

TRIBUNALE DI LUCCA

Causa civile promossa da [REDACTED] e altri nei confronti di [REDACTED] e altri (R.G. 541/2019 GI. Dr.ssa Maria Giulia D'Ettore).

OGGETTO: Consulenza Tecnica d'Ufficio

SVOLGIMENTO DEI FATTI

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] tutti rappresentati e difesi dall'avv.to [REDACTED] del Foro di Lucca esponevano quanto in seguito brevemente riassunto nell'atto introduttivo del giudizio.

Gli stessi sarebbero proprietari, per intervenuta successione ereditaria e relativa comunione instauratasi tra loro secondo le quote di legge, di un compendio immobiliare posto in Comune di Capannori, frazione di Segromigno in Monte, Via di Valgiano, località detta "Al Vignale" civici 55, 57 e 59, costituito da un fabbricato principale suddiviso in quattro unità immobiliari abitative corredato da terreno e manufatti pertinenziali.

Il tutto sarebbe identificato catastalmente sul foglio 25 dai mappali 201 sub.1 abitazione categoria A/4, 201 sub.2 abitazione categoria A/4, 201 sub.3, graffato al mappale 198 e 199, abitazione categoria A/6, 201 sub.4 abitazione categoria A/4 e mappale 200 terreno olivato di mq.272 il tutto come descritto nella perizia redatta dal geom. [REDACTED] allegata all'atto di citazione.

Oltre agli esponenti i proprietari dei ridetti immobili, sempre per successione ereditaria, sarebbero i sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] in persona del suo legale rappresentante pro tempore sig.ra [REDACTED] [REDACTED]

L'esigenza dei componenti sarebbe quella di procedere alla divisione di detti beni immobili e alla liquidazione della quota di loro spettanza ma a oggi, nonostante i numerosi tentativi fatti nel tempo, non si sarebbe trovato un accordo in ordinea



valore degli immobili caduti in successione e sulle modalità di divisione della comunione ereditaria.

L'esigenza di una divisione sarebbe divenuta ancora più attuale se si considera che l'immobile si sta ormai deteriorando tanto che il Comune di Capannori avrebbe intimato una verifica tecnica sullo stesso e l'esecuzione di lavori di messa in sicurezza.

Gli esponenti concludevano l'atto introduttivo del giudizio con la richiesta, tra l'altro, di veder disporre con ordinanza, ovvero, in caso di contestazioni, con Sentenza, lo scioglimento della comunione ereditaria tra le parti in causa, accertando quali beni in comunione siano o meno divisibili in natura, procedendo, in caso negativo, alla vendita dei beni e alla divisione secondo le quote di competenza dei singoli comproprietari e, in caso affermativo, invece predisporre uno o più progetti divisionali e procedere alla formazione delle quote assegnate, rispettose dei diritti delle parti, salvo eventuale/i conguagli in denaro.

Si costituivano in giudizio [REDACTED], rappresentati e difesi dall'avv.to [REDACTED] del Foro di Lucca, i quali, dopo aver dichiarato di essere proprietari per intervenuta successione ereditaria del compendio immobiliare oggetto dell'atto di citazione, nulla opponevano allo scioglimento giudiziale purchè ciò venisse fatto a seguito di una Consulenza Tecnica di Ufficio volta a ottenere la descrizione e lastima dei beni in comunione ereditaria tra le parti determinando la quota di spettanza dei singoli eredi.

Chiedevano inoltre, previa verifica della divisibilità dei beni, la predisposizione di uno o più progetti divisionali al fine di procedere all'assegnazione delle quote rispettose dei diritti delle parti e salvo eventuali conguagli in denaro.

Concludevano quindi la propria costituzione in giudizio con la richiesta di veder disporre con ordinanza, o in caso di contestazioni con Sentenza, lo scioglimento della comunione ereditaria tra le parti in causa favorendo, ove possibile, l'accordo delle parti sugli eventuali progetti divisionali evitando, ove possibile, la vendita dei beni.

Si costituiva in giudizio [REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv.to [REDACTED], la quale, dopo aver dichiarato di essere titola della quota di comproprietà di 252/2.592 del compendio immobiliare di cui all'atto



di citazione, non sollevava alcuna contestazione sul diritto alla divisione e aderiva alle conclusioni degli attori.

Nel corso del giudizio il Magistrato Istruttore della causa, Dr.ssa Maria Giulia D'Ettore, riteneva opportuno l'espletamento di una Consulenza Tecnica di Ufficio nominando, a tal fine, lo scrivente perito geom. Marco Benucci di Lucca al quale, prestato il giuramento di rito, all'udienza del 16 Aprile 2021, conferiva il seguente incarico:

"Il CTU, esaminati gli atti ed i documenti di causa, autorizzato ad acquisire la documentazione tecnica necessaria, previo sopralluogo, sentite le parti ed i loro consulenti, esperito il tentativo di conciliazione:

- 1) descriva, anche mediante riproduzione grafica e fotografica, gli immobili oggetto della comunione, proceda alla loro individuazione (ubicazione, confini, dati catastali) e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri di stima e di confronto utilizzati per la valutazione;*
- 2) dica se gli immobili siano comodamente divisibili, secondo le quote di comproprietà dei dividendi, senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene; ove il bene non sia comodamente divisibile, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità;*
- 3) ove il bene sia comodamente divisibile, predisponga un progetto divisionale, determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei dividendi, secondo le rispettive quote di comproprietà;*
- 4) dica se l'immobile sia in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presenti i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della l. 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche e dal D.P.R. 380/2001, nonché i requisiti di conformità dell'attuale stato di fatto dell'immobile alle risultanze catastali, ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52; in caso di accertate difformità, indichi se tali difformità siano o meno sanabili e quantifichi le spese per l'eventuale regolarizzazione".*

Lo scrivente accettato l'incarico dava inizio alle operazioni peritali in data 23 Aprile 2021 presso il proprio studio professionale posto in Lucca, Piazza S. Frediano 7, così come dichiarato all'udienza di conferimento dell'incarico.



All'incontro erano presenti i nominati Consulenti tecnici di parte Geom. [REDACTED] [REDACTED] per parte attrice e geom. [REDACTED] per parte convenuta [REDACTED] e [REDACTED]

Venivano letti gli atti di causa e il quesito demandato allo scrivente e, ricostruiti i fatti che hanno portato al nascere della controversia, si stabiliva di eseguire un sopralluogo all'immobile oggetto di divisione per la data del 10 Maggio 2021.

Alla data stabilita, avvisate tutte le parti a mezzo posta elettronica certificata, lo scrivente si recava in Capannori, frazione di Segromigno in Monte, Località Vignale, Via di Valgiano n°55, 57 e 59, per il sopralluogo all'immobile oggetto di divisione.

Erano presenti i nominati C.T.P.

Lo scrivente prendeva atto delle precarie condizioni statiche dell'edificio che era perimetrato da nastro bianco/rosso onde impedirne l'accesso sia all'interno che nel terreno di diretta pertinenza.

Da un'ispezione esterna tramite alcune finestre aperte, si accertava che anche internamente l'edificio era inagibile con solaio diroccati e pareti lesionate.

Accertata l'impossibilità di un accesso all'interno del fabbricato si concordava tra i presenti di prendere come base di consistenza dell'immobile un precedente rilievo, effettuato quando l'immobile era ancora agibile, dal C.T. di parte attrice geom. [REDACTED]

Le operazioni proseguivano poi con il rilievo di altri dati utili all'espletamento dell'incarico e scattando varie riprese fotografiche dei beni.

Dopo attento studio di quanto accertato e verificato nel corso delle operazioni peritali, degli accessi e ricerche presso gli uffici pubblici e in particolare Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Lucca, Conservatoria di Lucca e Ufficio Edilizia Privata del Comune di Capannori, lo scrivente C.T.U. concretizzava il proprio lavoro con una prima stesura dell'elaborato peritale che veniva inviato a mezzo posta elettronica certificata ai Legali e ai Consulenti Tecnici delle parti per la formulazione di eventuali osservazioni.

Nessuna delle parti, entro il termine di giorni 15 concesso (in scadenza il 15 Settembre), inviava osservazioni alla bozza dell'elaborato peritale.



In data 20 settembre 2021 sono pervenute, a mezzo pec, le osservazioni da parte del C.T. di parte attrice Geom. [REDACTED] a cui lo scrivente, rilevata la tardività, ha ritenuto di non rispondere.

Pertanto, ad espletamento dell'incarico ricevuto, lo scrivente C.T.U. è a riferire quanto segue con la presente

RELAZIONE

Il compendio immobiliare oggetto di divisione è posto in frazione di Segromigno in Monte, Località Vignale, Via di Valgiano n°55, 57 e 59.

Si compone di un edificio a costruzione isolata, di notevoli dimensioni, di chiara derivazione rurale, corredato da antistante corte e da manufatti pertinenziali e poco terreno il tutto a formare un unico corpo.

L'edificio principale comprende, catastalmente, quattro unità abitative oltre a due manufatti pertinenziali catastalmente uniti all'abitazione identificata dalla particella 201 sub.3.



Fabbricato principale i fabbricati pertinenziali semidiruti e circostante terreno

Ciò premesso a inquadramento generale dei luoghi lo scrivente è a rispondere al quesito demandatogli per singoli capoversi.



1) descriva, anche mediante riproduzione grafica e fotografica, gli immobili oggetto della comunione, proceda alla loro individuazione (ubicazione, confini, dati catastali) e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri di stima e di confronto utilizzati per la valutazione;

La piena proprietà su di un compendio immobiliare costituito da un unico corpo composto da un fabbricato principale, a pianta regolare rettangolare, elevato tre piani fuori terra e comprendente quattro unità abitative, corredato su tre lati da terreno di proprietà esclusiva a uso resede su cui insistono due manufatti pertinenziali.

Si tratta di un compendio immobiliare avente la classica conformazioni delle corti della piana lucchese con il fabbricato principale con il fronte nord a confine con la via pubblica e il fronte sud antistante alla corte comune ai margini della quale vi sono i manufatti pertinenziali destinati originariamente a stalla e fienile. Allo stato attuale i fabbricati che compongono l'intero compendio si trovano in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione e in precarie condizioni statiche tanto da essere inagibili.



All'interno del fabbricato principale buona parte dei solai sono crollati o hanno ceduto, le murature presentano importanti lesioni e pertanto non è possibile l'accesso all'interno dell'edificio.



Dall'esame dei documenti catastali e dai dati rilevati in loco e riscontrati con rilievi effettuati dalle parti nel corso del tempo, si è potuto ricostruire la consistenza immobiliare dello stabile:

- 1) Una prima abitazione posta sul lato ovest dell'edificio identificata dal civico n°55. Vi si accede dal lato ovest e sud tramite due porte che si aprono sulla corte. Internamente si compone al piano terreno di vano di ingresso/soggiorno da cui si può accedere a un locale bagno, disimpegno/vano scale, cucina con finestra sul lato nord.

Al primo piano due camere e al secondo piano due vani sottotetto; Il tutto è in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione tanto da non essere agibile e accessibile.

Da quanto emerge dalla planimetria catastale l'unità immobiliare sarebbe corredata dalla proprietà esclusiva di una piccola resede lungo i fronti sud e ovest del fabbricato.

La superficie interna lorda (S.I.L.) è di circa mq. 98,00 come ricostruito dai dati catastali desunti dalla planimetria catastale e da vecchi rilievi prodotti dal C.T. di parte attrice (compreso soffitta).

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, sul **foglio 25, particella**



201 subalterno 2, categoria **A/4**, classe 2[^], Consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 90,00, escluso aree scoperte mq. 90,00, rendita catastale Euro 181,51, Via di Valgiano 879, piano T-1.

Tali dati sono rimasti invariati dall'impianto meccanografico risalente al 30.06.1987.

Lo scrivente a causa delle precarie condizioni statiche dell'edificio non ha potuto verificare la corrispondenza tra la planimetria catastale e l'attuale stato dei luoghi anche se va evidenziato che nella planimetria catastale parte della resede viene rappresentata come di proprietà esclusiva mentre nelle altre planimetrie risulta di proprietà comune alle quattro unità immobiliari.

Vi confinano a nord la Via detta di Vignale, a est e sud cespite descritto al punto 2, a ovest particella 197 salvo se altri o come meglio di fatto

- 2) Una seconda abitazione in posizione centrale dell'edificio identificata dal civico n°57. Vi si accede dal lato sud tramite porta che si apre sulla corte comune e internamente si compone al piano terreno di vano di ingresso/soggiorno, disimpegno/vano scale, cucina con due finestre sul lato nord.

Al primo piano due camere e al secondo piano due vani per soffitta;

Il tutto è in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione tanto da non essere agibile e accessibile.

L'unità immobiliare è corredata da ampia resede a comune con le altre unità immobiliari descritte ai punti 1, 3 e 4 . Su tale resede insistono due manufatti pertinenziali elevati in parte un solo piano fuori terra e in parte due piani, già destinati a stalla, fienile e legnaia e attualmente semidiroccati.

La superficie interna lorda (S.I.L.) dell'abitazione è di circa mq. 126,00 come ricostruito dai dati catastali desunti dalla planimetria catastale e da vecchi rilievi prodotti dal C.T. di parte attrice (compreso soffitta).

Da quanto risulta dalla planimetria catastale l'unità immobiliare sarebbe corredata dalla comunanza della resede posta a est, sud e ovest dell'intero stabile ove insistono due manufatti con una superficie interna lorda (S.I.L.) di circa mq. 71,00 , in parte diruta, + come ricostruito dai



dati catastali desunti dalla planimetria catastale e da vecchi rilievi prodotti dal C.T. di parte attrice.

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, sul **foglio 25, particelle graffate 201 subalterno 3, 198 e 199**, categoria **A/6**, classe 4[^], Consistenza vani 7,5, superficie catastale mq. 164,00, escluso aree scoperte mq. 160,00, rendita catastale Euro 181,28, Via di Valgiano 57, piano T-1-2.

Tali dati sono rimasti invariati dall'impianto meccanografico risalente al 30.06.1987 fatto salvo per una variazione catastale del 28.07.2017 protocollo n.LU0076686 in atti dal 21.07.2017 per Presentazione Planimetria Mancante (n.12043.1/2017).

Lo scrivente a causa delle precarie condizioni statiche dell'edificio non ha potuto verificare la corrispondenza tra la planimetria catastale e l'attuale stato dei luoghi.

Vi confinano a nord la Via detta di Vignale, a est cespiti descritti ai punti 3 e 4, a sud resede comune e terreno descritto al punto 5, a ovest cespiti descritto al punto 1 salvo se altri o come meglio di fatto

- 3) Altre due abitazioni sono poste sul lato est dell'edificio e presentano alcuni vani a comune. Una prima abitazione, ubicata nel vertice sud-est dell'edificio, è identificata dal civico n°59 e vi si accede dal fronte sud tramite porta che si apre sulla corte comune. Internamente si compone al piano terreno di vano per cucina da cui si può accedere al vano scale, a comune con la quarta abitazione, che porta al primo piano ove, tramite disimpegno sempre a comune, si può accedere a una camera. Tramite scale comuni si accede poi a un vano per soffitta al secondo piano. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, sul **foglio 25, particella 201 subalterno 4**, categoria **A/4**, classe 3[^], Consistenza vani 2,5, superficie catastale mq. 32,00, escluso aree scoperte mq. 32,00, rendita catastale Euro 97,09, Via di Valgiano 57, piano T-1.



Tali dati sono rimasti invariati dall'impianto meccanografico risalente al 30.06.1987.

Lo scrivente a causa delle precarie condizioni statiche dell'edificio non ha potuto verificare la corrispondenza tra la planimetria catastale e l'attuale stato dei luoghi.

Vi confinano a nord il cespite descritto al punto 5, a est particella 197 resede comune mediante, a sud manufatti di cui al cespite 2 e terreno descritto al cespite 5, a ovest cespite descritto al punto 2 salvo se altri o come meglio di fatto

- 4) La seconda abitazione, ubicata nel vertice nord-est dell'edificio, priva di numero civico, ha accesso dal fronte nord tramite porta che si apre sulla via pubblica. Internamente si compone al piano terreno di vano per cucina da cui si può accedere al vano scale, a comune con la terza abitazione, che porta al primo piano ove, tramite disimpegno sempre a comune, si può accedere a una camera. Tramite scale comuni si accede poi a due vani per soffitta al secondo piano.

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, sul **foglio 25, particella 201 subalterno 1**, categoria **A/4**, classe 3[^], Consistenza vani 5,0, superficie catastale mq. 118,00, escluso aree scoperte mq. 118,00, rendita catastale Euro 194,19, Via di Valgiano 522, piano T-1.

Tali dati sono rimasti invariati dall'impianto meccanografico risalente al 30.06.1987.

Lo scrivente a causa delle precarie condizioni statiche dell'edificio non ha potuto verificare la corrispondenza tra la planimetria catastale e l'attuale stato dei luoghi.

Vi confinano a nord la Via detta di Vignale, a est particella 197 resede comune mediante, a sud cespite descritto al punto 4, a ovest cespite descritto al punto 2 salvo se altri o come meglio di fatto

La superficie interna lorda (S.I.L.) delle due abitazioni, di cui ai punti 3 e 4 è di circa mq. 104,00 come ricostruito dai dati catastali desunti dalla



planimetria catastale e da vecchi rilievi prodotti dal C.T. di parte attrice (compreso soffitte).

- 5) Piccolo appezzamento di terreno agricolo pianeggiante, di forma irregolare, olivato, che costituisce un unico corpo con i beni descritti ai precedenti punti da 1 a 4, della superficie catastale di mq. 272. Tale terreno risulta censito all' Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Terreni del Comune di Capannori, sul **foglio 25, particella 200 Uliveto di 1^a classe**, di are 2 e centiare 72 e redditi pari a Euro 1,05 il domenicale ed Euro 1,05 l' agrario.

Tali dati sono rimasti invariati dall' impianto meccanografico risalente al 03.03.1975.

Vi confinano a nord la corte a comune particella 201 e i manufatti che corredano il cespite descritto al punto 2, a est, sud e ovest la particella 197 salvo se altri o come meglio di fatto

Stima dei beni

Lo scrivente ha proceduto con la ricerca di beni comparabili con quello oggetto di valutazione che sono stati oggetto di recenti atti di compravendita.

La valutazione dell' immobile è stata effettuata applicando il metodo "Market Comparison Approach" (MCA), un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili che avviene attraverso il confronto tra l' immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili contrattati nello stesso periodo e di prezzo noto.

L' MCA si fonda sull' assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell' immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Nel caso di specie il più probabile valore di mercato dell' immobile da valutare può essere determinato esaminando i prezzi registrati per immobili simili in un arco di tempo vicino a quello in cui lo stesso immobile è stato compravenduto. Si può così giungere alla determinazione del più probabile "valore di mercato", cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto poteva essere compravenduta alla data di riferimento della stima, posto che l' acquirente ed il venditore potessero operare in modo indipendente, non



condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti agirono con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards.

Seguendo tali criteri la presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612.2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

La procedura seguita ha comportato, come già specificato, la ricerca di alcuni immobili, comparabili con quello da stimare, che sono stati oggetto di atti di compravendita nell' arco temporale degli ultimi 24 mesi.

I cosiddetti "comparabili" utilizzati hanno la principale caratteristica di essere compendi immobiliari di derivazione rurale, posti in zona agricola collinare ricompresi nello stesso segmento di mercato di quello oggetto di valutazione e quindi di simile consistenza e caratteristiche architettoniche e costruttive.

Per quanto concerne l'immobile oggetto di valutazione lo scrivente ha ritenuto opportuno considerarlo come un compendio immobiliare da valutarsi come un unico blocco e non ha tenuto conto della suddivisione in più unità abitative.

Nell'insieme si sono poi considerate le peculiari caratteristiche del compendio che possono così riassumersi:

- Buona ubicazione in zona agricola collinare in lieve declivio con modesto corredo di terreno che risulta del tutto insufficiente per collocare il compendio in un segmento di mercato di maggiore prestigio;
- Buona consistenza e suddivisione interna in ben quattro unità immobiliari con maggiore flessibilità di utilizzo e acquisto anche a fini speculativi;
- Scadenti condizioni di manutenzione con urgente necessità di interventi di consolidamento statico oltre alla necessità di una completa ristrutturazione interna ed esterna;

Ai fini della valutazione si è ritenuto di poter applicare le seguenti convenzioni nel calcolo comparativo tra i vari immobili messi a confronto e in particolare:

Superfici

- la superficie utilizzata è stata quella interna lorda (S.I.L.) al 100% per i locali abitabili, al 35% per le pertinenze dirette (soffitte), al 30% per quelle indirette non collegate direttamente ai locali abitabili. Le superfici sono state ricavate dalle planimetrie catastali allegare agli atti di vendita.



Ubicazione: sono stati previsti i seguenti parametri

- 1 – Contigua ad altri fabbricati
- 2 – Isolata;

Si è tenuto conto se trattasi di fabbricato indipendente o costruito in aderenza, o a schiera, con altri edifici. Si è valutata un'incidenza del 20% sul valore in caso di edificio isolato;

Esposizione: sono stati previsti i seguenti parametri

- 1 – Libero su due lati esposizione a nord/est/ovest
- 2 – Libero su due lati con un lato esposto a sud;
- 3 – Libero su quattro lati;

L'incidenza tra una maggiore luminosità e migliore affaccio è stata valutata nel 15% del valore;

Stato di manutenzione: sono stati previsti i seguenti parametri

- 1 – Scadente
- 2 – Normale;
- 3 – Buono;

per quanto concerne lo stato di manutenzione si è valutato che il passaggio tra uno stato di conservazione inferiore a uno superiore possa incidere il 30% sul valore;

Per quanto concerne i dati caratteristici degli immobili comparabili si precisa quanto segue:

Immobilie Soggetto Valutazione

Si tratta dell'immobile oggetto di stima di cui sono state considerate le seguenti caratteristiche:

Ubicazione: 1 - isolata
Esposizione: 3 – libera su quattro lati
Stato di manutenzione: 1 - scadente;

Consistenza desunta dalle planimetrie catastali conservate in catasto (S.I.L.):

Superficie abitabile 100%	mq. 215,22
Accessori interni 113,21 x 35%	mq. 39,62
Accessori esterni (caldaia) 75,53 x 30%	<u>mq. 22,66</u>

Totale superficie ragguagliata mq. 277,50 (**allegati doc. 11**)
13



Immobile comparabile 1 Atto [REDACTED] rep. 21.391 in data 23.10.2020
(Allegati doc. 13 - planimetria catastale con calcolo S.I.L. ed estratto del Contratto di Acquisto)

Si tratta di un immobile posto nelle immediate vicinanze del "subjet" da stimare, oggetto di atto di acquisto ai rogiti del notaio [REDACTED] di Lucca in data 23.10.2020 repertorio 21.391 per il prezzo di **Euro 70.000,00** di cui sono state considerate le seguenti caratteristiche:

Ubicazione: 2 - Contigua ad altri fabbricati

Esposizione: 1 – Libero su due lati esposizione a nord/est/ovest;

Stato di manutenzione: 2 – Normale;

Dati catastali : foglio 25, particella 297 sub. 4, cat. A/4, cl. 2[^], vani 9,00, superficie catastale totale mq. 228, rendita euro 297,01

Consistenza desunta dalla planimetria catastale allegata all'atto [REDACTED] (S.I.L.):

Superficie abitabile 100% mq. 145,13

Accessori esterni (cantine)

70,57 x 30% mq. 21,17

Totale superficie raggugliata mq. 166,30 **(allegato doc. 13)**

Immobile comparabile 2 Atto [REDACTED] rep. 111.868 in data 25.08.2020
(Allegati doc. 14 - planimetria catastale con calcolo S.I.L. ed estratto del Contratto di Acquisto)

Si tratta di un immobile posto nelle immediate vicinanze del "subjet" da stimare, oggetto di atto di acquisto ai rogiti del notaio [REDACTED] di Castelnuovo Garfagnana in data 25.08.2020 repertorio 111.868 per il prezzo di **Euro 152.960,00** di cui sono state considerate le seguenti caratteristiche:

Ubicazione: 2 - Contigua ad altri fabbricati

Esposizione: 2 – Libero su due lati con un lato esposto a sud;

Stato di manutenzione: 3 – Buono;

Dati catastali : foglio 25, particella 144 sub. 7, cat. A/4, cl. 1[^], vani 8,00, rendita euro 224,35 e 144 sub. 13, cat. C/2, cl. 4[^], mq. 65,00, rendita euro 161,13

Consistenza desunta dalla planimetria catastale allegata all'atto [REDACTED] (S.I.L.):



Superficie abitabile 100%	mq. 145,84
Accessori esterni (cantine) 69,44 x 30%	<u>mq. 20,83</u>
Totale superficie ragguagliata	mq. 166,67 <u>(allegato doc. 14)</u>

A quanto sopra esposto si deve aggiungere un'analisi dei prezzi rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare che, pur rappresentando un insieme di valori medi di valenza statistica, aiutano a capire se la compravendita in esame rientra o meno nel "range" che possiamo definire ordinario dei valori di mercato correnti.

Per una corretta valutazione si deve tener conto delle scadenti condizioni di manutenzione del fabbricato oggetto di valutazione.

Considerando la necessità di una ristrutturazione dal costo sicuramente superiore al migliaio di euro al mq. l'attuale stima di circa Euro 370,00 al mq. si ritiene sia in linea anche con le valutazioni statistiche dell'O.M.I.

Nel secondo semestre 2020 i prezzi registrati dall'O.M.I. per immobili residenziali di Tipo Economico posti in zona D2 del Comune di Capannori, in condizioni di normale manutenzione, variano da Euro 1.000,00 a Euro 1.450,00 al mq.

Per quanto riguarda la valutazione del "subject", e cioè dell'unità immobiliare oggetto di stima, con metodo "*Market Comparison Approach*" si rimanda allo sviluppo analitico dei calcoli, svolti sulla base dei dati esposti in precedenza, riportato nella allegata **scheda di valutazione (doc 5)**.

Il valore di mercato attuale del compendio immobiliare sulla base **di effettive e recenti compravendite** (di cui si allegano gli estratti dei contratti) è stato stimato, con riferimento alla data dell'Agosto 2021, in euro 101.526,15 che possono arrotondarsi

a Euro 102.000,00 (dicansi centoduemila//00).

Provenienza e intestazione catastale

La proprietà dei beni oggetto di divisione è particolarmente frammentata in quanto conseguente a una serie di passaggi di proprietà per successione mortis causa e allo stato attuale risulta essere così suddivisa:



██████████	Capannori	23/06/59	197,90/1000
██████████	Capannori	21/06/53	72,90/1000
████████████████████	Capannori	04/09/37	57,90/1000
██████████	Lucca	23/07/75	44,00/1000
██████████	Lucca	02/08/61	14,70/1000
████████████████████	Capannori	18/04/49	4,90/1000
██████████	Lucca	13/09/72	4,90/1000
██████████	Lucca	17/03/84	4,90/1000
██████████	Lucca	13/10/56	14,70/1000
██████████	Capannori	22/07/49	10,40/1000
████████████████████	Capannori	18/09/54	10,40/1000
██████████	Lucca	25/06/52	34,70/1000
████████████████████	Capannori	25/03/56	34,70/1000
██████████	Capannori	05/08/62	34,70/1000
████████████████████	Capannori	22/03/23	41,70/1000
██████████	Capannori	22/06/61	72,90/1000
██████████	Capannori	11/08/65	72,90/1000
██████████	Capannori	17/01/44	97,20/1000
██████████	Lucca	12/03/69	24,30/1000
██████████	Lucca	27/07/67	24,30/1000
████████████████████			<u>125,00/1000</u>
	Totale		1.000,00/1.000

A ██████████ i diritti spettanti sono pervenuti in parte per successione al padre ██████████ apertasi in data 24/07/1973, den. 86/1.107, reg.ta a Lucca in data 24/01/1974 e ivi trascritta il 06/04/19754 al n°3.292 reg. part. e successiva riunione di usufrutto in morte della madre ██████████ deceduta in data 28/01/1991, in parte per successione allo zio ██████████ apertasi in data 21/03/1996, den. 44/1478 e trascritta a Lucca in data 06/03/1998 al n°2.271 reg. part., regolata da Testamento pubblicato dal notaio ██████████ di Lucca in data 26/03/1996 repertorio 29.875, trascritto a Lucca in data 01/10/1996 al n°8.030 reg. part. e in parte per successione alla zia ██████████ apertasi in data 27/08/1996, den. n°14/1487 registrata il 13/03/1997 e trascritta a Lucca in data 24/03/1997 al n°2.952 reg. part.



A [REDACTED] i diritti spettanti sono pervenuti in parte per successione al padre [REDACTED] apertasi in data 24/07/1973, den. 86/1.107, reg.ta a Lucca in data 24/01/1974 e ivi trascritta il 06/04/1975 al n°3.292 reg. part. e successiva riunione di usufrutto in morte della madre [REDACTED] deceduta in data 28/01/1991 e in parte per successione alla zia [REDACTED] apertasi in data 27/08/1996, den. n°14/1487 registrata il 13/03/1997 e trascritta a Lucca in data 24/03/1997 al n°2.952 reg. part.

A [REDACTED] i diritti spettanti sono pervenuti per successione al coniuge [REDACTED] apertasi in data 26/09/2012, den. n°396/9990/17 reg.ta in data 06/03/2017 e trascritta a Lucca in data 28/03/2017 n°3.290 reg. part. Regolata da Testamento pubblicato dal notaio [REDACTED] di Viareggio e assegnati con atto di divisione sempre ai rogiti del notaio [REDACTED] in data 09/08/2017 repertorio 13.351, trascritto a Lucca in data 14/08/2017 al n°9.372 reg. part. (è presente la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità).

A [REDACTED] i diritti spettanti sono pervenuti per successione a [REDACTED] apertasi in data 06/10/2006, den. N°75/1689, reg.ta in data 02/10/2007 e trascritta a Lucca in data 26/11/2017 n°14.206 reg. part.

A [REDACTED] i diritti spettanti sono pervenuti per successione a [REDACTED] apertasi in data 27/08/1996, den. n°14/1487 registrata il 13/03/1997 e trascritta a Lucca in data 24/03/1997 al n°2.952 reg. part.

A [REDACTED] i diritti spettanti sono pervenuti per successione al coniuge [REDACTED] apertasi in data 23/10/2014, den. n°490/9990/15, registrata il 12/03/2015 e trascritta a Lucca in data 01/04/2015 al n°3.058 reg. part.

A [REDACTED] i diritti spettanti sono pervenuti per successione alla madre [REDACTED] apertasi in data 23/10/2014, den. n°490/9990/15, registrata il 12/03/2015 e trascritta a Lucca in data 01/04/2015 al n°3.058 reg. part.

A [REDACTED] i diritti spettanti sono pervenuti per successione alla madre [REDACTED] apertasi in data 23/10/2014, den. n°490/9990/15, registrata il 12/03/2015 e trascritta a Lucca in data 01/04/2015 al n°3.058 reg. part.



A [REDACTED] i diritti spettanti sono pervenuti per successione a [REDACTED] apertasi in data 27/08/1996, den. n°14/1487 registrata il 13/03/1997 e trascritta a Lucca in data 24/03/1997 al n°2.952 reg. part.

A [REDACTED] i diritti spettanti sono pervenuti in parte per successione al padre [REDACTED] apertasi in data 06/03/1981, trascritta a Lucca in data 12/05/1982 al n°4.130 reg. part e in parte per successione a [REDACTED] apertasi in data 27/08/1996, den. n°14/1487 registrata il 13/03/1997 e trascritta a Lucca in data 24/03/1997 al n°2.952 reg. part.

A [REDACTED] i diritti spettanti sono pervenuti in parte per successione al padre [REDACTED] apertasi in data 06/03/1981, trascritta a Lucca in data 12/05/1982 al n°4.130 reg. part e in parte per successione a [REDACTED] apertasi in data 27/08/1996, den. n°14/1487 registrata il 13/03/1997 e trascritta a Lucca in data 24/03/1997 al n°2.952 reg. part.

A [REDACTED] i diritti spettanti sono pervenuti in parte per successione al padre [REDACTED] apertasi in data 28/03/1985, den. 38/1277 registrata a Lucca il 27/09/1985 al n°1.408, trascritta a Lucca in data 05/06/1986 al n°3.671 reg. part e in parte per successione a [REDACTED] apertasi in data 27/08/1996, den. n°14/1487 registrata il 13/03/1997 e trascritta a Lucca in data 24/03/1997 al n°2.952 reg. part.

A [REDACTED] i diritti spettanti sono pervenuti in parte per successione al padre [REDACTED] apertasi in data 28/03/1985, den. 38/1277 registrata a Lucca il 27/09/1985 al n°1.408, trascritta a Lucca in data 05/06/1986 al n°3.671 reg. part e in parte per successione a [REDACTED] apertasi in data 27/08/1996, den. n°14/1487 registrata il 13/03/1997 e trascritta a Lucca in data 24/03/1997 al n°2.952 reg. part.

A [REDACTED] i diritti spettanti sono pervenuti in parte per successione al padre [REDACTED] apertasi in data 28/03/1985, den. 38/1277 registrata a Lucca il 27/09/1985 al n°1.408, trascritta a Lucca in data 05/06/1986 al n°3.671 reg. part e in parte per successione a [REDACTED] apertasi in data 27/08/1996, den. n°14/1487 registrata il 13/03/1997 e trascritta a Lucca in data 24/03/1997 al n°2.952 reg. part.

A [REDACTED] i diritti spettanti sono pervenuti per successione al marito [REDACTED] apertasi in data 28/03/1985, den. 38/1277 registrata a



Lucca il 27/09/1985 al n°1.408, trascritta a Lucca in data 05/06/1986 al n°3.671 reg. part.

A [REDACTED] i diritti spettanti sono pervenuti in parte per successione al padre [REDACTED] apertasi in data 30/01/1996, trascritta a Lucca in data 17/04/2000 al n°3.823 reg. part e in parte per successione a [REDACTED] apertasi in data 27/08/1996, den. n°14/1487 registrata il 13/03/1997 e trascritta a Lucca in data 24/03/1997 al n°2.952 reg. part.

A [REDACTED] i diritti spettanti sono pervenuti in parte per successione al padre [REDACTED] apertasi in data 30/01/1996, trascritta a Lucca in data 17/04/2000 al n°3.823 reg. part e in parte per successione a [REDACTED] apertasi in data 27/08/1996, den. n°14/1487 registrata il 13/03/1997 e trascritta a Lucca in data 24/03/1997 al n°2.952 reg. part.

A [REDACTED] i diritti spettanti sono pervenuti per successione alla madre [REDACTED] apertasi in data 14/02/2000, den.89/727 reg.ta a Pisa in data 30/07/2000, trascritta a Lucca in data 10/01/2003 al n°487 reg. part.

A [REDACTED] i diritti spettanti sono pervenuti per successione alla nonna [REDACTED] apertasi in data 14/02/2000, den.89/727 reg.ta a Pisa in data 30/07/2000, trascritta a Lucca in data 10/01/2003 al n°487 reg. part

A [REDACTED] i diritti spettanti sono pervenuti per successione alla nonna [REDACTED] apertasi in data 14/02/2000, den.89/727 reg.ta a Pisa in data 30/07/2000, trascritta a Lucca in data 10/01/2003 al n°487 reg. part

Alla [REDACTED] i diritti spettanti sono pervenuti per atto di trasformazione di proprietà ai rogiti del notaio [REDACTED] in data 09/08/2016 rep. 31.763, trascritta a Lucca in data 06/09/2016 al n°9.183 reg. part.

2) dica se gli immobili siano comodamente divisibili, secondo le quote di comproprietà dei dividendi, senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene; ove il bene non sia comodamente divisibile, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità;



Il compendio immobiliare oggetto di divisione non risulta comodamente divisibile secondo le quote di comproprietà dei condividenti data la particolare frammentarietà della proprietà.

3) ove il bene sia comodamente divisibile, predisponga un progetto divisionale, determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà;

Si rimanda al paragrafo precedente in quanto il compendio non è comodamente divisibile.

4) dica se l'immobile sia in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presenti i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della l. 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche e dal D.P.R. 380/2001, nonché i requisiti di conformità dell'attuale stato di fatto dell'immobile alle risultanze catastali, ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52; in caso di accertate difformità, indichi se tali difformità siano o meno sanabili e quantifichi le spese per l'eventuale regolarizzazione” .

Legittimità urbanistica

Il compendio è posto in zona definita “Aree di valore Paesaggistico” e gli interventi realizzabili sono regolati dall'art.44 e art.48 delle Norme di Attuazione del P.R.C.G. del Comune di Capannori.

Il corpo principale del compendio oggetto di divisione risulta essere stato costruito in data ben anteriore al 17 Agosto 1942 e dopo tale data non sembra essere stato oggetto di interventi edilizi che ne abbiano mutato la consistenza. Per quanto concerne la distribuzione interna dei vani lo scrivente non ha potuto verificare direttamente l'attuale stato dei luoghi a causa della precaria situazione statica dell'immobile ma eventuali difformità non andrebbero a inficiare la commerciabilità del bene.

Per quanto riguarda invece i manufatti accessori va rilevato che rispetto alla mappa di impianto del catasto gli stessi sembrano aver subito modifiche e in particolare:

- 1) La porzione di immobile retrostante al fienile rappresentato nella planimetria catastale della particella 201 sub.3 sembra costruita in ampliamento rispetto al corpo principale e non è stato rintracciato alcun titolo edilizio. Peraltro si tratta di una porzione di fabbricato



completamente diruto che quindi non potrà essere ricostruito se non in base a un nuovo titolo edilizio;

- 2) La mappa di impianto dell'attuale manufatto a uso legnaia sembra avere una consistenza diversa dall'originaria ma dallo stato dei luoghi sembra che le modifiche, peraltro in riduzione, siano da datarsi ante 1.9.1967;

Lo scrivente ritiene pertanto che il compendio oggetto di divisione presenti i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della l. 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche e dal D.P.R. 380/2001 e quindi non necessiti alcuna spesa per eventuali sanatorie.

L'acquirente/aggiudicatario si dovrà fare carico di eventuali difformità minori che non incidono sulla commerciabilità del bene (eventuali modifiche nella distribuzione interna dei vani, rimozione dei ruderi della porzione di manufatto pertinenziale demolito ecc.)

Legittimità catastale

Per quanto concerne i requisiti di conformità dell'attuale stato di fatto dell'immobile alle risultanze catastali, ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52 va rilevato:

- che l'intestazione catastale dei beni non è aggiornata e dovranno essere presentate le volture relative ai passaggi non introdotti in atti;
- l'attuale rappresentazione in mappa dei beni non corrisponde allo stato attuale di fatto e dovrà essere presentata una variazione catastale per dare atto dell'attuale stato di inagibilità dell'intero stabile, del fienile e del parziale crollo di capanna e legnaia;
- mancano le accettazioni di eredità da parte degli eredi di Mandoli Adina deceduta in data 06/10/2006 e di [REDACTED] deceduta in data 23/10/2014 (lo scrivente ha considerato solo le successioni apertesesi nell'ultimo ventennio)

Per quanto concerne le spese da affrontare per la regolarizzazione catastale del compendio si deve prevedere:

- spesa per voltura catastale
(stima onorari e spese) Euro 1.200,00
- spese per pulizia spazi esterni per rendere possibili i rilievi dei fabbricati esistenti nella loro corretta consistenza Euro 1.200,00



- Aggiornamento mappa catastale e planimetrie
(stima onorari e spese) Euro 3.500,00

Per le accettazioni di eredità è prevedibile una spesa di circa 500/600,00 per ogni accettazione.

La quantificazione delle spese da sostenere deve essere considerata indicativa sulla base di quanto a oggi visibile e potrà essere modificata sulla base di quanto riscontrato in loco una volta che si sarà proceduto alla pulizia del lotto dalla vegetazione e sia possibile accedere all'interno dell'edificio e ai manufatti pertinenziali.

Ciò ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Lucca 20 Settembre 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Geom. Marco Benucci)

Elenco Allegati

- 1 Estratto mappa catastale attuale;
 - 2 Estratto mappa catastale impianto;
 - 3 Estratto mappa regolamento urbanistico;
 - 4 Estratto mappa sovrapposto ortofoto;
 - 5 Scheda valutazione MCA;
 - 6 Planimetria catastale e visura part.IIa 200 sub.1;
 - 7 Planimetria catastale e visura part.IIa 200 sub.2;
 - 8 Planimetria catastale e visura part.IIa 200 sub.3;
 - 9 Planimetria catastale e visura part.IIa 200 sub.4;
 - 10 Visura part.IIa 200;
 - 11 Consistenza "Subjet"
 - 12 Valori OMI 2° sem. 2020;
 - 13 Calcolo consistenza comparabile 1 ed estratto atto acquisto;
 - 14 Calcolo consistenza comparabile 2 ed estratto atto acquisto;
- Documentazione fotografica;
Verbale operazioni peritali;

