



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

106/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr.ssa Antonia Libera OLIVA

CUSTODE:

IVG Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/07/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Alessandro Tintori Architetto

CF: TN T L S N 6 1 L 3 1 G 4 9 1 U

con studio in CAPANNORI (LU) Via dei canali 7d

telefono: 0583583623

email: alessandro.tintori.architetto@gmail.com

PEC: tintori.alessandro@pec.architettilucca.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 106/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa bifamiliare a LUCCA Via della Quirichetta 199, frazione Monte San Quirico, della superficie commerciale di **252,04** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La VILLETTA in oggetto, posta in aderenza ad un edificio di maggior mole, è situata nell'immediata periferia nord di Lucca, città contornata da varie Frazioni di impianto storico, tra le quali, quella in cui è collocato l'Immobile in questione, Monte San Quirico, è posta sulle prime pendici collinari che si ergono oltre il fiume Serchio e in prossimità della Via Provinciale per Camaiore. L'arteria riveste una certa importanza in quanto collega il Capoluogo, attraverso il Monte Magno, con le rinomate località e le spiagge della Versilia.

Monte San Quirico, Frazione originariamente sviluppata sul rilievo collinare e sulle propaggini che degradano verso nord-est, dove sono presenti abitazioni storiche, ex case coloniche e Ville storiche con relativi edifici pertinenziali, si è sviluppata in tempi moderni anche nella porzione pianeggiante costituita dai terreni limitrofi al Torrente Freddana.

La Villetta oggetto di Perizia, oggi fortemente rimaneggiata e dall'aspetto moderno, è nata probabilmente come edificio pertinenziale della limitrofa Villa Pfanner, e in conseguenza di questo, è collocata sui primi rilievi collinari che da nord-est salgono verso il centro abitato di Monte San Quirico (Vedi Documentazione Fotografica - All. A1.1 - Foto 1 e 2). La circostanza mette l'edificio al riparo da eventi alluvionali che periodicamente colpiscono i terreni limitrofi al Torrente Freddana (Vedi Allegato A2.3 - Cartografia Generale - Comune di Lucca: Estratto Carta dei Battenti Idraulici).

L'accesso all'Immobile avviene attraverso Via della Quirichetta, arteria a traffico locale che dalla SP1 Via per Camaiore conduce fino a Villa Pfanner con uno sviluppo di poche centinaia di metri. Sulla cartografia rintracciabile sui principali portali, quali Google Maps, Via della Quirichetta presenta un tracciato più esteso, che si spinge oltre Villa Pfanner in direzione sud-ovest, ma una verifica effettuata sullo stradario del Comune di Lucca, ha evidenziato come la porzione pubblica termini proprio ai piedi della collina in prossimità del cancello della Villa (Vedi Allegato A2.3 - Cartografia Generale - Comune di Lucca: Estratto dello Stradario).

Ne consegue che il proseguimento del tracciato stradale, che permette l'accesso all'Edificio in esame e a quelli posti più a monte, è privato e grava sulle singole resedi dei corrispondenti fabbricati (Vedi Allegato A3.1 - Elaborato Planimetrico). Di tale circostanza si trova menzione nell'Atto di provenienza, Notaio Giovannini.

La strada privata, con tracciato che presenta una pendenza piuttosto accentuata, dà accesso carrabile e pedonale ad un primo livello, quello del Garage (Foto 3), e successivamente ad un accesso solo pedonale, rappresentato da una gradonata che raggiunge l'ampia Terrazza e il Portico (Foto 4). Il livello del Garage e quello dell'Abitazione sono collegati tra loro da due gradonate esterne poste, una sulla porzione nord della Resede (Foto 6) e una perimetralmente al fronte Sud del Garage (Foto 8).

La Villetta è quindi collocata in posizione rialzata, sia rispetto al Garage pertinenziale, che alle abitazioni circostanti, godendo di una buona illuminazione naturale soprattutto sul lato est (Foto 14) dove è collocata la porta di ingresso, protetta dal Portico già menzionato. Il fabbricato presenta un impianto plani-volumetrico a pianta pseudo-quadrate e aperture esterne disposte secondo uno schema estremamente regolare. La copertura è a padiglione con manto a "coppi" ed "embrici", ripetuti anche sul tetto del Portico che poggia su una struttura lignea. Anche le finiture esterne sono di tipo

tradizionale, con pavimenti della terrazza in cotto e ringhiere in metallo e legno. Le rampe esterne e il piazzale antistante il Garage, sono invece realizzate con porfido posato ad "opus incertum".

Lo stato di manutenzione generale risente dell'epoca di ristrutturazione e presenta imperfezioni dovute, soprattutto nell'edificio pertinenziale e nella resede, ad infiltrazioni di umidità che hanno prodotto degrado e/o distacco dell'intonaco, oltre che a deformazioni delle pavimentazioni e degrado dei muretti di recinzione. La Villetta si presenta invece in migliori condizioni, con facciate e tinteggiature pressochè integre, infissi esterni in alluminio con tipologia ad ante con "scuri" interni, sulla falsariga di quelli tradizionali. Al piano terra le aperture sono protette da inferriate in ferro verniciato, mentre al Piano Primo, quello delle Camere, sono presenti persiane tradizionali in legno di colore marrone. Le gronde sono del tipo con travicelli sagomati in legno e tavelle in cotto "faccia a vista". Canali di gronda e discendenti sono realizzati in rame.

Costruttivamente la Villetta presenta strutture portanti verticali in muratura tradizionale e solai di interpiano del tipo latero-cementizio rifiniti con intonaco di tipo civile. Non è stato invece possibile prendere visione della soffitta, e quindi della tipologia e dello stato di conservazione della struttura del tetto.

Per quanto riguarda la descrizione dettagliata dell'Edificio Pertinenziale e della Villetta, si rimanda al Capitolo specifico della presente Relazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano I-T-1, ha un'altezza interna di 2,80 ml..Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 63 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 8, consistenza 8,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: Via della Quirichetta n. 7, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/04/2013 Pratica n.LU0074923 in atti dal 06/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47333.1/2013)-Annotazioni:classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione

Coerenze: Il Bene confina a Nord e ad Ovest con Beni , mentre a Sud e ad Est confina con la Particella 63, Sub. 6, Bene Comune Non Censibile comune ai Subalterni 1 e 2. Da segnalare che la porzione di proprietà del Sig. , rappresentata dalle Particelle 63, Subb. 1, 2 e 6, confina, nel suo insieme, a Nord con Beni e , a Ovest con Beni , a Sud con Beni e ad Est con Via della Quirichetta e con Beni , salvo se altri e/o aventi causa.

Le ulteriori, precedenti, variazioni risultano essere: - VARIAZIONE del 06/04/2012 Pratica n. LU0045441 in atti dal 06/04/2012 MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 5698.1/2012) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 - CLASSAMENTO del 26/09/1986 in atti dal 30/06/1997 (n. 2876.1/1986) Annotazioni: notifica 30356/97 - Impianto meccanografico del 30/06/1987.

- foglio 91 particella 63 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 76 mq, rendita 113,83 Euro, indirizzo catastale: Via della Quirichetta, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/04/2013 Pratica n.LU0074923 in atti dal 06/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47333.1/2013)-Annotazioni:classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione

Coerenze: Il Bene confina su tutti i lati con la Particella 63, Sub. 6, Bene Comune Non Censibile comune ai Subalterni 1 e 2. Da segnalare che la porzione di proprietà del Sig. , rappresentata dalle Particelle 63, Subb. 1, 2 e 6, confina, nel suo insieme, a Nord con Beni e , a Ovest con Beni , a Sud con Beni e ad Est con Via della Quirichetta e con Beni , salvo se altri e/o aventi causa.

Le ulteriori, precedenti, variazioni risultano essere: - VARIAZIONE del 06/04/2012 Pratica n. LU0045441 in atti dal 06/04/2012 MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n.

5698.1/2012) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994 - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 - CLASSAMENTO del 26/09/1986 in atti dal 30/06/1997 (n. 2876.1/1986) Annotazioni: notifica 30356/97 - Impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	252,04 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 494.080,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 395.000,00
Data della valutazione:	17/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO ***.

L'immobile oggetto di Esecuzione, al momento del sopralluogo, risultava occupato, così come risultante dal Certificato contestuale di Residenza e di Stato di Famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Lucca (e messo a disposizione dalla stessa Sig.ra), dai seguenti soggetti:

- , nata a () il , C.F. ;
- , nato a () il , C.F. ;
- , nata a () il , C.F. ;
- , nata a () il , C.F. ;
- , nata a () C.F.

Dal Certificato di Residenza, l'indirizzo dell'immobile risulta essere Via della Quirichetta, 199.

Il titolo ai sensi del quale risulta l'occupazione dell'Immobilie oggetto di Procedura è il CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO, sottoscritto in data 10 dicembre 2016 tra i Sigg:

Si riporta un estratto del Comodato:

".....

- (in questo caso il nome risulta suddiviso in due parti), nato a il ed ivi residente in , C.F. , di seguito semplicemente "comodante"

- , nata a () il e residente a , Monte S. Quirico, Via Quirichetta, 199, C.F. , di seguito "comodataria"

PREMESSO CHE

A) il Sig. è proprietario di una unità immobiliare sita in Lucca, Loc. Monte S. Quirico, Via Quirichetta 199, composta da villetta unifamiliare su due piani di 4 camere, cucina, tinello,

soggiorno, salone e 2 bagni oltre a giardino privato, così censita al catasto urbano al foglio 91, sezione 1, mappale 63, sub. 2 (in realtà l'abitazione è individuata dal subalterno 1, ma qui sembra che si tratti di un mero errore materiale);

B) la Sig.ra _____ ha chiesto al Sig. _____ 'a possibilità di ottenere in comodato porzione di detto immobile al solo scopo di abitazione personale per sè e proprio figlio _____ ;

C) il Sig. _____ si è dichiarato disponibile a tale richiesta per un periodo di tempo limitato ma riservandosi anch'egli l'uso di parte dell'unità immobiliare;

- tanto premesso e di comune accordo, si stipula quanto segue:

1) le premesse fanno parte integrante del presente accordo.

2) il Sig. _____ concede in comodato gratuito alla Sig.ra _____ per uso strettamente abitativo personale suo e del figlio minore _____ porzione dell'unità immobiliare descritta sub A. Detta porzione deve intendersi identificata con i vani adibiti a cucina, tinello, sala, 3 camere e 1 bagno, riservandosi invece, come sopra detto, il comodante, l'uso strettamente personale di 1 camera e di 1 bagno posti al primo piano con facoltà di apertura di accesso diretto tra gli stessi.

3)

4)

5) il comodato è di uso strettissimamente personale e quindi la comodataria potrà usare l'immobile solo per abitazione sua e del figlio e non ospitare, neppure temporaneamente, nessun'altra persona in senso assoluto, tranne la madre Sig.ra _____ : l'inadempimento alla presente pattuizione, per espressa volontà delle parti, comporterà la automatica risoluzione immediata del comodato.

6) il presente comodato ha durata indeterminata. Ognuna delle parti potrà recedere dal presente contratto dando comunicazione alla controparte in qualsiasi momento ma con un preavviso di mesi 6.

7)

....."

Per gli ulteriori patti e condizioni, si rimanda alla copia integrale del Contratto di Comodato, che si allega alla presente Perizia.

Il Contratto di Comodato in oggetto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca il 16/12/2016, al n. 3276 Serie III.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/02/2023 a firma di Tribunale di Lucca, C.F. 80005970464 ai

nn. 267 di repertorio, iscritta il 30/03/2023 a Lucca (LU) ai nn. RG 5516 RP 635, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO - IPOTECA GIUDIZIALE - 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 70.000.

Importo capitale: € 64.900

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/05/2023 a firma di UNEP presso Tribunale di Lucca, C.F. 80005990462 ai nn. 2253 di repertorio, trascritta il 06/06/2023 a Lucca (LU) ai nn. RG 9561 RP 7080, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di Atto di COMPRAVENDITA (dal 28/06/1974), con atto stipulato il 28/06/1974 a firma di Notaio Alberto GIOVANNINI ai nn. 33587 di repertorio, registrato il 05/07/1974 a Lucca (LU) ai nn. 3312 Mod. I Vol. 492, trascritto il 15/07/1974 a Lucca ai nn. RP 6271.

Precedente Proprietario: Sig.ra _____, nata a _____ () il _____.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **LE 329/1975**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche di Prospetto di un esistente fabbricato per civile abitazione, presentata il 12/02/1975 con il n. 122/1975 di protocollo, rilasciata il 26/04/1975 con il n. 329/1975 di protocollo.

Dall'analisi della Domanda di Licenza Edilizia sono estrapolabili i seguenti dati, annotati dal Tecnico Istruttore del Comune di Lucca: Sup. Coperta Fabbricato invariata mq. 177,16 + pensilina mq. 41,97

Altezza: Invariata Volume: Invariato *"Trattasi di sole modifiche esterne con modifica di copertura e realizzazione di una pensilina per tutta la lunghezza dei fronti est e nord. Se la superficie coperta di quest'ultima è tollerata, Nulla Osta P.R.G.C. (altrimenti non sarebbe rispettato il rapporto di copertura di 1/30). Da notare semmai che è prevista anche la demolizione di un'esistente tettoia in lamiera la cui superficie (mq. 40,70) compenserebbe quella della pensilina. Nulla Osta per la Variante di P.R.G.C."*

Concessione Edilizia N. **Concessione 16/1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di un Piazzale, presentata il 22/04/1978 con il n. 251/1978 di protocollo, rilasciata il 20/01/1979 con il n. 16/1979 di protocollo.

Dall'analisi della Domanda di Concessione Edilizia è estrapolabile la presente prescrizione: *"Il piazzale non dovrà essere esteso per più di m. 5,00 e il vano sottostante dovrà restare completamente chiuso e inutilizzabile"*.

Autorizzazione Edilizia N. **AE 4283/83 UT**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un locale Cantina interrato, presentata il 21/07/1983 con il n. 4283/83 di protocollo, rilasciata il 14/12/1983 con il n. 4283/83 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. **AE 4298/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione, sul terrazzo dell'Abitazione, di un Gazebo di dimensioni 574x574 H 200 e di una Pergola di dimensioni 292x292 H 200 , presentata il 22/04/1989 con il n. 4298/89 di protocollo, rilasciata il 09/11/1989 con il n. 4298/89 di protocollo.

Da segnalare che in data 03/02/1990, il Sig. _____, titolare dell'Autorizzazione, invia lettera regolarmente protocollata, con la quale comunica "che non è più interessato ad eseguire i lavori richiesti con la suddetta Autorizzazione, pertanto ritiene che la pratica possa essere archiviata".

Autorizzazione Edilizia N. **AE 5794/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di Bagno, modifica di prospetto e consolidamento strutturale di Vano Accessorio, presentata il 06/07/1993 con il n. 5794 di protocollo, rilasciata il 26/09/1994.

Da precisare che l'Autorizzazione ha ad oggetto l'ampliamento del Garage sottostante la Terrazza dell'Abitazione. Si prevede infatti la realizzazione di un Ripostiglio interrato, lato abitazione, da ottenere mediante scavo del terreno sottostante la porzione del terrazzo più prossima all'edificio. E' prevista anche la realizzazione di un Bagno all'interno del Garage. Il rilascio dell'Autorizzazione, così come riportato negli atti forniti dall'Archivio del Comune di Lucca, era subordinato al rilascio del Condono del Fabbricato afferente l'intervento in oggetto. Si estrapola infatti quanto segue: *"Oggetto: Parere ai sensi dell'art. 32 della Legge 28/02/85 nr. 47 per gli interventi oggetto di Condono Edilizio ricadenti nelle aree sottoposte a Vincolo Ambientale. Domanda di Condono P.G. nr. 40197 del 27/09/1986 al conto di _____ Istanza nr. 593 del 25/01/1994 al conto di _____"*

In esito all'istanza soprannotata, sentito il parere della competente Commissione Edilizia Integrata, si esprime parere favorevole ai sensi dell'art. 32 della Legge 47/85, in ordine all'intervento in oggetto e secondo l'allegato progetto, ricadente all'interno delle aree soggette al vincolo di cui alla Legge 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni". Da sottolineare infine che i lavori relativi alla presente Autorizzazione non sono stati realizzati, con la sola eccezione di un varco prodotto nel muro perimetrale, ancora oggi visibile dietro le scaffalature.

Condono Edilizio N. **3526/2001**, intestato a *** DATO OSCURATO *** Domanda di Condono Edilizio presentata il 27/09/1986 con il n. 40197 di protocollo.

L'oggetto del Condono è estrapolabile con estrema chiarezza dalla Relazione Tecnica Descrittiva, di cui si riporta, a seguire, un estratto:

"Oggetto: Relazione Tecnica Descrittiva delle opere oggetto di sanatoria ai sensi della Legge 28/02/85 n° 47, Condono Edilizio Prot. 40.197 del 27/09/86.

La domanda di condono edilizio presentata dal Sig. _____ nato a _____ ed ivi residente in fraz. di Monte S. Quirico, Via della Quirichetta, era intesa ad ottenere la sanatoria di immobili di proprietà posti ove sopra ed è costituita dai seguenti modelli:

- Mod. A n° 057707722800/1:

1. relativo alle opere in difformità alla licenza edilizia n° 4283/83, che consisteva nella realizzazione di vano interrato a corredo di fabbricato per civile abitazione posto ove sopra. Detto vano ad uso rimessa e ripostiglio è stato realizzato in murature di bozze e intonacato e tinteggiato di colore chiaro.

2. relativo ai due ampliamenti in muratura posti in aderenza sul lato sud del fabbricato per civile abitazione, e portico in legno posto sul lato nord e est di detto fabbricato, e realizzato con pilastri in legno e copertura in solaio composto da travi e travicelli in legno e mezzane. Il manto di copertura è stato realizzato in laterizio con coppi ed embrici.

Schema di calcolo delle superfici in sanatoria:

1. stato autorizzato mq. 70,68
 stato attuale mq. 79,62 (Differenza + 8,94 mq.)
2. ampliamenti mq. 3,69
 portico mq. 29,12

Superficie Totale dei punti 1 e 2 mq. 41,75

- Mod. C n° 0570772800/1

1. relativo ad opere e modalità di esecuzione non valutabili in termine di superficie e volume: - modifiche di prospetto inerenti all'apertura di vano finestra nel locale a corredo del fabbricato per civile abitazione. Detto vano situato sul lato sud, è stato realizzato con intelaiatura in alluminio a due ante."

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

REGOLAMENTO URBANISTICO vigente, in forza di delibera C.C. n. 19 del 15 marzo 2012; in tale Strumento l'immobile ricade, limitatamente all'Appartamento, in zona GLI ALTRI EDIFICI STORICI - ISOLATI, regolamentata dall'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per quanto riguarda la disciplina di tali zone si riporta a seguire un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione con particolare riguardo a:

Art. 43 - Gli altri edifici storici isolati

43.1 - Sono gli edifici rimanenti dell'organizzazione urbana e territoriale riscontrabile all'Unità d'Italia e non appartenenti alle categorie precedenti. Comprendono:

- edifici in ambito urbano che hanno accompagnato la prima fase d'insediamento extramoenia realizzati secondo la regola dell'allineamento stradale o per specifiche funzioni produttive, oggi incorporati nel tessuto periferico e utilizzati per altri fini;
- edifici in ambito agricolo per lo più collinare, non riconducibili all'organizzazione tipologica della corte.

43.2 - L'intervento è differenziato a seconda che riguardi parti di origine storica, a carattere residenziale o agricolo/produttivo, o parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.

43.2.1 - Per le parti residenziali di origine storica o comunque antecedenti al 1863 l'intervento sarà volto alla salvaguardia dei materiali e dei caratteri strutturali e formali originari ma consentirà di introdurre le modifiche necessarie agli usi moderni nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la modifica della distribuzione e taglio delle unità abitative degli edifici secondo le esigenze dell'uso moderno;
- la modifica del disegno di facciata, ma nel rispetto delle dimensioni, partiture e rapporto fra vuoti e pieni caratteristici dell'edificio;
- la modifica degli orizzontamenti;
- la sostituzione delle strutture di copertura nel rispetto dell'inclinazione originaria del tetto e del manto di copertura esistente;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti.

Per le modifiche sopra indicate è possibile variare le quote di imposta e colmo dei tetti nonchè la giacitura dei solai al fine di raggiungere le altezze minime fissate dalle vigenti disposizioni in

materia igienico-sanitaria, anche se ciò comporta un incremento volumetrico.

43.2.2 - Per le parti storiche di natura agricola o produttiva, dovrà essere assicurato il rispetto dei materiali costruttivi e degli elementi tipologici e strutturali che contraddistinguono gli edifici in questione. Saranno ammessi l'inserimento di nuovi orizzontamenti, variazioni delle quote del tetto, purchè realizzate nei termini sopra indicati, e la possibilità di tamponare eventuali campate aperte, sempre che essi siano realizzati in modo da lasciare a vista e chiaramente distinta l'orditura strutturale.

43.2.3 - Per le parti di origine moderna, o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario è ammesso un intervento di ristrutturazione o sostituzione edilizia.

43.3 - Per le parti antiche e moderne del complesso è ammessa la possibilità di ampliamento delle superfici e dei volumi entro il limite di 180 mc., da realizzarsi in armonia e in continuità degli elementi edilizi esistenti. Tale ampliamento è ammesso per ciascun edificio presente, a condizione che abbia volumetria uguale o superiore a 150 mc. e che comporti destinazioni di tipo residenziale (A1).

43.4 - Gli interventi sulle aree inedificate esterne sono finalizzati alla conservazione e ripristino degli elementi tradizionali di delimitazione perimetrale verso l'esterno nonché delle tradizionali pavimentazioni in pietra, mattoni o cotto. Sono inoltre volti ad eliminare gli elementi incongrui di divisione interna, i manufatti precari e le superfetazioni che compromettono le caratteristiche dimensionali e formali di tali spazi, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate le superfici e/o volumi demoliti nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento.

Eventuali serre mobili, intese come coperture destinate alla protezione delle colture, saranno ammesse solo per uso stagionale e se realizzate con teli di polietilene ed archi in metallo, con altezza massima al colmo pari a m 2.00. E' comunque vietata la costruzione a tal fine di manufatti precari di qualsiasi genere realizzati con materiali impropri o di risulta.

43.5 - Sono ammesse le seguenti destinazioni: A1, A3, A4, B1.1, B.1.2, B2.1, B3.1, B3.2, C1.1, C3, C4, D3. Sono inoltre ammesse attrezzature ricettive D1 limitatamente alle residenze turisticoalberghiere inseribili senza forzature nell'organismo antico. Altre categorie sono ammesse se esistenti alla data del 8/4/2002.

Si sottolinea che, nel mese di novembre 2021, è stato adottato il PIANO OPERATIVO del Comune di Lucca, nuovo Strumento Urbanistico ancora in fase di approvazione.

Preme qui ricordare che, dal momento dell'Adozione del PIANO OPERATIVO si è aperta la fase della così detta "doppia conformità", cioè della contemporanea rispondenza, di eventuali interventi e/o Sanatorie, sia al Vecchio che al Nuovo Piano Urbanistico.

Nel dettaglio, il nuovo Piano Operativo è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 103 del 26/10/2021, e, ai sensi dell'art. 19 comma 2 della L.R. 65/2014 e ai sensi dell'art. 25 comma 1 della L.R. 10/2010, l'avviso di adozione del Piano Operativo e del Rapporto Ambientale corredato della Sintesi non tecnica è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana BURT n. 45 Parte II del 10 Novembre 2021.

Gli Immobili oggetto di Perizia, costituiti dalla Casa per Civile Abitazione e dal Garage, sono classificati, nel nuovo Piano Operativo, come segue:

- Riferimenti al Piano Strutturale:

"Area ricadente all'interno del Territorio Urbanizzato"

- Insediamenti Storici:

"Edificato puntuale di impianto storico e/o di valore documentale (Ap)"

- Disciplina degli Edifici:

"Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico e di valore documentale - Edifici puntuali di impianto storico"

Per quanto riguarda la disciplina di tali zone si riporta a seguire un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione con particolare riguardo a:

"Art. 12 - Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi identificativi.

1. Il PO riporta con apposita simbologia e caratterizzazione grafica nelle cartografie del quadro progettuale i riferimenti generali al PS vigente ed in particolare lo schema di riferimento delle UTOE (di cui all'art. 17 della Disciplina di piano del PS) e il "Perimetro del Territorio urbanizzato" (di cui all'art. 12 della Disciplina di piano del PS), indicati ai soli fini delle verifiche di coerenza e conformità al PS vigente delle previsioni del PO, tenendo conto delle diverse proiezioni geometriche, delle caratteristiche aerofotogrammetriche, dei relativi ancoraggi topologici conseguenti al passaggio di scala e all'utilizzo di differenti basi cartografiche tra PS e PO, secondo le elaborazioni cartografiche allo scopo effettuate dallo stesso PO.

2. Il Perimetro del territorio urbanizzato costituisce il riferimento, non prescrittivo, per la delimitazione dei "centri abitati" in applicazione del vigente Codice della Strada da effettuare con apposito atto soggetto ad aggiornamento, anche tenendo conto dello stato e degli insediamenti a seguito dell'attuazione delle previsioni dello stesso PO e delle variazioni demografiche e socio-economiche intervenute.

Art. 28 Edificato puntuale di impianto storico (AP)

1. Definizione. Comprende gli immobili qualificati dal PS come "Edificato puntuale di impianto storico e valore documentale" ed in particolare "Edifici puntuali di impianto storico", generalmente costituiti da singoli edifici o complessi di edifici di natura puntuale o di ridotte dimensioni, comprensivi dei relativi spazi aperti pertinenziali. Il PO distingue, sulla base della classificazione storico-tipologica dell'edificato di impianto storico (tipi insediativi), la seguente articolazione della zona Ap indicata con apposita simbologia e apposita caratterizzazione grafica negli elaborati cartografici del quadro progettuale:

- Tipi insediativi di valore architettonico e monumentale;
- **Edifici puntuali di impianto storico;**
- Edifici in condizione di rudere o in significativo stato di abbandono;
- Edificato di recente formazione.

2. **Categorie di intervento.** Oltre all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

2.1.

2.2. Per gli edifici di impianto storico della zona identificata come "**Edifici puntuali di impianto storico**":

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- il "restauro e risanamento conservativo";
- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- gli "interventi pertinenziali" limitati alla sola demolizione di volumi secondari - purchè non di impianto storico e di antica formazione, come indicato nel quadro progettuale del PO - facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorchè in diversa collocazione all'interno del lotto urbanistico di riferimento, in accorpamento e/o costruzione in aderenza all'edificio principale di cui restano pertinenza. In questi casi l'altezza degli edifici non può superare quella massima dell'edificio oggetto di intervento o, in alternativa, quella degli edifici ad essi aderenti;
- la "realizzazione di piscine e impianti sportivi" ad uso pertinenziale privato.

2.3.

2.4.

3. **Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio.** Negli "interventi pertinenziali" l'indice di copertura non può superare il 50% della superficie fondiaria costituente il lotto urbanistico di riferimento.

4. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari. Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è sempre ammesso nell'ambito delle categorie di intervento previste per i diversi tipi insediativi ed edifici puntuali di cui al precedente punto 2 secondo quanto disposto dall'art. 20 delle presenti Norme. L'eventuale frazionamento delle UI non residenziali è altresì sempre ammesso nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

5. Disciplina delle funzioni. Per i "Tipi insediativi di valore architettonico e monumentale"

.....

6. Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi. Le categorie di intervento di cui al precedente comma 2 si applicano nel prioritario rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Nell'introdurre le modifiche conseguenti gli interventi edilizi ammessi di cui al precedente comma 2, dovrà essere garantita la salvaguardia dei materiali, dei caratteri strutturali e formali storici ed originari, secondo le seguenti prescrizioni:

- nella modifica del disegno di facciata rispetto delle dimensioni, delle partiture e del rapporto fra vuoti e pieni caratteristici dell'edificio e del tipo edilizio storico di riferimento;
- negli interventi edilizi comportanti la modifica degli orizzontamenti, mantenimento della partitura e del disegno degli alzati;
- negli interventi edilizi comportanti la sostituzione delle strutture di copertura, rispetto dell'impostazione e della tipologia della copertura esistente, del numero originario delle falde e mantenimento o ripristino del manto di copertura originario;
- nell'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, rispetto delle strutture e dei materiali corrispondenti all'impianto storico, nonché del disegno dei prospetti principali.

- Per le parti storiche di natura agricola o produttiva, dovrà essere assicurato il rispetto dei materiali costruttivi e degli elementi tipologici e strutturali che contraddistinguono gli edifici di impianto storico che il quadro conoscitivo scheda come "di tipo rurale" (casa padronale; casa colonica anche isolata; fienili; stalle e rimessaggi), di cui all'elaborato QC.III.10, con particolare riferimento ai "mandolati" e all'alternarsi delle partiture in laterizio rispetto a quelle strutturali in pietra. Le modifiche e le variazioni introdotte a seguito degli interventi edilizi ammessi, realizzate nei termini sopra indicati e la possibilità di tamponare eventuali campate aperte, devono lasciare a vista e chiaramente distinta l'orditura strutturale.

- Nell'ambito degli interventi pertinenziali di cui al precedente comma 2, sulle aree inedificate esterne o pertinenziali, devono essere garantiti la conservazione e il ripristino degli elementi tradizionali di delimitazione perimetrale verso l'esterno nonché delle tradizionali pavimentazioni in pietra, mattoni o cotto.

Devono inoltre essere eliminati gli elementi incongrui di divisione interna, i manufatti precari e le superfetazioni che compromettono le caratteristiche dimensionali e formali di tali spazi e la lettura degli originari impianti, con la possibilità di recuperare in forme appropriate le superfici e/o volumi demoliti nell'ambito del lotto urbanistico di riferimento.

- Nell'ambito degli interventi edilizi di cui al precedente comma 2 comportanti la realizzazione di attrezzature quali piscine, campi da tennis e simili, compresa la costruzione di piccoli manufatti atti a contenere gli apparati tecnologici necessari al funzionamento, degli impianti, è vietato:

- compromettere l'aspetto originario delle aree e degli spazi aperti;
- manomettere o cancellare le permanenze storiche di tipo agrario e paesaggistico;
- manomettere gli elementi verdi di corredo quali filari alberati, siepi, ciglioni, muretti a secco, muri di contenimento;
- alterare elementi orografici e morfologici del terreno, nonché piani di campagna esistenti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'analisi delle Pratiche Edilizie reperite presso l'Archivio del Comune di Lucca, unitamente ai rilievi dello stato di fatto, ha evidenziato una pressochè totale Conformità plani-volumetrica della Villetta oggetto di Perizia., mentre sono state riscontrate alcune difformità sugli immobili pertinenziali, quali il Garage, e il Portico, che meritano un approfondimento specifico che verrà trattato nei prossimi paragrafi.

Va qui ricordato che non è stato possibile rintracciare i Titoli Urbanistici originari, relativi alla costruzione del Fabbricato nel suo insieme e della Villetta in particolare. Nell'Atto di Provenienza, Notaio Alberto GIOVANNINI in Lucca, Rep. 33587 del 28/06/1974, si parla genericamente di "*casa per civile abitazione di vecchia costruzione, elevata a due piani compreso il terrestre, corredata sui lati di mezzogiorno, levante e settentrione da terreno e cortile, resede ed orto, sul quale sorge un cadente manufatto per tettoia. Composta detta porzione da vani otto, oltre il servizio igienico e le scale*".

Quello che emerge è che la consistenza del Fabbricato principale, la Villetta, corrisponde, nella descrizione, a quella odierna, mentre l'edificio del Garage, al momento del passaggio di Proprietà, non era ancora stato costruito, essendo presente solo un "*cadente manufatto per tettoia*".

Gli interventi edilizi successivi al 1974, attuati dall'attuale proprietario, Sig. (o) sono stati assentiti attraverso una serie di Istanze Edilizie che si sono succedute dal 1975 al 2001; in particolare:

- LICENZA EDILIZIA n° 329/1975 - Modifiche di prospetto di un esistente Fabbricato per Civile Abitazione;
- CONCESSIONE n° 16/1979 - Ampliamento di un Piazzale;
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n° 4283/1983 - Costruzione di un locale Cantina interrato;
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n° 4298/1989 - Costruzione di un Gazebo e di una Pergola (il Sig. ha rinunciato successivamente all'Autorizzazione);
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n° 5794/1993 - Realizzazione di Bagno interno, modifica di prospetto e consolidamento strutturale di vano accessorio (Opere realizzate solo in parte);
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 3526/2001 (a seguito di Richiesta di Condono Edilizio n° 40197 P.G. del 27/09/1986 ai sensi dell'art. 35 L. 28 febbraio 1985 n° 47).

L'attenzione viene posta in primo luogo sulla Concessione Edilizia in Sanatoria che sana, di fatto, molte delle opere oggi rilevabili, fissando una consistenza immobiliare che corrisponde in gran parte a quella rilevata alla data odierna.

Come anticipato, la consistenza plani-volumetrica della Villetta è pressochè identica a quella riportata nell'Istanza di Condono, dato che le modeste differenze dimensionali, rientrano ampiamente nella tolleranza del 2% della Normativa Vigente, e sono dovute più al maggior spessore delle murature esterne che ad una diversa impronta a terra del fabbricato.

Stesso ragionamento può essere fatto per i piccoli vani accessori posti sul fronte Sud, adibiti a Centrale Termica, nei quali sono state riscontrate solo modeste differenze nei prospetti, con la presenza di aperture non riportate negli Elaborati Grafici.

PORTICO

Un'analisi più approfondita merita il Portico esterno, che risulta comunque interamente rappresentato sugli Elaborati allegati alla Pratica di Condono. Da sottolineare che nell'ambito del Condono L. 47/1985, la Superficie da dichiarare era quella netta, e come tale è stata calcolata, per quanto riguarda il Portico:

$$(11,20 + 7,00) \times 1,60 = 29,12 \text{ mq.}$$

Va notato che in questo calcolo, il lato Nord del Portico è stato considerato fino al netto dell'ultimo pilastro, mentre in realtà la struttura continua, senza soluzione di continuità, nel portico dell'abitazione confinante, con una differenza, in incremento, di circa 8,85 - 7,30 (7,00 + 0,30 Pilastro) = 1,55 ml. E' opinione dello scrivente, che questa maggiore dimensione, possa essere

oggetto di valutazione in una futura, eventuale, Dichiarazione di Conformità.

Alla data odierna, la superficie del Portico, ai sensi della LRT 39R del 2018, calcolata al lordo delle strutture portanti, risulta essere pari a:

$$(11,40 + 8,85) \times 1,80 = 36,45 \text{ mq.}$$

Da sottolineare che, sempre alla luce delle odierne Normative, il Portico esistente non costituisce SUL in quanto la profondità è minore di 2,00 ml.

VANO ACCESSORIO - GARAGE

Di maggiore complessità l'analisi dell'edificio accessorio, con funzione di Garage, posto ad Est della Villetta. Per tale edificio è stata rintracciata una prima Istanza, costituita dall'Autorizzazione Edilizia n° 4283/1983, con la quale veniva concesso l'ampliamento del Garage con una Cantina completamente interrata sviluppata fino alla prossimità dell'Edificio principale. In tale Autorizzazione veniva dato come esistente il Garage, del quale, però, non sono risultati agli atti precedenti Pratiche.

Da sottolineare, poi, che la Cantina qui rappresentata e riportata anche nella successiva Autorizzazione n° 5794/1993, oltre che nel Condono n° 3526/2001, non è stata mai realizzata. E' presente solo un varco sulla parete Ovest del Garage, attraverso il quale si intravede un "inizio di scavo" del terreno, mai portato a termine.

Sempre nell'Autorizzazione Edilizia n° 5794/1993, sono riportate due finestre sul fronte Est del Garage, omesse poi sugli Elaborati Grafici del Condono, che in realtà sono oggi presenti, costituite da "luci" in vetro-cemento delle dimensioni di 100 x 60 cm.

Da sottolineare infine che la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 3526/2001, del 19 Giugno 2001, prevede il contestuale rilascio del Permesso di Abitabilità/Agibilità.

Ciò detto, lo Scrivente ritiene che le problematiche rilevate possano essere risolte con piccole modifiche di dettaglio, e/o con la presentazione di un'ulteriore Pratica di Attestazione di Conformità in Sanatoria, con conseguenti spese valutabili in circa € 10.000,00.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il Vano Ripostiglio annesso al Garage, non è mai stato realizzato. Il Ripostiglio risulta rappresentato nell'ultima Pratica Edilizia rintracciata, la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 3526/2001. Nella stessa Pratica non sono rappresentate le due "luci" presenti sul fronte est del Garage.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- Piccole opere di ripristino e presentazione di Attestazione di Conformità in Sanatoria.: € 10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN LUCCA VIA DELLA QUIRICETTA 199, FRAZIONE MONTE SAN QUIRICO

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a LUCCA Via della Quirichetta 199, frazione Monte San Quirico, della superficie commerciale di **252,04** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) La VILLETTA in oggetto, posta in aderenza ad un edificio di maggior mole, è situata nell'immediata periferia nord di Lucca, città contornata da varie Frazioni di impianto storico, tra le quali, quella in cui è collocato l'Immobile in questione, Monte San Quirico, è posta sulle prime pendici collinari che si ergono oltre il fiume Serchio e in prossimità della Via Provinciale per Camaiole. L'arteria riveste una certa importanza in quanto collega il Capoluogo, attraverso il Monte Magno, con le rinomate località e le spiagge della Versilia.

Monte San Quirico, Frazione originariamente sviluppata sul rilievo collinare e sulle propaggini che degradano verso nord-est, dove sono presenti abitazioni storiche, ex case coloniche e Ville storiche con relativi edifici pertinenziali, si è sviluppata in tempi moderni anche nella porzione pianeggiante costituita dai terreni limitrofi al Torrente Freddana.

La Villetta oggetto di Perizia, oggi fortemente rimaneggiata e dall'aspetto moderno, è nata probabilmente come edificio pertinenziale della limitrofa Villa Pfanner, e in conseguenza di questo, è collocata sui primi rilievi collinari che da nord-est salgono verso il centro abitato di Monte San Quirico (Vedi Documentazione Fotografica - All. A1.1 - Foto 1 e 2). La circostanza mette l'edificio al riparo da eventi alluvionali che periodicamente colpiscono i terreni limitrofi al Torrente Freddana (Vedi Allegato A2.3 - Cartografia Generale - Comune di Lucca: Estratto Carta dei Battenti Idraulici).

L'accesso all'Immobile avviene attraverso Via della Quirichetta, arteria a traffico locale che dalla SP1 Via per Camaiole conduce fino a Villa Pfanner con uno sviluppo di poche centinaia di metri. Sulla cartografia rintracciabile sui principali portali, quali Google Maps, Via della Quirichetta presenta un tracciato più esteso, che si spinge oltre Villa Pfanner in direzione sud-ovest, ma una verifica effettuata sullo stradario del Comune di Lucca, ha evidenziato come la porzione pubblica termini proprio ai piedi della collina in prossimità del cancello della Villa (Vedi Allegato A2.3 - Cartografia Generale - Comune di Lucca: Estratto dello Stradario).

Ne consegue che il proseguimento del tracciato stradale, che permette l'accesso all'Edificio in esame e a quelli posti più a monte, è privato e grava sulle singole resedi dei corrispondenti fabbricati (Vedi Allegato A3.1 - Elaborato Planimetrico). Di tale circostanza si trova menzione nell'Atto di provenienza, Notaio Giovannini.

La strada privata, con tracciato che presenta una pendenza piuttosto accentuata, dà accesso carrabile e pedonale ad un primo livello, quello del Garage (Foto 3), e successivamente ad un accesso solo pedonale, rappresentato da una gradonata che raggiunge l'ampia Terrazza e il Portico (Foto 4). Il livello del Garage e quello dell'Abitazione sono collegati tra loro da due gradonate esterne poste, una sulla porzione nord della Resede (Foto 6) e una perimetralmente al fronte Sud del Garage (Foto 8).

La Villetta è quindi collocata in posizione rialzata, sia rispetto al Garage pertinenziale, che alle abitazioni circostanti, godendo di una buona illuminazione naturale soprattutto sul lato est (Foto 14) dove è collocata la porta di ingresso, protetta dal Portico già menzionato. Il fabbricato presenta un impianto plani-volumetrico a pianta pseudo-quadrata e aperture esterne disposte secondo uno schema estremamente regolare. La copertura è a padiglione con manto a "coppi" ed "embrici", ripetuti anche sul tetto del Portico che poggia su una struttura lignea. Anche le finiture esterne sono di tipo tradizionale, con pavimenti della terrazza in cotto e ringhiere in metallo e legno. Le rampe esterne e il piazzale antistante il Garage, sono invece realizzate con porfido posato ad "opus incertum".

Lo stato di manutenzione generale risente dell'epoca di ristrutturazione e presenta imperfezioni dovute, soprattutto nell'edificio pertinenziale e nella resede, ad infiltrazioni di umidità che hanno prodotto degrado e/o distacco dell'intonaco, oltre che a deformazioni delle pavimentazioni e degrado dei muretti di recinzione. La Villetta si presenta invece in migliori condizioni, con facciate e tinteggiature pressochè integre, infissi esterni in alluminio con tipologia ad ante con "scuri" interni, sulla falsariga di quelli tradizionali. Al piano terra le aperture sono protette da inferriate in ferro verniciato, mentre al Piano Primo, quelle delle Camere, sono presenti persiane tradizionali in legno di colore marrone. Le gronde sono del tipo con travicelli sagomati in legno e tavelle in cotto "faccia a vista". Canali di gronda e discendenti sono realizzati in rame.

Costruttivamente la Villetta presenta strutture portanti verticali in muratura tradizionale e solai di interpiano del tipo latero-cementizio rifiniti con intonaco di tipo civile. Non è stato invece possibile prendere visione della soffitta, e quindi della tipologia e dello stato di conservazione della struttura del tetto.

Per quanto riguarda la descrizione dettagliata dell'Edificio Pertinenziale e della Villetta, si rimanda al Capitolo specifico della presente Relazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano I-T-1, ha un'altezza interna di 2,80 ml..Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 63 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 8, consistenza 8,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: Via della Quirichetta n. 7, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/04/2013 Pratica n.LU0074923 in atti dal 06/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47333.1/2013)-Annotazioni:classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione

Coerenze: Il Bene confina a Nord e ad Ovest con Beni _____, mentre a Sud e ad Est confina con la Particella 63, Sub. 6, Bene Comune Non Censibile comune ai Subalterni 1 e 2. Da segnalare che la porzione di proprietà del Sig. _____, rappresentata dalle Particelle 63, Subb. 1, 2 e 6, confina, nel suo insieme, a Nord con Beni _____ e _____, a Ovest con Beni _____, a Sud con Beni _____ e ad Est con Via della Quirichetta e con Beni _____, salvo se altri e/o aventi causa.

Le ulteriori, precedenti, variazioni risultano essere: - VARIAZIONE del 06/04/2012 Pratica n. LU0045441 in atti dal 06/04/2012 MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 5698.1/2012) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 - CLASSAMENTO del 26/09/1986 in atti dal 30/06/1997 (n. 2876.1/1986) Annotazioni: notifica 30356/97 - Impianto meccanografico del 30/06/1987.

- foglio 91 particella 63 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 76 mq, rendita 113,83 Euro, indirizzo catastale: Via della Quirichetta, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/04/2013 Pratica n.LU0074923 in atti dal 06/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47333.1/2013)-Annotazioni:classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione

Coerenze: Il Bene confina su tutti i lati con la Particella 63, Sub. 6, Bene Comune Non Censibile comune ai Subalterni 1 e 2. Da segnalare che la porzione di proprietà del Sig. _____, rappresentata dalle Particelle 63, Subb. 1, 2 e 6, confina, nel suo insieme, a Nord con Beni _____ e _____, a Ovest con Beni _____, a Sud con Beni _____ e ad Est con Via della Quirichetta e con Beni _____, salvo se altri e/o aventi causa.

Le ulteriori, precedenti, variazioni risultano essere: - VARIAZIONE del 06/04/2012 Pratica n. LU0045441 in atti dal 06/04/2012 MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 5698.1/2012) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994 - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 - CLASSAMENTO del 26/09/1986 in atti dal 30/06/1997 (n. 2876.1/1986) Annotazioni: notifica 30356/97 - Impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Viareggio, Forte dei Marmi, Pisa, Garfagnana). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Spiagge della Versilia, Lucca Centro, Garfagnana.

SERVIZI

supermercato	0,5 Km	☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	0,5 Km	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	0,5 Km	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	0,5 Km	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	0,5 Km	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	0,5 Km	☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	0,5 Km	☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	0,5 Km	☆☆☆☆☆☆☆☆
palazzetto dello sport	0,5 Km	☆☆☆☆☆☆☆☆
piscina	0,5 Km	☆☆☆☆☆☆☆☆
verde attrezzato	0,5 Km	☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 Km	0,5 Km	☆☆☆☆☆☆☆☆
aeroporto distante 39 Km	0,5 Km	☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 5 Km	0,5 Km	☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	0,5 Km	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	0,5 Km	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	0,5 Km	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	0,5 Km	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	0,5 Km	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	0,5 Km	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	0,5 Km	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

EDIFICIO PERTINENZIALE - GARAGE

L'edificio pertinenziale è costituito da un unico grande ambiente (Foto 9), accessibile tramite un'ampia apertura carrabile posta sul fronte Nord (Foto 3) e una porta pedonale collocata sul fronte sud, in corrispondenza della rampa di collegamento con l'Abitazione (Foto 8 e 10). La consistenza del Fabbricato riportata negli Elaborati Grafici allegati alle Pratiche Edilizie e alla Concessione Edilizia in Sanatoria del 2001, comprende anche un Ripostiglio, completamente interrato, posto sul fianco ovest del Garage. Nella realtà il vano non è presente e non è stato mai realizzato per problematiche dovute alla stabilità della limitrofa Abitazione (così come riferito dagli attuali occupanti della Villetta). L'unica traccia del "tentativo di realizzazione" è il vano porta presente ancora sulla parete ovest del Garage (Foto 12).

Il Manufatto è stato realizzato con strutture verticali in muratura di laterizio intonacato, nelle porzioni fuori terra, e in calcestruzzo armato, nelle porzioni "contro terra". il solaio piano di copertura è realizzato con travetti in calcestruzzo armato e pignatte di laterizio, lasciati a "faccia a vista". Gli infissi esterni sono in ferro con vetro singolo e, parzialmente, in blocchi di "vetrocemento", utilizzati limitatamente alle "luci" presenti sul fronte est (Foto 7). L'impianto elettrico, del tipo a tubazioni e scatole esterne, è costituito dai servizi minimi indispensabili a garantire l'illuminazione e qualche

presa di servizio.

Il tutto versa in cattivo stato di conservazione, con infiltrazioni diffuse sulle pareti perimetrali tali da provocare il completo degrado dell'intonaco. Infissi e impianto elettrico dovranno essere completamente sostituiti in quanto non più recuperabili. La nota positiva è rappresentata dal buono stato di conservazione del solaio di copertura che certifica l'impermeabilità della soprastante Terrazza.

EDIFICIO PRINCIPALE - VILLETTA

Come già anticipato, il corpo principale del compendio immobiliare è costituito dalla Villetta posta in aderenza, sul lato ovest, con il fabbricato di maggior mole che costituiva pertinenza della vicina Villa Pfanner. Il Fabbricato è costituito dall'abitazione vera e propria, dal Portico esterno, sviluppato sui fronti Nord ed Est (Foto 14), e da due piccoli manufatti, con funzione di vano tecnico/ripostiglio /lavanderia, collocati sul lato Sud (Foto 15 e 16).

L'Abitazione presenta un impianto planimetrico di tipo classico, con Ingresso e Scala disposti centralmente (Foto 19 e 20), secondo l'asse Est-Ovest, e Vani collocati lateralmente: zona Soggiorno, costituito da due saloni attigui (Foto 21 e 22), sul fronte Nord, e Pranzo-Cucina (Foto 23 e 24) con attiguo Bagno di Servizio (Foto 25), sul fronte Sud.

Una scala a due rampe (Foto 26) consente l'accesso al Piano Primo dove sono collocate 4 Camere matrimoniali (Foto 29, 30, 31 e 32) e un Bagno (Foto 28).

La Villetta è dotata anche di un'ampia soffitta, con altezze variabili da 15 a 215 cm. Di tali locali non è stato possibile prendere visione in quanto accessibili solo attraverso una botola sguarnita di scala.

Le finiture interne della casa sono in buone condizioni, ma ormai un po' datate. I pavimenti delle camere sono in parquet posato in diagonale, mentre il bagno presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica dal disegno riconducibile agli anni '80/'90 dello scorso secolo. Le porte interne sono in legno a vista di colore scuro. Le scale interne sono incece di pregevole fattura, con gradini in graniglia di colore chiaro e ringhiera in ferro battuto.

IMPIANTI

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, da quanto emerso durante il sopralluogo si può ipotizzare un completo rifacimento in occasione dei lavori che dovrebbero aver interessato l'abitazione negli anni 80/90, successivamente all'acquisto dell'immobile da parte dell'attuale Proprietario, ma non è stato possibile rinvenire documenti che potessero certificarne l'epoca di realizzazione e le caratteristiche tecniche; del tipo sottotraccia, si presenta in buono stato di conservazione, ma dovrà essere verificato alla luce delle Normative attuali.

L'impianto idro-termo-sanitario risulta completo in tutte le sue parti; il riscaldamento è del tipo autonomo con Caldaia a Gas metano di rete; gli elementi radianti sono costituiti da termosifoni in ghisa.

In riferimento alla rispondenza degli Impianti alle Normative Vigenti, non è stato possibile rintracciare le relative Certificazioni; ne consegue che non è possibile garantirne la corretta esecuzione.

Non è stato possibile reperire l'Attestazione di Prestazione Energetica.

L'Abitazione è servita da Acquedotto e Fognatura Comunale.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Superficie Lorda Corpo Principale (Piano Terra dell'Abitazione -	91,00	x	100 %	=	91,00

Coefficiente 100%)						
Superficie Lorda Corpo Principale (Piano Primo dell'Abitazione - Coefficiente 100%)	91,00	x	100 %	=	91,00	
Superficie Lorda Corpo Principale (Piano Soffitta H=15/215 accessibile con Botola - Coefficiente 15%)	91,00	x	15 %	=	13,65	
Superfici Portici (Piano Terra dell'Abitazione - Coefficiente 40%)	38,00	x	40 %	=	15,20	
Superficie Accessori esterni (non direttamente collegati all'Abitazione - Coefficiente 25%)	3,00	x	25 %	=	0,75	
Superficie Accessori esterni (non direttamente collegati all'Abitazione - GARAGE - Coefficiente 25%)	88,00	x	25 %	=	22,00	
Superficie Scoperta (Resede/Giardino, fino alla Superficie pari a quella dell'Abitazione abitabile - Coefficiente 10%)	182,00	x	10 %	=	18,20	
Superficie Scoperta (Resede/Giardino, per la parte eccedente quella di cui sopra - Coefficiente 2%)	12,00	x	2 %	=	0,24	
Totale:	596,00				252,04	

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima della Villetta è stata effettuata in base alla collocazione in zona immediatamente periferica rispetto a Lucca, capoluogo di provincia con forte vocazione Turistica. La Città è contornata da varie Frazioni, tra le quali, quella in cui è situato l'Immobile in questione, Monte San Quirico, si configura come un vero e proprio Quartiere, essendo collocato nelle immediate vicinanze del Centro Storico, a poco più di un chilometro dalle storiche Mura.

La Città e la zona residenziale di Monte San Quirico, sono separati dal Fiume Serchio, ma uniti dal vecchio "Ponte San Quirico", storica infrastruttura della Via per Camaiore, arteria che unisce Lucca alla Versilia attraverso il Monte Magno e la cittadina di Camaiore. Il vecchio ponte, spesso congestionato nelle ore di punta, sarà presto affiancato da una nuova struttura, recentemente cantierizzata, che collegherà direttamente la "Camaiolese" alla nuova circonvallazione di Lucca.

L'Immobile in esame è collocato in un contesto residenziale ricco di verde, ma prossimo alla Città ed ai relativi servizi; la viabilità di accesso, che si stacca dalla Via per Camaiore, è caratterizzata da solo traffico locale, e garantisce quindi la silenziosità e la calma tipica delle zone residenziali di campagna.

Nonostante la collocazione della Villetta sia particolarmente tranquilla, i servizi principali risultano tutti a portata di mano in quanto si trovano in un raggio di non più di 4 km, gli Uffici Pubblici Comunali, le Scuole, i Centri Commerciali, i Supermercati e le maggiori arterie di collegamento con le città limitrofe, quali l'Autostrada A11 e la "Bretella" Lucca/Viareggio; per quanto riguarda i trasporti, la Stazione Ferroviaria di Lucca si trova a 5 Km, mentre l'Aeroporto internazionale di Pisa è raggiungibile, Via Autostrada A11, in circa 40 minuti con una percorrenza di 38 Km.

Ciò premesso, per la stima dell'immobile in oggetto lo scrivente ha analizzato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della Casa per Civile Abitazione in oggetto, tenendo conto della superficie complessiva e dei vani accessori, delle condizioni di manutenzione e conservazione, delle finiture interne ed esterne, dell'ubicazione in zona a vocazione residenziale caratterizzata dalla vicinanza di servizi pubblici e privati.

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato dell'Immobile, il Sottoscritto ritiene corretto determinarlo mediante il solo procedimento sintetico-comparativo utilizzando come parametro il mq. e come superficie lo sviluppo al lordo delle pareti interne ed esterne.

La posizione della Villetta, collocata nella immediata periferia di Lucca, ha consigliato di prendere visione dei prezzi di mercato relativi ad edifici collocati in contesti simili e comunque inseriti in zone residenziali poste perimetralmente alla Città. C'è da dire, tra l'altro, che in generale, la zona in esame è tra quelle più appetibili e con i prezzi medi più alti, anche se è necessario fare una distinzione che, nel caso specifico, risulta di particolare importanza. Monte San Quirico, almeno per la parte storica, è collocata su un piccolo rilievo che la mette al sicuro delle periodiche alluvioni che hanno colpito il Fiume Serchio e anche il Torrente Freddana, che scorre lateralmente a Via per Camaiole. L'edificazione più recente, quella risalente agli anni '60 dello scorso secolo, è stata invece costruita in zona pianeggiante e quindi soggetta a eventuali fuoriuscite dei corsi d'acqua. La Casa per Civile Abitazione oggetto di Perizia, essendo collocata sulle prime pendici della collina su cui è posto l'abitato storico, è al sicuro da qualsiasi rischio idraulico e quindi ha le caratteristiche di residenza tra le più appetibili della Zona. Il contesto è di particolare pregio, affiancato com'è alla Storica Villa Pfanner.

L'indagine si è svolta, dapprima, attraverso ricerche condotte per via telematica su importanti Portali, quali immobiliare.it, casa.it e idealista.it; quest'ultimo in particolar modo, mette a disposizione una Documentazione relativa alla "Evoluzione del prezzo delle Case in Vendita" suddivisa per Città e per Zona. Nel caso specifico di Lucca, è stato possibile reperire dati, riferiti a Aprile 2024, che indicano quanto segue:

LUCCA - Area Cappella-Monte San Quirico - Prezzo Medio €/mq. 2.333,00, con una variazione sull'anno precedente pari a +5,1%;

L'analisi puntuale dei valori ricavabili dai portali di intermediazione, delineano una situazione con prezzi estremamente costanti; c'è da sottolineare che il mercato immobiliare di Lucca è in lenta, ma continua crescita ormai da mesi, soprattutto per quanto riguarda immobili che possano prestarsi ad un utilizzo residenziale, ma anche turistico, caratteristiche tutte rintracciabili nella Villetta oggetto di Perizia. L'unico elemento che può limitare il valore dell'immobile, è la non recentissima epoca di ristrutturazione, risalente presumibilmente ad almeno 25 anni fa.

Escludendo gli immobili posti nelle Frazioni più distanti dalla Città, tutte le altre zone poste nel raggio di uno/due chilometri dal Centro Storico, presentano valori pressochè costanti. Per zonizzazione e tipologia di Edifici simili a quello in esame, i valori unitari di vendita variano da un minimo di 1.700,00 €/mq ad un massimo di 2.500,00 €/mq.; la maggior parte delle vendite si attestano comunque su una richiesta pari a circa 2.300,00 €/mq, soprattutto per metrature e caratteristiche degli immobili simili a quello in oggetto.

Sempre sul sito idealista.it si parla di un prezzo medio, nella zona presa in esame, pari a 2.269 €/mq. Da sottolineare infine che i valori rilevati dai Portali di Intermediazione immobiliare, sono al lordo della percentuale di trattativa che in ogni compravendita è da valutare nell'ordine di almeno un 5/10%.

L'indagine è proseguita attraverso l'analisi dei valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dai quali è scaturito quanto segue: - Comune di LUCCA - Periferica/ANTRACCOLI, TEMPAGNANO, S. VITO, SS. ANNUNZIATA, S. CASSIANO, S.P. A

VICO, NAVE, S. MARCO, S. ANNA, S. CONCORDIO, M.S. QUIRICO, S. ALESSIO, per la tipologia di edificio Ville e Villini, una forbice variabile tra 1.700,00 e 2.350,00 €/mq., riferiti alla superficie Lorda degli immobili e ad uno stato di conservazione definito "Normale" in riferimento a quello più frequente in zona.

In conclusione, l'analisi dei dati, ha permesso di ricavare valori variabili da un minimo di 1.700,00 €/mq., ad un massimo di 2.500,00 €/mq. per villette con superficie variabile tra i 100 e i 450 mq. Vengono esclusi da questa analisi valori limite che raggiungono in alcuni casi i 3.000,00 Euro/mq ed oltre in quanto si ritiene che siano riferiti a immobili di particolare pregio, o posti in zone non paragonabili a quella in cui è collocata la Villetta oggetto di Perizia.

A conclusione dell'indagine, il Sottoscritto ha ritenuto congruo assumere come valore prudenziale a base di calcolo, 2.000,00 €/mq., riferito ad un immobile di medie dimensioni, in buono stato di conservazione, ma bisognoso di lavori di dettaglio per essere attualizzato alle esigenze di mercato attuali (Impianti, Finiture interne, Tinteggiature e dettagli esterni).

Il Valore posto a base di calcolo, si avvicina a quello medio riportato dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate per la Zona in esame e prossimo a quello medio riscontrato sul libero Mercato Immobiliare.

Per quanto riguarda i Beni in oggetto, al fine di calcolare il più probabile valore di mercato dell'Immobile, il Sottoscritto ha ritenuto corretto suddividere in porzioni il Fabbricato, parametrizzandone la superficie in base a coefficienti avvalorati dalla letteratura in materia, con particolare riguardo al documento "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" edito dall'Agenzia del Territorio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 252,04 x 2.000,00 = **504.080,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 504.080,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 504.080,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Lucca, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa bifamiliare	252,04	0,00	504.080,00	504.080,00
				504.080,00 €	504.080,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 494.080,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 98.816,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 264,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 395.000,00**

data 17/07/2024

il tecnico incaricato
Alessandro Tintori Architetto

