edificato Storico**

##### **Art. 44 – Gli edifici di nuovo regime**

Sono comprese in questa categoria gli edifici localizzati prevalentemente ai margini della circonvallazione e lungo le principali radiali e direttrici dello sviluppo urbano, edificati nel periodo che va approssimativamente dall'Unità d'Italia alla seconda guerra mondiale, dei quali è ancora chiaramente riconoscibile l'origine storica e per i quali s'intende garantire la salvaguardia dell'impianto edilizio e della tipologia di appartenenza (vedi All. 7).

Per sanare tutti gli abusi riscontrati, già descritti in precedenza, necessita presentare al Comune di Lucca Attestazione di Conformità in Sanatoria con una spesa pari ad €. 7.100,00 (vedi voce spese a pagina 34).

Per il cambio di destinazione da soffitte a civile abitazione dei locali posti al piano secondo sottotetto necessita presentare al Comune di Lucca una S.C.I.A. con una spesa pari ad €. 11.870,00 (vedi voce spesa a pag. 35).

Per il frazionamento dell'appartamento posto al piano primo da una unità in due distinte unità necessita presentare al Comune di Lucca una S.C.I.A. con una spesa pari ad €. 11.416,32 (vedi voce spesa a pag. 36).

Vista la non conformità urbanistica e catastale detto fabbricato con i suoi annessi è da ritenersi non commerciabile.



## Antonio Ietto

GEOMETRA

(1)

### STIMA DELL'ATTUALE VALORE DI MERCATO DEL BENE

In Comune di Lucca (LU), frazione San Marco, Via dei Salicchi nc. 398, in angolo tra la Via Salicchi e la Via Baccelli, San Colombano, località "Al Ponte di Sasso", con accesso dalla via principale a mezzo della via vicinale dei Sabatini e precisamente: vecchio fabbricato per civile abitazione, risalente all'anno 1935, elevato a tre piani fuori terra.

Il tutto corredato di circostante terreno, della superficie di circa mq. 1.000 sul quale insiste un piccolo manufatto in muratura avente una superficie di circa mq.44 più mq. 10 di pergolato.

Detto fabbricato è ubicato nella frazione San Marco in una zona signorile, ben servita da strade e servizi, distante dal centro storico di Lucca circa Km. 3,00.

### STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Detto fabbricato si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, sia interne che esterne, abbisognevole di radicali opere di ristrutturazione murarie, degli impianti in buona parte mancanti.

Ritenendo opportuno di eseguire la valutazione "per comparazione", prendendo in esame immobili simili ubicati nelle immediate vicinanze, fatte le dovute considerazioni sulla base dei seguenti elementi:

- caratteristiche funzionali ed estetiche dell'immobile;
- rifiniture, materiali impiegati e tecnica costruttiva adottata;
- collocazione urbanistica;
- dinamica del mercato immobiliare della zona per fabbricati simili;
- condizioni d'uso e manutenzione;



## Antonio Ietto

GEOMETRA

-esame bollettino OMI;

-detto bene viene stimato tenendo conto delle difformità urbanistiche e delle spese necessarie per renderlo conforme urbanisticamente e catastalmente e quindi commerciabile.

### VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO CON I SUOI CORREDI

**-piano terreno** ad uso cantine, rimessa

mq. 146,90                      ad €.400,00/mq.                      €. 58.760,00

**-piano primo** ad uso abitazione civile, superficie lorda mq.137,15 più un mezzo indiviso (1/2) della superficie dell'ingresso a comune con il piano sottotetto ad uso soffitte (mq. 9,75 diviso 2 = mq. 4,875

mq. 137,50                      ad €. 950,00/mq.                      €. 130.625,00

terrazzo

mq. 8.54                      ad €. 475,00/mq.                      €. 4.056,50

ingresso a comune con i locali posti al piano sottotetto mq. 9,75 diviso 2 = mq. 4,875

mq. 4,875                      ad €. 400,00/mq.                      €. 1.950,00

=====

Totale                      €. 136.631,50

**-piano sottotetto** ad uso soffitte avente una superficie lorda mq.146,90 più un mezzo indiviso (1/2) della superficie dell'ingresso a comune con il piano sottotetto ad uso soffitte (mq. 9,75 diviso 2 = mq. 4,875

Detti locali sono stati ristrutturati totalmente a cura e spesa del Sig. [REDACTED], pertanto nel valutare detti locali si ritiene di non tener conto di detti lavori: Pertanto la stima si riferisce a locali sottotetto ad uso di soffitte.

mq. 146,90                      ad €. 400,00/mq.                      €. 58.760,00





**Antonio Ietto**

GEOMETRA

-onorari professionali, sanzioni comunali, diritti comunali e spese per la redazione della pratica di Attestazione di Conformità in Sanatoria da presentare al Comune di Lucca, IVA 22% e CAP 5% esclusi €. 7.500,00

-spese ed onorari professionali per la redazione e presentazione di due planimetrie catastali a variazione, una relativa al fabbricato ed una relativa al locale garage, IVA 22% e CAP 5% esclusi €. 1.500,00

IMPORTO TOTALE DEGLI ONORARI E SPESE €. 9.000,00

a carico in ragione di 1/3 tra i Sig.ri [REDACTED]

**QUOTE DI PROPRIETA' (valore complessivo stimato del fabbricato con i suoi annessi €. 291.000,00 meno €. 9.000,00 = €. 282.000,00**

**QUOTE DI PROPRIETA' IN BASE AL VALORE**

[REDACTED] : diritti pari 1/3	€. 94.000,00
[REDACTED] : diritti pari ad 1/3	€. 94.000,00
[REDACTED] : diritti pari 1/3	€. 94.000,00

(2)

**DIVISIONE DEL FABBRICATO ALLA LUCE DELLA SENTENZA N.°728/2017  
DEL TRIBUNALE DI LUCCA**

**"Accerti il C.T.U. esaminati gli atti di causa, se l'immobile sia divisibile in natura e urbanisticamente"**



## **Antonio Ietto**

GEOMETRA

In Comune di Lucca (LU), frazione San Marco, Via dei Salicchi nc. 398, in angolo tra la Via Salicchi e la Via Baccelli e precisamente:

vecchio fabbricato per civile abitazione, risalente all'anno 1925, elevato a tre piani fuori terra corredato di resede in proprietà esclusiva avente una superficie di circa mq. 1000 compreso la parte occupata dal fabbricato e suoi annessi, sulla quale insiste sul confine sud un piccolo manufatto in muratura.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI DEL FABBRICATO**

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti:

- struttura portante in muratura di mattoni misti a pietra;
- tetto a padiglione di travi, travicelli in legno a faccia vista, con tavelle in laterizio, manto di copertura in tegole marsigliesi;
- canale e discendenti in rame;
- marciapiedi in battuto di cemento senza pavimentazione;
- intonaci esterni a calce al civile;
- approvvigionamento idrico del fabbricato all'acquedotto comunale;
- il fabbricato non è allacciamento al metano, vi sono due bomboloni GPL incassati nel terreno sul confine sud/est della resede;
- il terreno a corredo è recintato sul fronte via dei Salicchi da un muro in pietra e mattoni con soprastante rete metallica, con un accesso carrabile ed un accesso pedonale dalla stessa via; sui restanti tre lati da muro in bozze con soprastanti paletti e rete metallica.

**Detto fabbricato è così composto da:**

#### **PIANO TERRENO**

I locali posti al piano terreno hanno destinazione di cantine e locali di sgombero; sono composti da: ampio ingresso con accesso indipendente attraverso un



## **Antonio Ietto**

GEOMETRA

portoncino blindato posto sul prospetto sud sul retro del fabbricato, tre locali ad uso cantine, di cui uno con caminetto, piccolo disimpegno, bagno con wc. bidet, lavabo, ampio locale ad uso garage con portone di ingresso carrabile sul prospetto sud del fabbricato.

Dei locali si presentano in cattive condizioni di manutenzione e conservazione, con forte presenza di umidità di risalita lungo le murature che va ad inficiare la salubrità; sono stati adibiti ad appartamento per civile abitazione nonostante abbiano una altezza inferiore a quella consentita, altezza minima ml. 2,70 affinché possa essere cambiata la destinazione in civile abitazione ed essere ritenuti abitabili ai sensi di legge.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

- intonaci interni a calce al civile;
- pavimenti in piastrelle di monocottura 30x30 montate a rombo con battiscopa sempre in monocottura;
- pavimenti e rivestimenti del bagno in piastrelle di ceramica 20x20;
- infissi con scuri in legno laccato color bianco;
- mancano le porte interne;
- le finestre hanno grate in ferro;
- impianto elettrico sotto intonaco non a norma di legge;
- impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con tubazioni sotto intonaco, mancano i termosifoni e la caldaia;

Il locale ad uso garage è pavimentato in battuto di cemento, il portone di ingresso carrabile è a due ante in legno massello laccato color verde, le finestre sono sempre in legno laccato bianco con grate in ferro.



## Antonio Ietto

GEOMETRA

Detti locali, escluso il garage, sono stati utilizzati dal Sig. [REDACTED] in passato come abitazione, lo stato di manutenzione è da ritenersi scadente.

### PIANO PRIMO

Il piano primo è composto da un appartamento per civile abitazione in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione, vi si accede da una scala esterna posta sul lato est del fabbricato.

Si compone di: ingresso a comune con i locali posti al piano secondo (sottotetto), soggiorno, cucina, disimpegno con scale di collegamento con il piano terreno non praticabile perché chiusa da un muretto, disimpegno, bagno, quattro camere da letto, piccolo terrazzino. Detto appartamento viene attualmente utilizzato come abitazione dalla Sig.ra [REDACTED].

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

- intonaci interni a calce al civile;
- pavimenti in piastrelle di graniglia con greca 30 tipo "Tessieri";
- pavimenti e rivestimenti del bagno in piastrelle di ceramica 20x20 fino al soffitto, sanitari (bidet, wc lavabo e doccia) e rubinetterie di tipo commerciale;
- infissi in legno laccato color marrone, persiane alla fiorentina color verde;
- porte interne il legno di abete color naturale verniciate a coppale;
- impianto elettrico sotto intonaco non a norma di legge;
- impianto di riscaldamento mancante; vi è una stufa a legna, boiler elettrico nel bagno per acqua calda;

Detto appartamento è attualmente utilizzato come abitazione dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] dall'anno 1992, lo stato di manutenzione è da ritenersi scadente.

### PIANO SECONDO SOTTOTETTO



## Antonio Ietto

GEOMETRA

Il piano secondo/sottotetto è stato totalmente ristrutturato e si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione. La sua destinazione è rimasta locali sottotetto ad uso soffitte. Viene attualmente utilizzato dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] come propria abitazione; vi si accede dalle scale esterne poste sul prospetto est del fabbricato e da una piccola scala interna in legno che parte dal disimpegno del piano primo, a comune con l'appartamento attualmente abitato dalla Sig.ra [REDACTED]

Al suo interno sono stati ricavati dei locali utilizzati come ingresso/disimpegno, bagno, camera, ripostiglio con caldaia, cameretta. Il tetto è a faccia vista in legno di travi e travicelli con tavelline in laterizio, nella sua parte centrale è stato ricavato un soppalco con struttura metallica e scala in legno.

L'altezza in gronda varia da ml. 2,05 a 2,07 mentre l'altezza in colmo è di ml. 3,94. Facendo la media di dette altezze si ottiene una altezza maggiore di ml.2,70, sufficiente affinché detti locali possano essere resi abitabili ai sensi di legge. Per ottenere l'abitabilità manca però la rispondenza delle superfici aereo-illuminanti minime di legge per luoghi e vani a destinazione abitativa. Per raggiungere detti parametri necessita un intervento di ampliamento e rialzamento delle attuali finestre; sono state misurate le finestre esistenti ed è stato verificato che ampliandole utilizzando gli archi esistenti si arriva a rispettare 1/8 ed 1/16 del rapporto tra la superficie di ogni vano e la superficie finestrata necessaria per rendere i locali abitabili.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

- intonaci interni a calce al civile;
- pavimenti in mattonelle di cotto;



## Antonio Ietto

GEOMETRA

-pavimenti e rivestimenti del bagno in piastrelle di ceramica 20x20, sanitari (bidet, wc lavabo e doccia) e rubinetterie di tipo commerciale;

-impianto elettrico sotto intonaco non a norma di legge;

-impianto di riscaldamento con fancoil alimentati da una caldaia a G.P.L.

In detti locali sono attualmente in corso lavori di ristrutturazione eseguiti dal Sig.

██████████

### **MANUFATTO A CORREDO AD USO RICOVERO ATTREZZI**

Si compone di tre stanze ad uso ricovero attrezzi ed una tettoia.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

Una parte del manufatto è stata realizzata in muratura di mattoni, una parte in legno. La copertura è ad unica falda con manto di copertura in lastre di eternit.

I pavimenti sono, parte in battuto di cemento, parte in legno. La tettoia è composta da una struttura metallica con copertura in lastre di eternit.

### **PROVENIENZA**

I diritti pari ad un terzo (1/3) di piena proprietà sono pervenuti nei Signori

██████████ per successione della madre ██████████, ██████████ deceduta a ██████████

██████████, giusta dichiarazione di Successione n. 6, volume 1601, registrata a Lucca il ai sensi di legge, trascritta a Lucca il 12 settembre 2002 al n. 10620 di formalità.

### **CONFINI**

Beni ██████████, Asilo Comunale, Via dei Salicchi, salvo se altri.

**In merito alla sia divisibilità in natura e urbanisticamente, dopo aver esaminato i rilievi del fabbricato e del manufatto a corredo, gli l'elaborati grafici in scala 1:100 relativi allo stato rilevato e lo stato autorizzato.**



## Antonio Ietto

GEOMETRA

esaminato il Regolamento Edilizio Vigente del Comune di Lucca, dopo essermi consultato con tecnici del Comune di Lucca, per gli ultimi aggiornamenti, tenendo conto dei risultati ottenuti negli incontri con i consulenti tecnici di parte (vedi verbali allegati), ritengo possibile la divisione del fabbricato e la assegnazione ai Sig.ri [REDACTED] al seguente modo:

**QUOTE DI PROPRIETA'** (valore complessivo stimato del fabbricato con i suoi annessi €. 282.000,00, calcoli riportati al punto (1):

QUOTE DI PROPRIETA' IN BASE AL VALORE	
[REDACTED]: diritti pari 1/3 di piena proprietà	€.94.000,00
[REDACTED]: diritti pari ad 1/3 di piena proprietà	€.94.000,00
[REDACTED]: diritti pari ad 1/3 di piena proprietà	€.94.000,00

### DIVISIONE

Alla Sig.ra [REDACTED] per i suoi diritti pari ad 1/3 dell'intero viene assegnato:

-porzione del piano primo del fabbricato composto da un appartamento per civile abitazione da frazionare, dividere gli impianti ed altro, della superficie di circa mq. 68,75;

mq. 68,75                                      ad €. 950,00/mq.                                      €. 65.312,00

-diritti pari ad 1/3 indivisi sull'ingresso a comune sia con l'altro appartamento che viene ricavato al piano primo che con i locali posti al piano sottotetto. Detto



## Antonio Ietto

GEOMETRA

valore non viene preso in considerazione perché comune alle tre unità immobiliari oggetto di divisione.

-locali cantine posti al piano terreno

Mq. 36,48                      ad €. 400,00/mq.                      € 14.592,00

-diritti pari ad 1/3 sull'intero terreno a corredo del fabbricato avente una superficie di circa mq. 1.000.

A corpo € 30.000,00 : 3                      € 10.000,00

=====

TOTALE € 89.904,00

-Spese per la regolarizzazione sia urbanistica che catastale dell'intero fabbricato. € 9.000,00 : 3.....€ 3.000,00

-Spese per il frazionamento del fabbricato in tre distinte unità immobiliari, cambio di destinazione dei locali sottotetto da soffitte a civile abitazione, quattro accampionamenti € 15.000,00 :3.....€ 5.000,00

- oneri comunali € 4.452,00 + € 7.613,00= € 12.065,00 : 3.....€ 4.355,00

=====

SOMMANO € 102.259,00

-Spese di ristrutturazione interna dell'intero piano primo per ricavare due unità immobiliari

Si considera una spesa pari ad € 1.000,00/mq. x mq. 137,15 = € 137.150,00

€ 137.150,00 : 2.....€ 68.575,00

-Spese di ristrutturazione delle parti comuni dell'intero fabbricato

Restauro del tetto ( è già stato restaurato a spese di ██████████ )

Facciata mq. 400,00 ad € 35,00/mq. € 15.000,00 :3.....€ 5.000,00

=====



**Antonio Ietto**

GEOMETRA

IMPORTO TOTALE..... €. 180.834,00

**SPECIFICA DELLE SPESE**

**SPESE DA SOSTENERE PER LA REGOLARIZZAZIONE SIA URBANISTICA  
CHE CATASTALE DELL'INTERO FABBRICATO CON I SUOI ANNESSI  
MANTENENDO UNA UNICA UNITA' IMMOBILIARE.**

Il fabbricato con i suoi annessi presenta alcune difformità rispetto al Permesso di Costruzione n. 381 del 2/9/1925 ed alla planimetria catastale del 30 aprile 1940 n. 1791 scheda numero 13429186.

Per rendere commerciabile detto fabbricato con i suoi annessi ed avere la conformità urbanistica e corrispondenza catastale, va presentata al Comune di Lucca una Attestazione di Conformità in Sanatoria e due planimetrie catastali a variazione, i cui costi sono i seguenti:

-onorari professionali, sanzioni comunali, diritti comunali e spese per la redazione della pratica di Attestazione di Conformità in Sanatoria da presentare al Comune di Lucca, IVA 22% e CAP 5% esclusi	€. 7.500,00
-spese ed onorari professionali per la redazione e presentazione di due planimetrie catastali a variazione, una relativa al fabbricato ed una relativa al locale garage, IVA 22% e CAP 5% esclusi	€. 1.500,00
	=====
<b>IMPORTO TOTALE DEGLI ONORARI E SPESE</b>	<b>€. 9.000,00</b>

**PRATICA SCIA PER FRAZIONAMENTO IN TRE DISTINTE UNITA'  
IMMOBILIARI E CAMBIO DI DESTINAZIONE DEI LOCALI POSTI AL PIANO**



**Antonio Ietto**

GEOMETRA

**SOTTOTETTO DA SOFFITTE AD APPARTAMENTO PER CIVILE  
ABITAZIONE**

Onorari.....€. 15.000,00

Oneri comunali di urbanizzazione e costo di costruzione :

€. 4.452 + €. 7.613.....€. 12.065,00

Totale €.27.065,00

**SPESE DI RISTRUTTURAZIONE INTERNA DELL'INTERO PIANO PRIMO  
PER RICAVARE DUE UNITA' IMMOBILIARI A NORMA DI LEGGE CON GLI  
IMPIANTI CERTIFICATI ED ABITABILITA'.**

Si considera una spesa pari ad €. 1.000,00/mq. x mq. 137,15.....€. 137.150,00

**SPESE DI RISTRUTTURAZIONE DELLE PARTI COMUNE DEL  
FABBRICATO ( TETTO, FACCIATE ED ALTRO)**

Si considera una spesa per il tetto pari a .....€. 30.000,00

Si considera una spesa per le facciate pari ad €. 35,00/mq. per mq. 400.....

.....€. 14.000,00

Totale €. 45.000,00

(si allega una planimetria illustrativa in cui detta porzione di immobile è rappresentata da color verde)

**RIEPILOGO DELLE SPESE**

**SIA LE SPESE DA SOSTENERE PER LA REGOLARIZZAZIONE SIA  
URBANISTICA CHE CATASTALE DELL'INTERO FABBRICATO CON I SUOI  
ANNESI MANTENENDO UNA UNICA UNITA' IMMOBILIARE, CHE LE  
SPESE RELATIVE ALLA PRATICA SCIA PER FRAZIONAMENTO IN TRE**



**Antonio Ietto**

GEOMETRA

DISTINTE UNITA' IMMOBILIARI E CAMBIO DI DESTINAZIONE DEI LOCALI POSTI AL PIANO SOTTOTETTO DA SOFFITTE AD APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, SONO DA CONSIDERARSI INDISPENSABILI PER L'ASSEGNAZIONE AL SIG. [REDACTED] [REDACTED] L'INTERO PIANO SOTTOTETTO CON GLI ACCESSORI A CORREDO E PER POTER METTERE IN VENDITA I DUE APPARTAMENTI RICAVATI DAL FRAZIONAMENTO DEL PIANO PRIMO SEMPRE CON GLI ACCESSORI A CORREDO.

Importo totale spese €. 36.065,00,00 da dividere in tre parti ...€. 12.021,66

RIGUARDO ALLE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE INTERNA DELL'INTERO PIANO PRIMO PER RICAVARE DUE UNITA' IMMOBILIARI A NORMA DI LEGGE CON GLI IMPIANTI CERTIFICATI ED ABITABILITA

Importo presunto €.137.150,00 da dividere in due parti .....€. 68.575,00

SPESE DI RISTRUTTURAZIONE DELLE PARTI COMUNE DEL FABBRICATO (TETTO, FACCIATE ED ALTRO) POTRANNO ESSERE SOSTENUTE SUCCESSIVAMENTE ALLA ASSEGNAZIONE E/O VENDITA DELLE TRE UNITA' IMMOBILIARI RICAVATE.

Importo presunto €. 45.000,00 da dividere in tre parti .....€. 15.000,00

NELLA ATTRIBUZIONE DEI VALORI DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI SI E' TENUTO CONTO DI TUTTE LE SPESE SOPRA ELENcate

(B)





## Antonio Ietto

GEOMETRA

-Spese di ristrutturazione interna dell'intero piano primo per ricavare due unità immobiliari

Si considera una spesa pari ad €. 1.000,00/mq. x mq. 137,15 = €. 137.150,00

€. 137.150,00 : 2..... €. 68.575,00

-Spese di ristrutturazione delle parti comuni dell'intero fabbricato

Restauro del tetto ( è già stato restaurato a spese di ██████████ )

Facciata mq. 400,00 ad €. 35,00/mq. €. 15.000,00:3..... €. 15.000,00

=====

IMPORTO TOTALE..... €. 183.586,50

**SPESE DA SOSTENERE PER LA REGOLARIZZAZIONE SIA URBANISTICA  
CHE CATASTALE DELL'INTERO FABBRICATO CON I SUOI ANNESSI  
MANTENENDO UNA UNICA UNITA' IMMOBILIARE.**

Il fabbricato con i suoi annessi presenta alcune difformità rispetto al Permesso di Costruzione n. 381 del 2/9/1925 ed alla planimetria catastale del 30 aprile 1940 n. 1791 scheda numero 13429186.

Per rendere commerciabile detto fabbricato con i suoi annessi ed avere la conformità urbanistica e corrispondenza catastale, va presentata al Comune di Lucca una Attestazione di Conformità in Sanatoria e due planimetrie catastali a variazione, i cui costi sono i seguenti:

-onorari professionali, sanzioni comunali, diritti comunali e spese per la redazione della pratica di Attestazione di Conformità in Sanatoria da presentare al Comune di Lucca, IVA 22% e CAP 5% esclusi € 7.500,00



## Antonio Ietto

GEOMETRA

-spese ed onorari professionali per la redazione e presentazione di due planimetrie catastali a variazione, una relativa al fabbricato ed una relativa al locale garage, IVA 22% e CAP 5% esclusi

€. 1.500,00

=====

IMPORTO TOTALE DEGLI ONORARI E SPESE

€. 9.000,00

**PRATICA SCIA PER FRAZIONAMENTO IN TRE DISTINTE UNITA' IMMOBILIARI E CAMBIO DI DESTINAZIONE DEI LOCALI POSTI AL PIANO SOTTOTETTO DA SOFFITTE AD APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE**

Onorari.....€. 15.000,00

Oneri comunali di urbanizzazione e costo di costruzione :

€. 4.452 + €. 7.613.....€. 12.065,00

Totale €.27.065,00

**SPESE DI RISTRUTTURAZIONE INTERNA DELL'INTERO PIANO PRIMO PER RICAVARE DUE UNITA' IMMOBILIARI A NORMA DI LEGGE CON GLI IMPIANTI CERTIFICATI ED ABITABILITA'.**

Si considera una spesa pari ad €. 1.000,00/mq. x mq. 137,15.....€. 137.150,00

**SPESE DI RISTRUTTURAZIONE DELLE PARTI COMUNE DEL FABBRICATO ( TETTO, FACCIATE ED ALTRO)**

Si considera una spesa per il tetto pari a .....€. 30.000,00

Si considera una spesa per le facciate pari ad €. 35,00/mq. per mq. 400.....

.....€. 14.000,00

Totale €. 45.000,00



## **Antonio Ietto**

GEOMETRA

(si allega una planimetria illustrativa in cui detta porzione di immobile è rappresentata da color verde)

### **RIEPILOGO DELLE SPESE**

**SIA LE SPESE DA SOSTENERE PER LA REGOLARIZZAZIONE SIA URBANISTICA CHE CATASTALE DELL'INTERO FABBRICATO CON I SUOI ANNESSI MANTENENDO UNA UNICA UNITA' IMMOBILIARE, CHE LE SPESE RELATIVE ALLA PRATICA SCIA PER FRAZIONAMENTO IN TRE DISTINTE UNITA' IMMOBILIARI E CAMBIO DI DESTINAZIONE DEI LOCALI POSTI AL PIANO SOTTOTETTO DA SOFFITTE AD APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, SONO DA CONSIDERARSI INDISPENSABILI PER L'ASSEGNAZIONE AL SIG. [REDACTED] [REDACTED] L'INTERO PIANO SOTTOTETTO CON GLI ACCESSORI A CORREDO E PER POTER METTERE IN VENDITA I DUE APPARTAMENTI RICAVALI DAL FRAZIONAMENTO DEL PIANO PRIMO SEMPRE CON GLI ACCESSORI A CORREDO.**

**Importo totale spese €. 36.065,00,00 da dividere in tre parti ...€. 12.021,66**

**RIGUARDO ALLE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE INTERNA DELL'INTERO PIANO PRIMO PER RICAVALI DUE UNITA' IMMOBILIARI A NORMA DI LEGGE CON GLI IMPIANTI CERTIFICATI ED ABITABILITA**

**Importo presunto €.137.150,00 da dividere in due parti .....€. 68.575,00**

**SPESE DI RISTRUTTURAZIONE DELLE PARTI COMUNE DEL FABBRICATO (TETTO, FACCIATE ED ALTRO) POTRANNO ESSERE**



## Antonio Ietto

GEOMETRA

**SOSTENUTE SUCCESSIVAMENTE ALLA ASSEGNAZIONE E/O VENDITA DELLE TRE UNITA' IMMOBILIARI RICAVATE.**

Importo presunto €. 45.000,00 da dividere in tre parti .....€. 15.000,00

**NELLA ATTRIBUZIONE DEI VALORI DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI SI E' TENUTO CONTO DI TUTTE LE SPESE SOPRA ELENcate**

(si allega una planimetria illustrativa in cui detta porzione di immobile è rappresentata da color rosso).

(C)

Al Sig. [REDACTED] per i suoi diritti pari a 1/3 dell'intero viene assegnato l'intero piano secondo/sottotetto composto da locali soffitte, corredato da locale garage posto al piano terreno e dai diritti di 1/3 della resede, da frazionare.

(detti locali sono stati completamente ristrutturati ed adibiti a civile abitazione a sua totale cura e spesa; il tutto è individuato nella planimetria allegata da color arancione).

La stima di detti locali è stata eseguita con destinazione a soffitte.

L'altezza media di detti locali è superiore a ml.2,70, altezza sufficiente per poter ottenere il cambio di destinazione in civile abitazione. Come previsto dalle normative urbanistiche, per rendere abitabili i locali oltre che al rispetto della altezza media di ml.2,70 si deve rispettare la rispondenza delle superfici aereo-illuminanti minime di legge per luoghi e vani a destinazione abitativa (178 e 1/16). Per raggiungere detti parametri necessiterà un intervento di ampliamento e rialzamento delle attuali finestre il cui costo tra opere murarie e di falegnameria sarà a carico dello stesso [REDACTED]

-intero piano sottotetto



## Antonio Ietto

GEOMETRA

mq. 146,90 ad €. 600,00/mq. € 88.140,00

-diritti pari ad 1/3 sull'ingresso a comune con l'altro appartamento che viene ricavato al piano primo e con i locali posti al piano sottotetto. Detto valore non viene preso in considerazione perché comune alle tre unità immobiliari oggetto di divisione.

-locale garage posto al piano terreno

Mq. 55,86 ad €. 500,00/mq. € 27.930,00

-diritti pari ad 1/3 sull'intero terreno a corredo del fabbricato avente una superficie di circa mq. 1.000.

A corpo € 30.000,00 : 3 € 10.000,00

=====

TOTALE € 126.070,00

-Spese per la regolarizzazione sia urbanistica che catastale dell'intero fabbricato. € 9.000,00 : 3.....€ 3.000,00

-Spese per il frazionamento del fabbricato in tre distinte unità immobiliari, cambio di destinazione dei locali sottotetto da soffitte a civile abitazione, quattro accampionamenti € 15.000,00 :3.....€ 5.000,00

- oneri comunali € 4.452,00 + € 7.613,00= € 12.065,00 : 3.....€ 4.355,00

=====

SOMMANO € 138.425,00

-Spese relative alla sostituzione di 11 finestre con delle nuove aventi una dimensione tale da rispettare i parametri urbanistici di 1/6 e 1/18 rispetto alla superficie di ogni vano, compreso opere murarie per architravi spallette, intonaci ed altro. Si considera una spesa pari a..... € 44.000,00

Spese di ristrutturazione delle parti comuni dell'intero fabbricato



**Antonio Ietto**

GEOMETRA

Restauro del tetto ( è già stato restaurato a spese di [redacted] Raffaele)

Facciata mq. 400,00 ad €. 35,00/mq. ....€. 15.000,00 :3 € 5.000,00

=====

IMPORTO TOTALE..... €. 187.425,00

(si allega una planimetria illustrativa in cui detta porzione di immobile è rappresentata da color arancione).

Per concludere si precisa che nella valutazione delle tre unità immobiliari assegnate ai Sig.ri [redacted] si è tenuto conto delle spese sostenute dal Sig. [redacted] riguardanti la ristrutturazione del tetto, la ristrutturazione dell'intero piano sottotetto che è stato adibito a civile abitazione, della realizzazione dell'ingresso a comune e della scala di accesso ai locali sottotetto.

\*\*\*\*\*

La presente relazione finale di consulenza tecnica è ad espletamento dell'incarico affidato dal

**Magistrato III.mo Giudice Istruttore**

**Dott.ssa Morelli Silvia**

In data 25 marzo 2019 il C.T.U. ha trasmesso la relazione preliminare di consulenza tecnica per posta-certificata completa di tutti gli allegati ai difensori delle parti costituite ed ai C.T.P.:

**Parte Attrice:**

Avvocato [redacted] [redacted]

Geom. [redacted] [redacted]



**Antonio Ietto**

GEOMETRA

[REDACTED]

**Parte Convenuta:**

Avvocato [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Geometra [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

I Consulenti Tecnici di parte Geom. [REDACTED]

non hanno inviato alcuna memoria tecnica al C.T.U. nel termine assegnato di giorni 15 dal ricevimento della relazione preliminare.

La presente Relazione Finale di Consulenza Tecnica, contenente tutti gli allegati, è ad espletamento dell'incarico affidato dal **Magistrato Ill.mo Giudice Istruttore Dott.ssa Morelli Silvia**.

La presente **RELAZIONE FINALE DI CONSULENZA TECNICA** viene inviata attraverso il portale della Cancelleria Telematica del Tribunale di Lucca; viene inoltre trasmessa all'indirizzo di posta elettronica dei procuratori delle parti.

Con deferenza

Lucca li, 24 aprile 2019

Il C.T.U.

Geom. Antonio Ietto



## Antonio Ietto

GEOMETRA

### **Allegati:**

- All. "1" giuramento, udienza del 17 ottobre 2018;
- All. "2" elaborato grafico del fabbricato che rappresenta il frazionamento in tre unità immobiliari; le divisioni interne delle due unità immobiliari da ricavare al piano primo andranno studiate;
- All. "3" verbali relativi alle operazioni peritali;
- All. "4" visura storica catastale aggiornata;
- All. "5" proroga dei termini.

