



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

228/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
LEVITICUS SPV S.R.L. ora DANTE SPV S.r.l.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Antonia Libera OLIVA

CUSTODE:
I.V.G. LUCCA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/06/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Fabio Masini - C.T.U.

CF: MSNFBA67B10E715Q
con studio in LUCCA (LU) Via per Camaiore 12/E - San Marco
telefono: 0583426455
email: studiotecnico.masini@gmail.com
PEC: fabio.masini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 228/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A civile abitazione in centro storico su più livelli a PESCAGLIA via Lastrico snc, frazione Colognora, quartiere centro storico Colognora, della superficie commerciale di **213,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

trattasi di tipica casa di paese a cortina con altre abitazioni di antica costruzione, ubicata nel centro storico in Comune di PESCAGLIA (LU) nella frazione di Colognora, in via Lastrico snc, della superficie commerciale di circa 213 mq considerando la mansarda omogeneizzata, oltre a piccola resede ai terreni descritta nel corpo B dalla quale si accede all'unità immobiliare urbana, per la quota di 1/1 di piena proprietà al conto di XHELESHI Izet. Si informa l'aggiudicatario sin da ora, che la consistenza di quanto oggetto della presente, deriva sia dalle disposizioni e pattuizioni tratte dall'atto pubblico di provenienza e suoi precedenti titoli, oltre da quanto in parte messo in atto dal proprietario mediante i titoli edilizi citati nell'apposito cpv, non avendo essi intrapreso talune opere ed avendone modificate altre invece già assentite.

Si accede all'unità immobiliare, censita come civile abitazione anche antecedentemente agli interventi di ristrutturazione assentiti, mediante l'accesso dalla resede censita come terreno, dalla quale si accede dalla pubblica via mediate rete metallica provvisoria. L'unità immobiliare è disposta su quattro livelli, un piano terra per ingresso, servizio igienico, ripostiglio e cantina, un piano primo per disimpegno, soggiorno e cucina, un piano secondo dove previsti un disimpegno, un bagno e due camere una con armadio, un piano terzo con due locali mansarda con altezze adeguate e superfici finestrate non rapportate ad ambienti da soggiorno. Si precisa che da quanto raffigurato nella planimetria in atti del Catasto, risultano due corpi scala distinti, il primo per i vani di sinistra che conduce dall'ingresso al piano primo, mentre il secondo a destra, che dal piano primo conduce fino al piano terzo; in realtà, parti di essi non sono presenti e quindi non si presenta attualmente raggiungibile in sicurezza.

Di fatto, la suddetta scala, rappresenta un'opera non ultimata secondo i progetti in atti.

Sulla resede dell'abitazione, se pur in atti risulta sua pertinenza antistante su porzione del versante nord est, di fatto insiste l'accesso ad una scala in pietra esterna (con propria impronta sulla mappa catastale) che va a raggiungere unità immobiliare di terzi; se ne deduce e si avvisa sia da ora l'aggiudicatario, che la stessa, benchè non descritta come passo nell'atto di provenienza in seguito citato, appare sia l'unico accesso alla adiacente unità immobiliare, presumibilmente non regolato da forme trascritte ma utilizzato come accesso sulla base di vecchi accordi bonari o per confusione di proprietà fra parenti o di avi comuni. Da quanto osservato durante i sopralluoghi, tale accesso, viene utilizzato con le proporzioni approssimative di cui alla mappa catastale ciò solo in corrispondenza della resede a cui fra l'altro non compare attribuzione di graffatura o di numero particellare.

Essendo in centro storico di Colognora, data la conformazione viaria in gran parte pedonale o comunque piuttosto limitata in dimensione e spazi di manovra, l'abitazione è presumibilmente raggiungibile solo con piccoli mezzi per trasporto di persone o cose, senza parcheggio pubblico antistante e fatta salva, se possibile, la modifica parziale dell'accesso al terreno-resede dell'abitazione per la sosta di piccoli autoveicoli e resta da verificarsi a cura dell'aggiudicatario cosa contenza nello specifico l'Ufficio Traffico ed a quali scopi con eventuali deroghe. AI fini della presente e per le scarse informazioni per tutti i corpi della presente e relativi beni, valgono le disposizioni ed i diritti tutti, come scaturenti e/o descritti nelle provenienze dei beni, riferendosi in ultimo all'atto Notaio De Luca Vincenzo di Borgo a Mozzano (LU),

Rep. n.34.363 del 08/05/2008 Reg. a Lucca il 16/05/2008 al n.5010 ivi trascritto il 19/05/2008 al n.8172 di Reg. Gen.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, scala parte, ha un'altezza interna

di da c.a m. 2,50 a 4,50 a seconda punti. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 925 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE COLOGNORA SNC , piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 9/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie/ VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n.19438.1/203329.1/200709)/COSTITUZIONE del 01/10/2007 n.LU0197978 in atti dal 01/10/2007 COSTITUZIONE (n.3329.1/2007)
Coerenze: per l'abitazione a sud est area su resede di terzi con scala a sud ovest con particella 82 oggetto del presente procedimento, a nord ovest con beni rappresentati dalla particella 83, a nord est con beni rappresentati dalla particella 941, a est con beni rappresentati dalla particella 872, s.s.a. o più coerenti confini.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2013.

B terreno agricolo a PESCAGLIA via Lastrico snc, frazione Colognora, quartiere centro storico Colognora per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto di terreno osservato è in uno stato di semi abbandono, recintato con rete metallica in prossimità dell'accesso dalla pubblica viabilità. sullo stesso si osservano tracce di lavorazioni oggi sospese e presenza di vegetazione.

E' presumibile sia presente il tracciato di uno o più impianti posto in aderenza all'abitazione, non ha caratteristiche per poter essere autonomo, oltre che essere di fondamentale utilizzo per l'accesso al corpo "A" e benché fondamentale per la sua utilità non possiede un valore elevato da renderlo apprezzabile a sufficienza se non collegato al corpo principale, anche in conseguenza dei costi di gestione di una vendita separata dal residuo compendio e per la costituzione di più servitù. ai fini della valutazione, per cui si avverte il precedente, che il valore della resede e' comunque legato a quello dell'abitazione.

Sul corpo B insiste la base della scala del vicino descritta in precedenza, la quale, stante la tipologia in pietra/ad opera non ben allineata, ha la dimensione di circa 2.72m. x 2.65m. con altezze variabili della base a causa del declivio dei lati.

Il lotto di terreno, salvo osservarne sui luoghi le delimitazioni esistenti, non possiede una consistenza con posizione dei confini dati da accordi specifici fra confinanti o da misurazioni attribuite in tale sede; quindi, senza un'azione di regolazione di confine e previa un'accurata pulizia, non prevista ed esulante dall'incarico ricevuto, non è possibile confermare se quanto sia presente ed osservato sui luoghi, corrisponda a quanto in atti di provenienza. Si precisa, come per ogni lotto di terreno, che non è noto ed esula dalle competenze dello scrivente e del proprio incarico, indicare se vi siano o meno presenti nel sotto il suolo, eventuali rifiuti di ogni genere, tipo e pericolosità laddove disciplinati dalla norma in materia.

Per ogni elemento di dettaglio, per la sua provenienza o per altre informazioni, si rimanda alla descrizione del corpo principale A ed ai fascicoli allegati alla perizia.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 82 (catasto terreni), qualità/classe SEM ARBORATO-3, superficie 86, reddito agrario 0,13 € reddito dominicale 0,18 € indirizzo catastale: COLOGNORA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto
Coerenze: a nord ovest beni rappresentati dalla particella 83, a nord est beni rappresentati dalla particella 925 oggetto della presente procedura, a sud est dalla particella 94 e da area su resede di terzi corpo scala, a sud e a ovest da strada comunale, s.s.a. o più coerenti confini
Lotto di terreno di fatto resede contigua all'abitazione e spazio a giardino perimetrato in parte da muro in pietra ed in parte con rete. Giacitura sommariamente in piano e panoramica con l'accesso ad abitazione ed in posizione centrale a margine di due tratti della viabilità comunale del centro storico.

Presenta una forma irregolare, un'orografia piano, una tessitura prevalente destinato a orto/giardino Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	213,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 80.575,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 80.575,00
Data della valutazione:	15/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile, da quanto osservabile sui luoghi e desumibile dai limitati documenti in atti, risulta essere in una fase di lavori di manutenzione straordinaria intrapresi, ma non ultimati, quindi con struttura pressochè integra ed opere allo stato "grezzo" quindi prive di gran parte dei collegamenti verticali, finiture e parte di impianti, prive di infissi e schermature dei medesimi, oltre ad alcune delle opere non terminate e/o diversamente realizzate rispetto al progetto. In dotazione il corpo descritto al punto B, consistente nella resede di pertinenza autonomamente censita al Catasto Terreni, antistante l'ingresso e perimetrata da muro in pietra e rete metallica, in piccola parte pavimentata ed in gran parte a verde, dalla quale di fatto e da tempo remoto, si accede mediante scala realizzata dal confinante ad altra u.i. di proprietà dello stesso posta verso est rappresentata sulla mappa catastale. La stessa resede, è inoltre occupata da spazio di disimpegno e accesso da scala esterna a favore di terzi non legittimato da alcun diritto reale trascritto e non rappresentata in mappa e non legittimo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il pignoramento in atti Rep.n°2.748 del 31/07/2021, colpisce i beni immobili rappresentati nel Foglio 18 dai mappali 925 al catasto fabbricati e 82 al catasto terreni. Quest'ultimo, benchè non gravato da alcuna trascrizione che ne legittimi l'esistenza, risulta occupato dall'area interessata dalla scala di accesso ad altra u.i. di proprietà di terzi.

Si invita l'aggiudicatario o chiunque ne abbia interesse, a prendere in esame la circostanza evidenziata mediante la situazione rappresentata nell'allegato repertorio fotografico e descritta dal Custode.

La medesima resede mapp. 82 del catasto terreni, è quindi occupata da spazio di disimpegno e accesso da scala esterna a favore di terzi non legittimato da alcun diritto reale trascritto e non rappresentata in mappa, ciò non risultando dagli atti catastali ed anche per stessa indicazione del terzo confinante che ne usa lo spazio da tempo remoto e che è stato invitato a produrre eventuali documenti di proprietà senza alcun esito. Per informazione dell'aggiudicatario, come da relazione periodica del Custode Giudiziario a cui si rimanda per più completa informazione, si evidenzia che da quanto emerso a seguito di un incontro, il terzo occupante confinante sarebbe stato interessato all'acquisto della porzione interessata dalla scala di accesso alla propria u.i. ma a causa della tempistica, dell'avvicendamento del precedente e delle difficoltà legate alla restrizioni ipotecarie attualmente in essere, non è stato possibile attuarlo.

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 **volontaria** attiva, stipulata il 15/06/2023 a firma di Notaio V. De Luca ai nn. 39.274 di repertorio, iscritta il 08/08/2011 a Lucca ai nn. 12.815/2150, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo ai rogiti Notaio Vincenzo De Luca di Borgo a Mozzano.

Importo ipoteca: 176.126,00.

Importo capitale: 88.063,99.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto di procedura

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/07/2021 a firma di Ufficiali Giudiziari ai nn. 2.478 di repertorio, trascritta il 17/09/2021 a CCRRII Lucca ai nn. 16.482/12.077, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili notificato dagli U.G. del Tribunale di Lucca .

La formalità è riferita solamente a Beni colpiti da esecuzione immobiliare

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**

Ulteriori avvertenze:

Non vi sono attualmente vincoli condominiali od altri vincoli, se non quelli dettati dagli strumenti urbanistici in vigore e per quanto sopra illustrato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla lettura dell'atto di compravendita, non risulta vi sia riferimento alcuno all'esistenza della base di partenza della scala esterna di vecchia fattura per accesso e disimpegno a u.i. di terzi, dotata di muro basso con ringhiera e cancellino pedonale con accesso dalla pubblica via di Lastrico. Riguardo a tale utilità di accesso ad immobile di terzo confinante a ovest dell'u.i. oggetto di esecuzione, è stata realizzata da quest'ultimo per sua stessa indicazione senza alcun acquisto fattone e senza quindi titoli alcuni, alcune decine di anni or sono. L'aggiudicatario con la lettura della presente, prende atto della circostanza, potrà prendere altresì contatti con il vicino per addivenire ad una regolarizzazione della stessa o alla sua rimessa in pristino a spese di quest'ultimo. Si rende noto che la situazione era già stata affrontata mediante il Custode Giudiziario e sentito il G.E. ma a causa dell'avvicinarsi del

precedente, della restituzione ipotecaria ed i tempi per attuare tutto l'iter, non si è potuto darvi seguito.

Voglia l'aggiudicatario esaminare le trascrizioni, come pure le informazioni relative all'eventuale accettazione tacita di eredità presenti e/o se necessario da trascrivere.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/05/2008), con atto stipulato il 08/05/2008 a firma di Notaio Vincenzo De Luca ai nn. 34.363 di repertorio, registrato il 16/05/2008 a Lucca ai nn. 5010 S-1T, trascritto il 19/05/2008 a Lucca ai nn. 8171/4941.

Il titolo è riferito solamente a Beni rappresentati al Catasto fabbricati Comune di Pescaglia nel Foglio 18 mappale 925 e al Catasto Terreni nel Foglio 18 mappale 82

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (fino al 15/04/1998), con atto stipulato il 08/05/2008 a firma di Notaio Vincenzo De Luca ai nn. 34363 di repertorio, trascritto il 19/05/2008 a Lucca ai nn. 8172/4942.

Il titolo è riferito solamente a Accettazione Tacita eredità a Favore di Poli Alfredo.

Inerenti i beni colpiti da procedura espropriativa forzata

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (fino al 15/04/1998), con atto stipulato il 15/04/1998 a firma di Poli Alfredo ai nn. 1690 di repertorio, registrato il 17/10/2007 a Lucca ai nn. 55, trascritto il 05/03/2009 a Lucca ai nn. 4109/2561.

Il titolo è riferito solamente a Beni colpiti da procedura espropriativa forzata

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Data l'intricata trama normativa, la quale, ai fini della doppia conformità, è riconducibile alle norme vigenti al tempo dell'esecuzione mediante l'applicazione nelle varie fasi di vigenza talvolta combinata in virtù delle "salvaguardie", gli strumenti urbanistici nella presente già inquadrati che secondo le informazioni ricevute dagli Uffici, sono:

- foglio nr. 18 mappali nr. 82 e 925 hanno la seguente destinazione urbanistica nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale: ricadono in zona denominata "Aree urbane storiche (art. 41 – N.T.A.)";

hanno la seguente destinazione nel Piano Strutturale Intercomunale approvato con D.C.C. nr. 63 del 27/12/2019 e con D.C.C. nr. 18 del 28/05/2020 efficace a partire dal 15/07/2020 data di pubblicazione sul B.U.R.T. Regione Toscana:

Discendono dagli strumenti urbanistici concorrenti, le conseguenti Norme dettate dai Regolamenti Edilizi Regionali, locali e Regolamento Sanzioni ed Oneri come da elenco che segue:

in dipendenza del Piano Strutturale Intercomunale, la zona urbanistica è regolata dalle relative NTA e con normativa del piano Paesaggistico PIT che ne deriva laddove presente. Fatte salve ovviamente le norme urbanistiche e di protezione del paesaggio esistenti, i Regolamenti Edilizi vigenti Regionali 39/R e norme di settore e D.D. di settore del Comune di Pescaglia.

La doppia conformità che l'aggiudicatario dovrà proporre all'Ufficio, a seguito di ogni verifica e aggiornamento con il medesimo, necessaria per entrare nel dettaglio ed avere conferme circa le indicazioni, che solo di massima, possono essere espresse con la presente perizia, stante ovvero, la necessaria istruttoria e le interpretazioni normative e di iter che ne possono conseguire, prevedendo quindi in linea generale, l'osservanza delle norme di strumento urbanistico oggi vigenti sopra riepilogate a cui far riferimento.

Principalmente, esse possono ricondursi ai limiti imposti eventualmente dalle NTC 2018, dalle eventuali fragilità ambientali, dalle eventuali norme sul vincolo Paesaggistico di cui al PIT Regione Toscana e ai parametri che sarà cura dell'aggiudicatario verificare con l'Ufficio ed il proprio progettista, la norma vigente al momento dell'aggiudicazione; fatto salvo che l'edificio non venga poi classificato diversamente sulla base delle eventuali rettifiche e varianti del P.S.I. che potrebbero

intervenire in futuro.

Oltre a l'osservanza normativa succintamente richiamata, vi sono i Regolamento Oneri che laddove dovesse essere variata e diversamente interpretata la modalità di calcolo delle sanzioni, che ad oggi, stante le motivazioni fornite, possono solo essere classificate e quantificate con approssimazione, oltre agli indirizzi degli Uffici preposti che sono interessati da frequenti modifiche.

Le verifiche dell'Ufficio, una volta che l'aggiudicatario, a seguito delle proprie valutazioni, produrrà le rispettive pratiche di completamento ed eventuale regolarizzazione secondo le vigenti norme e sulla base dei progetti (architettonico, impiantistico, strutturale, sanitario) che saranno individuati dall'aggiudicatario, sia per le incompletezze sulle opere intraprese che per modifiche o per incongruenze interne ed esterne osservate che per migliore rappresentazione grafica di ciò che è stato eseguito all'atto di attuare i lavori di cui alla S.C.I.A. n° 3002/2013 e sua precedente D.I.A. n° 4970/2008, e pareri correlati, sono da eseguirsi per ottenere le modalità ed i costi da applicarsi alle regolarizzazioni che solo gli Uffici competenti potranno individuare e quantificare, i quali, potranno variare all'atto delle presentazione delle pratiche. Ad

oggi devono sottostare al DPR 380/01 art. 36 e collegati, alla L.R. 65/2014 loro s.m.i., Legge n° 120/2020 eventuali s.m.i., al R.U. vigente ed al P.S.I. approvato, oltre che al Regolamento Edilizio comunale e L.R. 39/R/18, al Regolamento delle sanzioni, alle NTC 2018, loro s.m.i., al D.L. n° 42/2004 per le aree eventualmente soggette a vincolo paesaggistico /costiero, oltre alle norme di indirizzo, Regolamento Edilizio regionale, norme di settore e agli indirizzi tecnici degli Uffici preposti. Sono altresì da verificare in sede di istruttoria, i requisiti igienico sanitari e gli adeguamenti che le opere intraprese dovranno subire salvo diverse soluzioni progettuali a cura dell'aggiudicatario. La situazione attualmente in parte riscontrata, stante l'impossibilità di accesso ai piani superiori al primo, alla stregua di quanto prima appurato e poi richiesto alla ASL competente, di verificare mediante gli apprestamenti d'opera necessari, le altezze e le opere in corso ai piani secondo e terzo, in quanto il poco visibile dalle aperture, rende possibile solo una descrizione ed un punto di misura in corrispondenza dell'apertura del vano scale. E' altresì da anticipare, che la soluzione di progetto al tempo prevista, è stata in parte realizzata con diversa distribuzione interna, presumibilmente con diversi spessori dei livelli di piano e certamente con opere previste e non ultimate sia per i prospetti che per parte degli impianti e pavimentazioni. Verranno poi descritte le principali opere di adeguamento che si rendono necessarie e che è stato possibile individuare in presuntiva e di massima, stante la necessità di realizzare prima un nuovo progetto di aggiornamento a quello in atti allestendo tutta una serie di apprestamenti d'opera per effettuare i rilievi completi dei piani attualmente privi di collegamento in sicurezza, posto che tale attività esula dalla competenze dello scrivente.

Si suggerisce e si raccomanda all'aggiudicatario e ad ogni soggetto interessato (procedente, avente diritto, privato, società, creditori s.s.a), di verificare all'atto dell'interessamento ed al Decreto di trasferimento, se l'intricato quadro normativo sia sempre il medesimo, poichè vi è la possibilità come accaduto frequentemente in precedenza, che venga aggiornato e modificata una eventuale norma presa in esame e da cui possa derivare una variazione dei numerosi elementi che compongono la presente.

Come già ricordato, l'aggiudicatario o chi ne abbia interesse, dovrà altresì verificare all'atto di depositare ogni eventuale atto presso le Amministrazioni competenti, quali siano in tale periodo, oltre che le norme vigenti come su richiamate, anche gli indirizzi degli Uffici ed Enti preposti in genere. Restano ovvero fatti salvi ed impregiudicati, l'istruttoria d'Ufficio ed i pareri correlati ed i loro esiti in tale momento attuati, che potranno variare, anche considerevolmente e con ampio margine di tolleranza, quanto indicato e quantificato nella presente solo in via prudenziale e di massima e che ad ora, gli stessi Uffici, sono stati sentiti per aggiornamento in considerazione dell'inquadramento sommario dei diritti di segreteria e di massima per le sanzioni/oneri.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. **4970**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di straordinaria manutenzione su fabbricato per civile abitazione, presentata il 07/07/2008 con il n. 4970 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a beni colpiti da procedura espropriativa forzata .

Opere non completate a cui segue SCIA

S.C.I.A. N. **3002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento dei lavori

eseguiti con DIA n° 4970 del 07/07/2008 "Esecuzione di opere di straordinaria manutenzione da eseguirsi a fabbricato di civile abitazione", presentata il 16/04/2013 con il n. 3002 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a beni colpiti da procedura espropriativa forzata

Attestazione di Inagibilità dell'edificio sito in frazione di Colognora, Via Lastrico n.9 **N. 7308**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di stato al grezzo dei lavori intrapresi con i titoli edilizi indicati, presentata il 12/10/2020 con il n. 6728 di protocollo, rilasciata il 02/11/2020 con il n. 7308 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Porzione di edificio distinto catastalmente al Catasto fabbricati del Comune di Pescaglia nel F.18 mappale 925.

Domanda presentata in data 12/10/2020 dal Sig. Xheleschi Izet in qualità di proprietario

Parere igienico-sanitario su deroga per civile abitazione-AZIENDA USL TOSCANA NORD OVEST **N. aoo_uno/2023/0149890**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di straordinaria manutenzione su fabbricato per civile abitazione, presentata il 24/03/2023 con il n. aoo_uno/2023/0149890 di protocollo, rilasciata il 10/05/2023 con il n. 4578788/2023 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a parte fabbricato destinato a civile abitazione dettagli di cui alla deroga sanitaria ASL 2.

Si rimanda all'Atto di deroga igienico sanitaria e allegati, sue specifiche, prescrizioni ed adeguamenti ivi contenuti da attuare a cura dell'intestatario/aggiudicatario.

Deroga igienico sanitaria ASL 2 Lucca **N. 62771**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di straordinaria manutenzione, presentata il 02/10/2008 con il n. 21559 di protocollo, rilasciata il 10/10/2008 con il n. 62771 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a vani descritti

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera da certificato destinazione urbanistica prot-6766/22, l'immobile ricade in zona Aree urbane storiche. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 41 NTA. Il titolo è riferito solamente al Beni interessati dalla procedura

Piano strutturale adottato, in forza di delibera Piano Strutturale Intercomunale approvato con D.C.C. nr. 63 del 27/12/2019 e con D.C.C. nr. 18 del 28/05/2020 efficace a partire dal 15/07/2020 data di pubblicazione sul B.U.R.T. Regione Toscana, l'immobile ricade in zona "versanti terrazzati della valle del Pedogna". Norme tecniche di attuazione ed indici: ricadono nell'U.T.O.E. nr. 32 ; interessano il foglio nr. 18 mappali nr. 82 e 925 e ricadono ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato;. Il titolo è riferito solamente al foglio nr. 18 mappali nr. 82 e 925

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

REGOLARITA' CATASTALE

L'identificazione catastale della particella urbana costituente il lotto, corrisponde come identificativi a quanto indicato nell'atto di pignoramento, ma essendo stata interessata dai lavori intrapresi dal proprietario, la diversa distribuzione interna, le modifiche in corso delle aperture e le altre modifiche in genere apportate con parziali modifiche alla soluzione progettuale, hanno comunque determinato una diversa rappresentazione planimetrica dello stato esistente, non avendo aggiornato di fatto la planimetria attualmente in atti, il classamento e la categoria, come fabbricato "in corso di costruzione".

Altri dettagli, sono ricavabili dagli allegati riversati nella Cancelleria Telematica, visionabili all'atto che l'aggiudicatario effettuerà la visita e descritti nei principali punti in perizia.

REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA

Ai fini della consistenza desumibile dagli atti che si sono succeduti, ed in base a quanto è stato reso possibile rilevare sui luoghi, stante l'inaccessibilità ai piani superiori come risulta anche da Attestazione di Inagibilità prot. n°7308/2020 rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pescaglia,

si può indicare che l'unità colpita dalla procedura, è parte di più ampio edificio a cortina di antica costruzione, situato nel centro storico di Colognora di Pescaglia a cui si accede dalla resede di cui al Corpo B che risulta nell'angolo nord-ovest occupata da utilità di terzi, non rappresentate in mappa, contrariamente al corpo scale posto sul versante nord-est al di fuori della particella del medesimo Corpo B. Tale circostanza, è segnalata all'aggiudicatario per le proprie valutazioni tecnico-legali del caso sia nell'allegato repertorio fotografico che nella documentazione allegata/richiamata e visibile sui luoghi oggetto di esecuzione.

Mediante l'impiego dei titoli edilizi raccolti nelle fasi di ricerca, oltre che alla ricerca di parte degli strumenti urbanistici in vigore e ad oggi adottati, sono stati svolti in alcune sessioni, ripetendoli per aggiornamento, i colloqui necessari con per indirizzo e chiarimento con l'Ufficio SUE del Comune di Pescaglia e con la ASL competente, poi interessata, sentito il G.E., da richiesta di deroga come da allegata documentazione.

A tal proposito si intende informare fin da subito il precedente medesimo, che in primo luogo, in generale ogni elemento inerente la conformità urbanistica del bene, stante l'indirizzo dell'Ufficio SUE di Pescaglia, è estesa all'intera unità colpita

dall'esecuzione anche nel caso di interventi parziali all'interno di essa, in quanto, i titoli autorizzativi hanno interessato per la precisione l'intera unità immobiliare. Che in secondo luogo, per la regolarizzazione e sanabilità delle difformità, restano fatti salvi i pareri degli Enti sovraordinati, le norme e gli indirizzi dell'Ufficio e degli Enti competenti, che saranno in vigore all'atto dell'istruttoria delle pratiche necessarie e che la doppia conformità attuale, non prescinde attualmente, da modifiche o diverse interpretazioni sulla base delle NTA del P.S.I. In terzo luogo, nonostante le ripetute ricerche proseguite, anche presso il l'Agenzia REgionale per la Tutela del Territorio-Genio Civile di Lucca, non hanno fatto emergere elementi corrispondenti a quanto esattamente esistente sul posto, ovverossia per opere, per quanto visibile senza specifici saggi allo stato non terminate. Allo stato attuale, vi sono aperture non completate/create, una parziale e diversa distribuzione interna, quota d'imposta del solaio del piano primo attualmente derogata con atto di Deroga rilasciata sul bene in forza di Autorizzazione del GE e allegata alla presente, altezza interna del piano terra, un parziale passaggio degli impianti in genere, diversa distribuzione interna da ripristinare/adequare ed altri dettagli riscontrabili nel repertorio fotografico e visionabili sui luoghi, non corrispondenti a quanto previsto nelle pratiche in atti e fatte salve migliori rappresentazioni grafiche od errori materiali che dovessero emergere a fronte di un completo rilievo sulle porzioni non raggiungibili/accessibili.

Tenuto in debito conto dello stato grezzo dell'immobile e delle limitazioni di individuazione da esso derivanti, si elencano le principali difformità emerse nelle fasi di riscontro con i titoli autorizzativi potuti reperire e con i rilievi parziali eseguiti, sottoposti all'Ufficio negli incontri, fatte salve modifiche normative e l'istruttoria d'Ufficio che potrebbero variarne in maniera consistente gli esiti, sono attualmente riconducibili alle seguenti fattispecie di riscontri:

1. DIVERSA DISTRIBUZIONE/DIMENSIONAMENTI INTERNI, ALTEZZA MAGGIORE AL PIANO TERRA ED ESECUZIONI DI OPERE ESTERNE SOGGETTE A DEPOSITO STRUTTURALE ART. 136 L.R. 65/2014 V.91- SALVO ERRORI DI RAPPRESENTAZIONE GRAFICA-VERIFICA CON APPRESTAMENTI E SAGGI-ISTRUTTORIA CHE DETERMINI LA NECESSITA' DELL'ART.209 E 182 L.R. 65/2014 salvo verifica dell'idoneità statica;
2. CONCORRE AI FINI DELLA RISOLUZIONE DELLA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA, UN ADEGUAMENTO DELLA POSIZIONE DELLE SUDDIVISIONI INTERNE COME DA PROGETTO, opere da realizzare a cura dell'aggiudicatario con stima di massima e forfettaria dei costi necessari;
3. MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA PER OPERE NON ULTIME IN CORSO D'OPERA e superfetazioni presenti nell'area circostante anche su area comune a terzi di cui al corpo B.

-- AREA OCCUPATA DA BASE SCALA ACCESSO A U.I. DI TERZO posta nell'angolo nord-ovest del corpo B. Stante la tipologia in pietra/ad opera non ben allineata, ha la dimensione di circa 2.72m. x 2.65m. con altezze variabili della base a causa del declivio dei lati.

Dall'esame dello stato di fatto accessibile, confrontato con quanto in atti, emergono le seguenti discordanze riconducibili alla norma di cui al D.P.R. n. 380/01 V13 e legge regionale vigente, L.R.65/2014 V91, oltre alle N.T.C. del 2008, D.Lgvo 42/2004, laddove ricorra dal DM 1444/68 o come segue.

Rispetto ai titoli edilizi in elenco come sopra più compiutamente elencati, seguendo l'enumerazione di

cui sopra, in virtù della norma richiamata, si evidenzia per completezza quanto segue:

I punti 1 - 2 - 3 di cui sopra, sono principalmente derivanti da una diversa distribuzione interna attuata in corso d'opera, senza tenere di conto dei rapporti illuminotecnici e delle altezze previste, i quali sono stati poi illustrati nella domanda di deroga alla ASL 2 di Lucca in seguito ottenuta limitatamente alla porzione descritta, con l'indicazione che in riferimento alla distribuzione interna, essa dovrà essere ripristinata con i criteri illuminotecnici previsti mediante il deposito di elaborati di adeguamento, derogando al contempo, per quanto attiene al piano primo, alle altezze stimabili prudentemente intorno a m.2,50 (quindi 10 cm meno rispetto allo stato autorizzato) e con le previste prescrizioni igienico-sanitarie. L'altezza maggiore al piano terra essendo migliorativa, non pregiudica l'uso a ingresso e cantina e accessori, ma dovrà essere indicata nelle nuove tavole prima di regolarizzazione secondo i disposti ed indirizzi dell'Ufficio e poi di progetto per il completamento dei lavori. In tale fase dovrà essere appurato dall'aggiudicatario mediante le verifiche necessarie, se quanto in essere riguardo alla posizioni dei livelli di piano, sia attribuibile o meno ad un precedente errore grafico e se quindi, sentiti gli Uffici competenti, possa essere ricondotto ad una Migliore Rappresentazione Grafica dello stato esistente. I diversi ingombri della parte a marciapiede di accesso all'immobile, sono da rappresentare se così individuato dall'Ufficio come migliore rappresentazione grafica d'insieme posto che i medesimi devono essere verificati nei corretti rapporti di permeabilità previsti dalla norma in vigore.

Stante la previsione di progetto sia urbanistico che strutturale di apertura e modifica di alcune aperture su prospetto, dovranno essere verificati ed aggiornati i requisiti normativi, civilistici e urbanistici e conseguentemente, essere presentata la pratica di completamento lavori all'ultimo titolo edilizio, fatto salvo ovvero, che l'Ufficio individui la necessità di depositare una Attestazione di Conformità in Sanatoria art.209 per le difformità presenti come modifiche prospettiche e poi nuova pratica di successivo completamento e fatta salva la parziale e migliore rappresentazione grafica da valutarsi in istruttoria. Ai fini delle modifiche interne può essere valutato alternativamante il ricorso all'art.136 C.6 della L.R.65/2014.

Per la quota di imposta del solaio di calpestio del piano primo, non è noto quindi, se trattasi di grossolano errore di rappresentazione grafica e se quindi il solaio fosse già esistente a tale quota, resta quindi una valutazione tecnica nel merito dell'istruttoria con i relativi adempimenti, saggi in loco che ne discendono e valutazioni in ordine alle verifiche a carattere strutturale anche in considerazione delle NTC vigenti nei periori interessati. Oltre a varie migliori rappresentazioni grafiche da trattare. La maggiore altezza del piano terra corrisponde a ad una quota variabile netta fra m.2,46 e m.2,49 in parte con pavimento ed in parte sull'estradosso del massetto cementizio di posa, invece che m.2,50. La minore altezza del piano primo è corrispondente attualmente fra m.2,53 a m.2,54 fra estradosso massetto cementizio (dove in parte presenti le predisposizioni degli impianti) ed intradosso travicelli in legno invece che m.2,60. Il piano secondo misurato solo per sommaria misurazione quale differenza nell'unico punto possibile dal varco del vano scala non realizzato, riporterebbe un'altezza al grezzo (salvo impianti) approssimativa di circa m.2,64 anziché m.2,60 (rilevazione non attendibile e non riscontrata).

Area occupata da base scala esterna preesistente di accesso a U.I. altra proprietà

In riferimento alla presenza della base di una scala esterna sul lato nord-ovest, realizzata da terzo e che per le ragioni descritte, per informazioni fornite dallo stesso, per caratteristiche oggettive di costruzione e di conformazione è di uso del medesimo da un lungo periodo di tempo. Da incontri avuti con il confinante e il Custode Giudiziario, aggiornato il GE, lo stesso confinante sarebbe stato disponibile, pagando tutte le relative spese, ad acquistare l'area in questione; purtroppo a causa dell'avvicinarsi del creditore precedente e viste le complicazioni in quella fase emerse circa le restrizioni ipotecarie e le tempistiche necessarie, tanto per citarne alcune, non hanno consentito la risoluzione della problematica in quella sede. A tal proposito, si suggerisce all'aggiudicatario, di prendere contatti con il terzo ed invitare lo stesso a proseguire nei propri propositi già riferiti all'Esperto e al Custode per l'acquisto dell'area completo di ogni crisma necessario per il suo perfezionamento a totale sue spese in quanto egli al tempo, ne ha realizzato la modifica. Acquisendo poi i pareri necessari, possano esprimersi con la possibilità di regolarizzare il manufatto con modalità, costi e spese attualmente non certi.

Nel caso opposto, cioè che il confinante o suoi aventi causa non provvedano all'acquisto dell'area, presumibilmente l'aggiudicatario, acquisendo informazioni da proprio legale, potrà presumibilmente

seguire le strade ad esso suggeritegli, ad esempio ingiungerne la demolizione acquisendo preventivamente gli elementi ed informazioni tecnico-legali necessarie, fatta salve altre modalità eventualmente percorribili, data quella che di fatto sarebbe anche una servitù di passo ma giuricamente più complessa. Tale gravame non essendo quantificabile se non in modo meramente forfettario e altamente di massima, potrebbe comunque essere di gran lunga diluito, mediante la prima soluzione suggerita all'aggiudicatario.

Solo per nozione, in ambito di regolarità urbanistica, il manufatto ancorchè di vecchia costruzione, non andrebbe ad interessare presumibilmente la lettera f) del citato art. 197 (salva istruttoria) in quanto non sostanzialmente chiuso e se considerabile un VT; interesserebbe invece probabilmente all'esito di un istruttoria, l'art. 206 BIS della L.R. 65/14 v91, oltre che presumibilmente da un'analisi di massima, quanto interpretabile e riconducibile all'art.182 della L.R. n.65/2014, in quanto, dai registri messi a disposizione dall'archivio dell'ex Genio Civile, non risulta sia stato provveduto al deposito.

Resta da valutarsi a cura dell'Ufficio e/o delle volontà di intesa di aggiudicatario e terzo, se porre in atto una ACS con le verifiche di idoneità statica necessarie al conto del terzo in quanto avente causa eventuale dell'area oppure, valutato dall'Ufficio, a nome di entrambi se non acquistata l'area con costi e sanzioni a carico del responsabile dell'abuso con un necessario impegno di indirizzo a cura dell'aggiudicatario già considerato nella presente formulazione. Da valutarsi inoltre con l'Ufficio, quali siano i pareri necessari (strade salvo altri) sempre in sede di istruttoria, come possa essere inquadrato sotto il profilo sanzionatorio, giacchè se provata l'epoca costruttiva ante 1985 si presume possa scontare tariffe più agevolate; fatti salve poi norme future che istituiscano eventuali Condoni Edilizi. Ad ogni modo la sagoma di tale impronta a terra della base della scala e disimpegno è di circa mq 7,20.

Per quanto detto, posto che si affaccia sulla viabilità, deve essere evidenziato che vi sono parti della scala non ricadenti sull'area del mappale 82 e che quindi non entrano nel merito della presente.

Resta da valutarsi a cura dell'Ufficio data l'incertezza di parti presumibilmente autorizzate di pertinenza del vicino e l'unione con parti eseguite senza titolo sempre dal vicino ma su terreno attinente la presente procedura, se nel corso dell'istruttoria di una sanatoria, anche l'epoca costruttiva per le valutazioni del caso e se civilisticamente sarà onere solo del precedente limitatamente alla rampa della scala o sua porzione o cointestata con l'esecutore materiale dell'abuso e a proprie spese e a nome anche del proprietario (salvo che l'aggiudicatario non ceda l'area di impronta a terra al confinante essendo la soluzione più congeniale).

La misura interne dei vani, essendo in parte in tolleranza LR 65/2014 ed in parte fuori, dovute sia alla diversa distribuzione attuata in corso d'opera, che alla realizzazione di maggiori spessori di intonaco nel tentativo di allineare alcune superfici perimetrali, richiedono comunque sia la presentazione di una Attestazione di Conformità in Sanatoria, che in corso d'Istruttoria, di un'Ordinanza per rimessa in pristino delle opere non conformi, quindi con l'adeguamento di quelle pareti divisorie, soggette ai parametri igienico sanitarie previste nella deroga rilasciata allo scrivente dall'ASL2, fatte salve disposizioni degli Uffici competenti con l'Istruttoria delle pratiche.

Si riporta un estratto delle caratteristiche dei vani del piano primo:

E' necessario precisare:

che ai fini dell'originario progetto di "esecuzione di opere di straordinaria manutenzione a fabbricato per civile abitazione" venne presentata al conto del proprietario presso il competente Comune **D.I.A. prot. n° 4970** del 07/07/2008 con altezze preesistenti dei vani oggetto della presente già di 2,60 m;

che allegata alla medesima in funzione del progetto e dello stato attuale in atti, venne altresì rilasciata **deroga dalla ASL 2 di Lucca, U.O. Igiene e sanità pubblica – Edilizia residenziale con prot. n.62771** del 10/10/2008 e corrispondente acquisizione del competente comune con prot. 7319 del 20/10/2008, parere favorevole alle deroghe richieste per l'insufficiente altezza e insufficiente rapporto aero-illuminante dei locali posti al piano primo e secondo dello "Stato Modificato";

che mediante **S.C.I.A. prot. n° 3002** del 16/04/2013, venne presentato detto titolo edilizio a completamento lavori della **D.I.A. n° 4970** del 07/07/2008 riportante le altezze interne del piano primo sempre H. 2,60 m;

che stante quanto potuto osservare sui luoghi oggetto di esecuzione immobiliare e constatato dall'Ufficio Edilizia del competente Comune in precedenza, l'immobile risulta non completato come

da progetto e al grezzo, ovverossia privo di pavimentazioni e presumibilmente di un livellamento del sottofondo non completato, di infissi, di alcune riquadrature di finestre, dotato di una predisposizione di una parte ridotta di impianti, privo di scala di collegamento fra il piano primo e secondo con alcune criticità puntuali relative alle strutture;

che potendo accedere solo fino al piano primo dell'immobile, vi si riscontrano le seguenti altezze ragionevolmente inferiori a quanto sarebbero dovute essere, se la quota di imposta dei getti del massetto e dei solai fossero stata ben calibrata, ciò, anche considerando la tolleranza costruttiva di +/- 2 cm derivante dall'art. 63 del R.E. vigente del comune di Pescaglia e precisando che le superfici grezze non sono perfettamente complanari ed uniformi;

che tali altezze riscontrate allo stato grezzo del piano primo e come inquadrato nella tavola di progetto dell'ultimo titolo edilizio in atti **S.C.I.A. n° 3002**, sono rispettivamente: nel vano cucina-tinello (4) circa H. 2,53 fra intradosso travicello ed estradosso massetto cementizio – circa H. 2,61 fra intradosso mezzana ed estradosso massetto cementizio e nel vano vano soggiorno (6) circa H. 2,53 fra intradosso travicello ed estradosso massetto cementizio – oltre H. 2,61 fra intradosso mezzana ed estradosso massetto cementizio, ciò sempre a seconda dei punti di misura;

che nella soluzione di progetto della successiva variante a mezzo di **S.C.I.A. n° 3002** del 16/04/2013 rispetto alla precedente soluzione, veniva rivista la posizione della prima rampa di scala, creando un vano soggiorno (6) avente una sup. calpestabile inferiore a quella precedente 18,95 mq < 25,62 mq, di fatto migliorando i rapporti aereo illuminanti;

che nella situazione attuale, il vano cucina-tinello (4) dell'ultima soluzione di progetto della **S.C.I.A. n° 3002** del 16/04/2013 dovrà comunque essere rimesso in *pristino stati* secondo il progetto con misure di profondità pari a quelle del vano rappresentato (4 ml a dx e 3,76 a sx) ma avente misure in profondità ridotte per effetto dei maggiori spessori di intonaco o simili, che fanno sì che la superficie calpestabile derivante, sarebbe risultata a circa 16,49 mq e non 15,58 mq.

I principali riferimenti normativi sono i seguenti:

Articoli 209 e 136 L.R. 65/2014 v91 loro s.m.i., fermo quanto stabilito dall'art. 198 s.m.i. per le porzioni interne od esterne

ove eventualmente applicabile e la non applicabilità dell'art. 197. Da quanto emerso dai colloqui, in aggiornamento al reperimento di pratiche in precedenza richieste, riconduce ad un attuale indirizzo, di ammettere l'applicazione dei suddetti

articoli della L.R. 65/2014. Sulla base dei dimensionamenti al tempo indicati nella DIA e sua variante stante lo stato dei luoghi, genera in taluni casi e come anticipato, un aumento superiore alla percentuale del 2% di cui alla norma vigente (art. 198 e 206 c.4 L.R. n.65/2014) ma solo per il piano terra rientrante nelle altezze min, secondo i requisiti minimi previste dalle norme igienico sanitarie e previste dalle rispettive NTA suddette, rispetto alla maggiore altezza prevista nel titolo edilizio.

- Si indica come nozione e come massima, che l'Ufficio SUE per indirizzi attuali per casi analoghi e sempre fatta salva ed impregiudicata le necessaria istruttoria, irroga se ritenuto a fronte dell'esame di ogni aspetto attinente all'eventuale

difficoltà sul bene, una sanzione minima di €1.000,00. Oltre ai diritti di istruttoria in tale momento in vigore.

Oltre ai costi professionali per pratiche edilizie, attività professionali e quant'altro per pratiche di sanatoria sia di eventuale compatibilità paesaggistica, strutturale, che presso il SUE del Comune competente, con eventuali soluzioni di adeguamento da valutarsi in sede di esame e pratiche correlate per eventuali pareri ulteriori, indagini e prove eventualmente ritenute necessarie dallo strutturista.

///

Date le opere di previsione da completarsi, l'istruttoria potrà determinare un adeguamento forse per uno di essi o più ragionevolmente come annunciato, la rimessa in pristino come da progetto della distribuzione interna e che non

è ravvisabile ad oggi, se a seguito delle istruttorie da parte dei competenti Uffici, loro prescrizioni od eventuali adeguamenti, possa emergere la necessità, di redigere ulteriori allegati alla Attestazione di Agibilità d'uso ai sensi della norma vigente art. 149 e s.m.i. L.R. 65/2014 per l'abitazione, da corredarsi di ogni dichiarazione di conformità non consegnata dalle parti, Autorizzazione

amministrativa allo scarico per i reflui domestici e di tutte le certificazioni di rito richieste.

In relazione alla discussa presenza della base di partenza della scala in favore del terzo confinante, le altre superfetazioni presenti e visibili nella documentazione fotografica, sono da inserire nella miglior rappresentazione grafica dei luoghi nell'Attestazione di Conformità in Sanatoria, verificati tutti i requisiti e versando la sanzione minima di € 1.000 (scalini salvo il titolo eventuale da ottenersi dal confinante, marciapiedi, recinzioni, varco di accesso carrabile/pedonale da definire quanto meno verificati circa la loro adeguatezza, salvo essere richiesti adeguamenti eventuali da parte degli Uffici competenti.

INGOMBRI DI MASSIMA DEI VANI RILEVABILI

Considerando i fuori squadra i fuori piombo e le diverse metodologie di misurazioni eventualmente applicate od i diversi punti di misura su superfici al grezzo e seguendo le destinazioni indicate in atti comunali, possono riassumersi come segue:

-Il vano del piano terra di ingresso, misura nella media circa ml 4,21 x 4,84 e H. m.2,46; quello per cantina misura nella media circa ml 4,26 x 4,16 e H. m.2,49. Il vano indicato per bagno misura nella media circa ml 2,87 x 1,85

-Il vano da adeguare al piano primo indicato come cucina, misura circa ml. 4,54 x 4,21 con H. 2,54; il vano indicato come soggiorno, misura circa ml. 4,54 x 4,21 con H. 2,54; il vano indicato come soggiorno, misura circa ml. 4,23 x 4,48 con H. 2,53.

-Il vano per la creazione della futura scala, misura circa ml. 4,27 x ml.1,82 e H.2,53;

Note generali - conformità edilizia-urbanistica:

In relazione alle differenze emerse dai rilievi, tenuto conto dell'aspetto esteriore del fabbricato principale e delle superfetazioni ad esso aderenti, delle tolleranze oggi in vigore mediante l'applicazione dell'art. 198 - 209 L.R. 65/2014 s.m.i., l'aggiudicatario, sentito l'Ufficio Edilizia del Comune competente, se da quest'ultimo non diversamente ritenuto, potrà promuovere la regolarizzazione di quanto emerso attraverso il deposito di una pratica di Accertamento di Conformità art 209 s.m.i., previo ottenimento dei necessari pareri e deroghe ove previsto, od altro articolo e/o procedimento equipollente laddove concesso dall'Ufficio, ciò in sub. ordine rispetto a quanto sopra indicato; laddove vi sia una norma in vigore al momento della presentazione che lo consenta, verificando il Regolamento Edilizio vigente ed eventuali s.m.i. e/o secondo la casistica, se applicabile, al momento della presentazione della pratica, benchè residuale, qualora le difformità assumano diversa interpretazione.

(Solo per mera completezza descrittiva, sin indica che una sanatoria, nel caso di applicabilità dell'art.209 per i VT ad esempio e salvo altre porzioni ed alle sue condizioni ivi esposte, si può solo ipotizzare l'assoggettamento alla sanzione prevista dal medesimo articolo, come disposto dall'Ufficio competente ed indicativamente riconducibile alla somma da determinarsi). Come alternativa residuale e per talune parti, potrebbero essere richiesti adeguamenti a seguito delle verifiche di rito previste dall'art. 182 o altri collegati le cui sanzioni e procedure, sono previste dal Tit. VII della L.R. 65/2014 e Tit. IV del D.P.R. 380/01 s.m.i. se applicabili da competente comune. Pur non essendo in questa fase non determinabile con valutazione da effettuarsi da parte dell'Ufficio circa il caso specifico essendo incompleti i lavori previsti dall'ultimo titolo autorizzativo, potrebbe dover inoltre versare ai sensi dell'art. 203, la sanzione prevista per la mancanza di aggiornamento catastale del bene.

Nell'aggiornamento della L.R. n° 65/14 v91, l'art. 206 c.4 è abrogato e si riconduce di fatto all'art.198 – Tolleranze di

costruzione dove si prevede: “ai fini dell'applicazione della disciplina di cui al presente articolo, non si ha parziale difformità dal titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali”.

Oltre che ai pareri degli Enti preposti alla tutela dei vincoli vigenti ed alle dichiarazioni e attestazioni, relativi alla sicurezza, agli impianti in genere, alle strutture ed altro eventualmente necessarie in ordine alle norme in vigore, laddove richieste dagli enti preposti ed in sede di istruttoria.

///

Pur restando ulteriormente residuale, l'aggiudicatario, verificati i riferimenti normativi più avanti illustrati, relativi alle c.d. ragioni di credito, potrebbe accedere ad un condono edilizio,

ovvero riaprendo i termini di legge, richiedendo in tale ipotesi, una C.E.S. che andrebbe nel caso in specie, a legittimare anche lo stato oggi rilevato. Quanto sopra, fatti salvi e impregiudicati i pareri derivanti dall'istruttoria d'ufficio, enti sovra ordinati e/o deroghe di settore specifiche, oltre che eventuali modifiche normative, in vigore al momento che l'aggiudicatario e gli interessati, depositerà/deposeranno con specifica istanza, se ritenuto da essi opportuno, la richiesta di regolarizzazione di alcuni dei punti suddetti, mediante pratica che potrà essere ai sensi dell'art. 209 della L.R.65/2014 ss.mm.ii. ad esso correlati, o altri procedimenti richiamati e da individuarsi a cura dell'Ufficio, ai fini delle difformità emerse, oltre che per una migliore rappresentazione grafica generale. A seguito di detta istruttoria, le suddette opere così individuate, potranno essere configurate anche con diverse tipologia di difformità o se ritenuto necessario, per particolari ed eccezionali casi, potrà essere ordinata la rimessa in pristino dei luoghi o l'adeguamento.

///

Tenendo presenti gli eventuali diversi indirizzi futuri, circolari applicative e quanto previsto in ordine alle considerazioni future per l'individuazione di diverse tipologie di irregolarità, rispetto a quelle ivi descritte, salvo particolari casi, in cui potrà essere ordinata la rimessa in pristino dei luoghi. Inoltre tenendo presenti, eventuali modifiche normative, in vigore al momento che l'aggiudicatario e gli interessati, depositerà/deposeranno con specifica istanza, la richiesta di regolarizzazione o procedimento sanzionatorio in seguito trattati, ai fini delle difformità emerse e per una migliore rappresentazione grafica. Oltre che, fatti salvi gli eventuali pareri nascenti da vincoli sui beni, vincoli ambientali e fragilità in genere, dettati dai regolamenti urbanistici, i vincoli demaniali anche per tramite degli Enti di gestione e Autorità sovraordinate in genere, anche alla verifica di conformità dell'impianto fognario ancorché fosse a comune con altre u.i., nonché i disposti nascenti dall'intervento edilizio o da titoli edilizi, allegati/certificazioni eventualmente necessarie e verifiche previste, posto che si renderà necessario uno esame esteso come detto anche agli impianti.

///

In conclusione, i beni osservati dallo scrivente, secondo quanto fatto cenno nei precedenti punti, potrebbero essere sanati, sanzionati, rimessi in pristino o sanati con adeguamento, a seconda delle decisioni nel merito e dell'applicazione della specifica tipologia di abuso da parte dell'Ufficio/i preposto/i, così come indicherà lo/gli stesso/i e a seconda delle diverse categorie dei principali procedimenti da individuarsi in sede esame pratica, che si possono così succintamente riepilogare con adempimenti a carico dell'aggiudicatario:

-Secondo gli aggiornamenti ed i disposti dell'Amministrazione Pubblica, Accertamento di Conformità in Sanatoria o parziale difformità dal Permesso di Costruire ai sensi e con l'applicazione dell'art.209- 206 BIS o richiamati in essi, Legge Regionale 10 novembre 2014 n°65 con aggiornamento reso in data 21/01/2022 e DPR 380/01 loro ss.mm.ii. e ACP per le difformità a carattere paesaggistico, a seconda delle fattispecie di opere richiamate od individuate dall'Ufficio, quest'ultimo, potrà ricevere la suddetta pratica a seconda delle tipologie di abuso per esse da questo definite, per difformità sugli ingombri del V.T. ed altri difformità minori sulle esclusive, sulle sistemazioni esterne come da

repertorio fotografico o per semplice e migliore rappresentazione grafica in funzione delle opere sopra descritte, versando i relativi diritti di settore.

In generale, sia nel caso di attivazione di procedura di regolazione ai sensi dell'art.206 Bis come per quella di Accertamento di Conformità in Sanatoria, o parziale difformità dal Permesso di Costruire (Concessione Edilizia), ai sensi dell'art.209, oltre ad acquisire l'Autorizzazione Paesaggistica in sanatoria ed altre eventuali pareri dagli Enti preposti se emersi in fase di istruttoria, il richiedente/i dovrà/dovranno prendere atto, che per tramite dell'Ufficio Tecnico comunale, o preliminarmente, dovrà essere trasmessa come sopra anticipato, la pratica all'Ufficio del Genio Civile competente (Ufficio Regionale di Tutela del Territorio), in quanto, anche il deposito in atti del medesimo e relativo collaudo, non riportano le variazioni di altezza e le aperture nei muri portanti in essere sui luoghi, fatta salvo che possa essere compravata sua preesistenza da valutarsi in esame istruttoria con relativa idoneità. Nel caso ordinario, la procedura seguirà l'iter previsto dall'art. 182 della L.R. 65/2014, quale "deposito in sanatoria", il quale, compoterà l'iter di trasmissione presso

la Procura della Repubblica competente con l'avvio della procedura da essa stabilita.

Prendendo altresì atto, come detto, che le tettoie e le posticce chiusure contro muro di

volumetrie realizzate con materiali di recupero, non potranno essere sanabili, sia per le distanze in taluni casi da CC, che per la loro insistenza su parti comuni, che per le rispettive proprietà strutturali non adeguate presumibilmente ad una certificazione di idoneità statica da valutarsi a cura di strutturista, salvo non emergano atti/accordi tali non reperiti, dimostrazione documentale, che siano preesistenti all'emanazione delle norme di settore specifiche e che al tempo, salvo verifica degli Uffici competenti, fossero liberamente eseguibili.

///

-Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate di cui sopra, se ricorrono i giusti presupposti, potrà essere presentata dall'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, Domanda di Sanatoria ai sensi dell'art. 40 comma 6 Legge 25.02.1985 n° 47 e successive modifiche e integrazioni, i cui termini sono stati riaperti dalla Legge n.724/94 e dalla Legge n. 326/2003 come evidenziato nella Circolare n. 2.699 del 7 dicembre 2005 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. Fatte salve eventuali variabili dovute all'entrata in vigore di nuove leggi che disciplinino diversamente la materia. V'è precisato comunque, che le opere realizzate in difformità e/o in assenza di titolo edilizio regolarmente rilasciato, senza la dovuta sussistenza delle c.d. Ragioni di Credito individuate nei termini previsti, non potrebbero essere sanate mediante la procedura in esame.

///

CONCLUSIONI:

Si ribadisce all'aggiudicatario ed ai terzi interessati, che le considerazioni sulla tipologia di abuso, potranno essere quantificate e precisate solo in sede d'istruttoria, facendo quindi salvo l'eventuale raggruppamento fra di esse, ovvero fra le tipologie di abuso e relativi diritti; per la quantificazione delle eventuali indennità risarcitorie con relative modalità di calcolo dettate dalle recenti revisioni normative, oneri urbanizzazione e/o costo di costruzione, che riterrà l'Ufficio eventualmente di applicare, una volta accertato e prodotto quanto necessario dall'aggiudicatario, oltre che l'individuazione delle pratiche da presentarsi a cura del medesimo.

Sarà cura dell'aggiudicatario far fronte ai costi relativi alle sanzioni/diritti che si renderanno necessari a quel momento, nella misura richiesta in funzione dell'istruttoria legata alla procedura di regolarizzazione e relativi pareri connessi, richiesti dall'Ufficio Edilizia del Comune e/o Enti competenti, posto che ogni importo indicato a tal fine nella presente debba ritenersi presuntivo e di massima, per le ragioni addotte.

Ne consegue, che il calcolo e le somme indicate, non possono essere confermate in questa sede e, ai fini di una presumibile quanto mai necessaria decurtazione di massima, viene prudentemente indicato un importo utilizzabile per le rimesse in pristino ed in maniera indicativa, che potrà variare anche significativamente nelle fasi attuate, anche nelle sommarie ipotesi derivanti dall'applicazione nell'iter di diversi regimi sanzionatori o di regolarizzazione delle difformità.

Ai fini dell'istruttoria stessa, rimarrà da valutarsi per l'abitazione, la necessità dell'esame delle pratiche da parte delle commissioni comunali e degli altri Uffici eventualmente competenti e comunque sovraordinati. Stante le difformità rilevate, la conseguente necessità di adeguamenti descritti in appresso per alcune delle opere previste, nel caso riguardino eventualmente la dimostrazione di adattabilità secondo il D.M. 236/89 e D.P.G.R. 29/07/2009 n° 41/R ed eventuali ss.mm.ii., con il relativo dimensionamento dei vani, per le persone con impedita o ridotta capacità motoria, sarà cura dell'aggiudicatario, nel caso ricorra la necessità, di provvedere a sua cura e spese, alla verifica ed alla eventuale presentazione di idonea documentazione comprovante l'adattabilità delle parti interessate dall'analisi suddetta e rappresentate poi sul progetto di adeguamento stesso che dovrà essere redatto. Oltre a quanto da valutarsi in sede di istruttoria con l'art.36 DPR 380/01 s.m.i. con Legge n.120/2020 ed eventuali s.m.i. del DPGR 75/R e l'allestimento delle conseguenti pratiche necessarie anche per gli adeguamenti da valutarsi. Voglia l'aggiudicatario, compiute le necessarie verifiche, redigere se necessaria, richiesta preventiva di deroga sanitaria ai fini del DM 1975, se riscontrata la mancanza dei rapporti illuminotecnici necessari per il vano/vani eventualmente sprovvisti. In alternativa od in combinato disposto con l'eventuale deroga, potranno essere mantenute con determinati adeguamenti da prevedere progettualmente laddove ne ricorra la fattispecie.

Eventuali opere ricadenti nel DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 9 luglio 2009, n. 36/R e s.m.i. dovranno essere verificate in fase di progetto e/o verifica/collaudato di quelle esistenti se le modifiche apportate all'art.12 del medesimo o a quelli interessati dalle casistiche nel seguito verificate, dal DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 12 febbraio

2019, n. 8/R salvo Circolari applicative e modifiche di indirizzo degli Uffici ad oggi non nota.
Come già ricordato, andrà in conclusione, verificato a cura dell'aggiudicatario, se al momento della redazione della pratica, l'intricato e complesso quadro normativo come ricaduta sulla consistenza delle difformità descritte, sarà il medesimo e secondo quanto risulterà, oggi non di competenza dello scrivente, dalle verifiche ed adeguamenti, in ordine alle strutture ed impianti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna per lavori in corso rispetto alla planimetria catastale in atti (e presenza di perimetrazione area scala di accesso a proprietà di terzi da trattare nel corpo B) (normativa di riferimento: D.L. n.78/2010 e s.m.i. - Norme vigenti)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per quanto concerne l'edificio interessato dai lavori poi interrotti, si tratta di presentare pratica DOCFA a variazione dello stato in atti

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

Costi di regolarizzazione:

- allestimento di pratica DOCFA completa : €900,00
- diritti catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente a Beni Foglio 18 mappale 925

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si richiama quanto descritto nelle note ampliate (normativa di riferimento: DPR 380/01 v13 e L.R. 65/2014 v91)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Resta da valutarsi a cura dell'Ufficio e/o delle volontà di intesa: aggiudicatario e terzo, se porre in atto una ACS con le verifiche di idoneità statica necessarie al conto del terzo in quanto avente causa eventuale dell'area oppure, valutato dall'Ufficio, a nome di entrambi se non acquistata l'area con costi e sanzioni a carico del responsabile dell'abuso.

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione presuntiva minima da confermarsi in sede di Istruttoria e fatta salva quella sanzione determinabile dalla Procura nel caso di attivazione dall'Ufficio dell'art.182 L.R.65/2014 : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non noti

Questa situazione è riferita solamente a l'Attestazione di C.S. è riferita a tutto il bene e alla parte esterna, mentre l'Ordinanza necessaria è riferita alla rimessa in pristino delle porzioni individuate dall'Ufficio all'atto della presentazione della ACS.

Resta da valutarsi a cura dell'Ufficio e/o delle volontà di intesa: aggiudicatario e terzo, se porre in atto una ACS con le verifiche di idoneità statica necessarie al conto del terzo in quanto avente causa eventuale dell'area oppure, valutato dall'Ufficio, a nome di entrambi se non acquistata l'area con costi e sanzioni a carico del responsabile dell'abuso.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PESCAGLIA VIA LASTRICO SNC, FRAZIONE COLOGNORA, QUARTIERE
CENTRO STORICO COLOGNORA

CIVILE ABITAZIONE IN CENTRO STORICO SU PIÙ LIVELLI

DI CUI AL PUNTO A

civile abitazione in centro storico su più livelli a PESCAGLIA via Lastrico snc, frazione Colognora, quartiere centro storico Colognora, della superficie commerciale di **213,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

trattasi di tipica casa di paese a cortina con altre abitazioni di antica costruzione, ubicata nel centro storico in Comune di PESCAGLIA (LU) nella frazione di Colognora, in via Lastrico snc, della superficie commerciale di circa 213 mq considerando la mansarda omogeneizzata, oltre a piccola resede ai terreni descritta nel corpo B dalla quale si accede all'unità immobiliare urbana, per la quota di 1/1 di piena proprietà al conto di XHELESHI Izet. Si informa l'aggiudicatario sin da ora, che la consistenza di quanto oggetto della presente, deriva sia dalle disposizioni e pattuizioni tratte dall'atto pubblico di provenienza e suoi precedenti titoli, oltre da quanto in parte messo in atto dal proprietario mediante i titoli edilizi citati nell'apposito cpv, non avendo essi intrapreso talune opere ed avendone modificate altre invece già assentite.

Si accede all'unità immobiliare, censita come civile abitazione anche antecedentemente agli interventi di ristrutturazione assentiti, mediante l'accesso dalla resede censita come terreno, dalla quale si accede dalla pubblica via mediate rete metallica provvisoria. L'unità immobiliare è disposta su quattro livelli, un piano terra per ingresso, servizio igienico, ripostiglio e cantina, un piano primo per disimpegno, soggiorno e cucina, un piano secondo dove previsti un disimpegno, un bagno e due camere una con armadio, un piano terzo con due locali mansarda con altezze adeguate e superfici finestrate non rapportate ad ambienti da soggiorno. Si precisa che da quanto raffigurato nella planimetria in atti del Catasto, risultano due corpi scala distinti, il primo per i vani di sinistra che conduce dall'ingresso al piano primo, mentre il secondo a destra, che dal piano primo conduce fino al piano terzo; in realtà, parti di essi non sono presenti e quindi non si presenta attualmente raggiungibile in sicurezza.

Di fatto, la suddetta scala, rappresenta un'opera non ultimata secondo i progetti in atti.

Sulla resede dell'abitazione, se pur in atti risulta sua pertinenza antistante su porzione del versante nord est, di fatto insiste l'accesso ad una scala in pietra esterna (con propria impronta sulla mappa catastale) che va a raggiungere unità immobiliare di terzi; se ne deduce e si avvisa sia da ora l'aggiudicatario, che la stessa, benchè non descritta come passo nell'atto di provenienza in seguito citato, appare sia l'unico accesso alla adiacente unità immobiliare, presumibilmente non regolato da forme trascritte ma utilizzato come accesso sulla base di vecchi accordi bonari o per confusione di proprietà fra parenti o di avi comuni. Da quanto osservato durante i sopralluoghi, tale accesso, viene utilizzato con le proporzioni approssimative di cui alla mappa catastale ciò solo in corrispondenza della resede a cui fra l'altro non compare attribuzione di graffatura o di numero particellare.

Essendo in centro storico di Colognora, data la conformazione viaria in gran parte pedonale o comunque piuttosto limitata in dimensione e spazi di manovra, l'abitazione è presumibilmente raggiungibile solo con piccoli mezzi per trasporto di persone o cose, senza parcheggio pubblico antistante e fatta salva, se possibile, la modifica parziale dell'accesso al terreno-resede dell'abitazione per la sosta di piccoli autoveicoli e resta da verificarsi a cura dell'aggiudicatario cosa contenga nello specifico l'Ufficio Traffico ed a quali scopi con eventuali deroghe. Ai fini della presente e per le scarse informazioni per tutti i corpi della presente e relativi beni, valgono le disposizioni ed i diritti tutti, come scaturenti e/o descritti nelle provenienze dei beni, riferendosi in ultimo all'atto Notaio De Luca Vincenzo di Borgo a Mozzano (LU),

Rep. n.34.363 del 08/05/2008 Reg. a Lucca il 16/05/2008 al n.5010 ivi trascritto il 19/05/2008 al n.8172 di Reg. Gen.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, scala parte, ha un'altezza interna di da c.a m. 2,50 a 4,50 a seconda punti. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 925 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE COLOGNORA SNC , piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 9/11/2015-Inserimento

in visura dei dati di superficie/ VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n.19438.1/203329.1/200709)/COSTITUZIONE del 01/10/2007 n.LU0197978 in atti dal 01/10/2007 COSTITUZIONE (n.3329.1/2007)

Coerenze: per l'abitazione a sud est area su resede di terzi con scala a sud ovest con particella 82 oggetto del presente procedimento, a nord ovest con beni rappresentati dalla particella 83, a nord est con beni rappresentati dalla particella 941, a est con beni rappresentati dalla particella 872, s.s.a. o più coerenti confini.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lucca, Pisa,). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: rilievi e località della media valle e della Garfagnana.

SERVIZI

municipio

buono 

farmacie

al di sopra della media 

ospedale

al di sopra della media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 mt

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

impianti tecnici:

scarso 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE DELLO STATO MANUTENTIVO E CARATTERISTICHE DEI PRINCIPALI LOCALI

L'unità immobiliare è originata da un intervento di manutenzione straordinaria iniziato nel 2008, proseguita se pur formalmente nel 2013 senza compimento di ulteriori opere che la potessero rendere agibile.

Dato come preesistente in atto pubblico alla data del 1/09/1967, da quanto desumibile dalle fattezze e da quanto asserito nei titoli autorizzativi, il fabbricato è presumibile che sia di epoca ben più risalente, in quanto posto nel centro storico ed essendo a cortina con altri. L'attuale conformazione è stata ottenuta mediante alcuni titoli edilizi che si sono succeduti fra il 2008 ed il 2013, a cui non hanno poi seguito la conformità e agibilità delle opere in quanto interrotte; con verbale dell'Ufficio

competente allegato alla SCIA del 2013, veniva dichiarata l'inagibilità dell'immobile mediante provvedimento prot. n° 7308/20. La struttura di impianto, si sviluppa su quattro livelli con altezze variabili in funzione del punto di misura.

L'unità immobiliare interessata dalla presente procedura, si affaccia in modo panoramico principalmente sul versante sud ovest del più ampio edificio di cui la presente è porzione terratetto e marginalmente sul prospetto nord ovest avendo un bagno di previsione ed uno dei vani mansarda finestra su quel prospetto.

Il versante dell'abitazione ha spaziature prospettiche, intervallate da porte e finestre tipiche del centro storico di Colognora, pressochè regolarmente intervallate. Gli accessi sui fronti principali, sono dotati di alcuni scalini di accesso in pietra levigata; la resede pertinenziale è solo in parte pavimentata in maniera mista, sia con elementi in pietra ad opera incerta o con cemento, delimitata sul versante nord ovest e sud est, da muro in pietra a contenimento del terreno perlopiù apparentemente a secco. Le superfici ai fini della stima, sono già omogeneizzate (per la stima si terrà conto dei valori al mq parametrati alla destinazione d'uso) mentre di seguito, per completezza di informazione vengono riportati e sia a carattere lordo che netto; l'altezza dei vani del piano terra è circa in media c.a. m. 2.46/2.49 a seconda dei vani rispetto a quella indicata nell'ultimo titolo autorizzativo in atti DIA n. 3002/2013), dei vani del mansarda risulterebbe dai titoli in gronda di c.a. m. 2,65 e max m. 3,55 con h media di previsione a seconda dei punti di m. 3,10. Per utilità dell'aggiudicatario, si indica che il piano terra si sviluppa su di una superficie utile di circa mq 48,60, il piano primo di circa mq 49,37 con un'altezza grezza di c.a. 2,53 m, il piano secondo stimato di circa mq. 52,50 con un'altezza di c.a. 2,64 m. (stimata di massima dal piano 1), il piano terzo stimato di circa mq. 52,50 con un'altezza da documenti in atti di 2,60 m. da omogeneizzare, circa mq 86 catastali di resede esclusiva a verde e marciapiede ove esistenti passo e scala di circa 7 mq di superficie di cui alla descrizione. SEL di circa mq. 213 per l'abitazione compresa mansarda omogeneizzata. I solai, da quanto osservabile, sono costituiti da orditura con struttura in legno e scempiato in cotto, pavimenti solo per piccole zone e restante con massetto di allettamento/posa o al grezzo ed impiantati intrapresi su parti visibili senza ulteriori indicazioni su più specifiche caratteristiche. Non sono stati integrati dalla parte eseguita o reperiti, documentazioni tali, che possano integrare particolari o se vi siano altri diritti e gravami, oltre a quelli di cui agli atti di provenienza e quelli indicati negli atti catastali e nei titoli edilizi in atti. Si invita l'aggiudicatario a prendere atto dello stato di fatto presente sui luoghi ed in particolare, quanto riferibile ai documenti integralmente riversati in Cancelleria Telematica, ivi comprese descrizioni elaborate nella presente relazione, che inducono lo scrivente a precisare anche, che l'immobile per civile abitazione, stante le modifiche in parte attuate mediate i titoli edilizi ma non ultimate, non possiede allo stato, la relativa conformità catastale, impiantistica, agibilità e conformità urbanistica a causa dei lavori in corso.

///

In considerazione della non linearità, forma e fuori piombo delle pareti di antica costruzione presenti, è necessario evidenziare all'aggiudicatario, che le rilevazioni effettuate e quindi i conseguenti risultati del parametro di stima, potranno riportare misure non coincidenti con gli atti in ultimo reperiti, causa ciò, anche la presenza di arredi od ostacoli e punti di misura non completamente raggiungibili; influiscono in tali risultati, anche i diversi sistemi di misurazione, che possono generare differenze nei risultati derivanti dal rilievo metrico e da operatore ad operatore. Lo spazio antistante al fronte di ingresso, con destinazione di terreno agricolo ma di fatto costituente la resede uso giardino e disimpegno, è gravato senza formale e circostanziata disciplina, di passo per accesso alla scala che conduce ad altra u.i. adiacente la quale è posta a ridosso della parte inferiore della facciata.

STATO DI MANUTENZIONE GENERALE TIPOLOGIA IMPIANTI

Per comodità dell'aggiudicatario e ad integrazione della descrizione richiesta del bene di cui sopra, riferendo quindi quanto osservato durante le operazioni peritali, si può indicare la finitura e lo stato di manutenzione generale, dei principali elementi, come di seguito:

Gli infissi non sono presenti, e parte dei vani finestra non sono aperti, i pavimenti solo in minima parte montati come visibile sul repertorio fotografico, sono costituiti da gres porcellanato o similari, gli intonaci interni laddove realizzati sono al civile, le altre porzioni sono faccia-vista come la facciata esterna. Per i vani porta, sono presenti solo i controtelai in legno, la gronda è in tavicelli in legno e pianellato in cotto. Si nota che è stato intrapresa l'installazione di taluni impianti, rimanendo però con i lavori in corso e quindi non possono essere state emesse le certificazioni dell'impianto elettrico e la

dichiarazione di rispondenza allorquando funzionante, dell'impianto gas ai sensi delle allora vigenti normative. L'impianto di riscaldamento non è presente e ne è solo stato approntato il relativo collettore. Sarà poi cura dell'aggiudicatario verificare l'adeguatezza e funzionamento, di qualsiasi impianto tecnologico visibile o celato o intrapreso.

Per i materiali di costruzione impiegati, oltre a ciò che esistente delle parti di impianto in genere, con riguardo al

contenimento energetico e alla normativa acustica e della sicurezza negli edifici, sarà necessaria apposita verifica da parte dell'aggiudicatario in quanto non previsto nelle attività dello scrivente e comunque, fra i documenti reperiti non sono presenti alcune Certificazioni degli impianti, non vi sono Attestazioni di Prestazione Energetica e che è emersa la dichiarazione di inagibilità rilasciata dal competente Ufficio.

L'immobile di cui trattasi, come indicato in atto di provenienza, deriva da un fabbricato preesistente al 1967, le cui opere, al tempo autorizzate, hanno condotto il bene nello stato grezzo in cui trovasi oggi, mediante gli interventi riconducibili al 2008/2013.

Per utilità dell'aggiudicatario si aggiunge quanto segue: l'esecutato non ha precisato se l'abitazione sia allacciata a tutte le reti pubbliche per le varie utenze e se per l'unità, sia stata redatta l'APE, si desume che fosse previsto un deposito di stoccaggio GPL e l'allaccio all'acquedotto non ben qualificati e localizzati dal proprietario. Si invita comunque l'aggiudicatario a confermare l'esistenza di quanto sopra, presso i competenti enti gestori.

DESCRIZIONE DELLE FINITURE NEI PRINCIPALI LOCALI

Ø Zona giorno, con vano di ingresso e cantina al piano terra e soggiorno, pranzo-cottura, al piano primo: questi vani sono dotati di massetto di posa cementizio quindi pavimentazione intrapresa in porzione di uno dei vani, pareti in parte intonacate e a faccia-vista solai con orditura principale e secondaria in legno e pianellato di cotto e porzione di vano scale.

Ø Zona giorno, disimpegno, scale: questi vani sono dotati di massetto cementizio/di posa senza pavimentazione, pareti in parte intonacate e a faccia-vista solai con orditura principale e secondaria in legno e pianellato di cotto e porzione di vano scale.

Ø Zona notte con camere di previsione progettuale con disimpegno, camere, armadi e bagno: questi vani sono sempre al grezzo presumibilmente dotati di soletta o massetto cementizio quindi si presume senza pavimentazione, con pareti in parte intonacate e a faccia-vista secondo l'impostazione dei piani sottostanti, solai con orditura principale e secondaria in legno e pianellato di cotto e porzione di vano scale.

Ø Zona mansarda con vani di previsione progettuale con disimpegno scala: questi vani sono sempre al grezzo, con pareti in parte intonacate e a faccia-vista secondo l'impostazione dei piani sottostanti, solai con orditura principale e secondaria in legno e pianellato di cotto e porzione di vano scale.

Ø Bagni di previsione piano terra e primo: sempre con spazio al grezzo.

Le aperture sono attualmente senza infissi e alcune da riquadrare e da aprire ed i servizi sono senza sanitari installati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si sviluppa su quattro piani fuori terra, salvo parte della cantina che risulta preclusa da una scala di terzi; i vani possiedono una altezza non ancora definita del tutto e variabilmente hanno un'altezza interna da m.2,50 circa e m.3,55 circa a seconda dei rispettivi piani.

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in non nota



pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame. non sono note e/o visibili coibentazioni

al di sopra della media



scale: porzione rampe al grezzo



Degli Impianti:

elettrico: civile conformità: non rilevabile. presente contatore



Delle Strutture:

travi: costruite in legno

nella media 

strutture verticali: costruite in pietra

al di sopra della
media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
bene immobile per civile abitazione posto in centro storico di Colognora di Pescaglia - stato grezzo in corso d'opera con adeguamenti	213,00	x	100 %	=	213,00
Totale:	213,00				213,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/08/2022

Fonte di informazione: agenzie immobiliari operanti sulla zona

Descrizione: casa di paese centrale con piccolo giardino

Indirizzo: Colognora di Pescaglia, via Lastrico

Superfici principali e secondarie: 155

Superfici accessorie: 9

Prezzo: 60.000,00 pari a 365,85 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/11/2022

Fonte di informazione: agenzie immobiliari operanti in zona

Descrizione: casa di paese in pietra al grezzo posizione centrale

Indirizzo: Colognora di Pescaglia

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie: 7

Prezzo: 105.000,00 pari a 507,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/02/2023

Fonte di informazione: agenzia operanti sulla zona

Descrizione: centrale di paese su più livelli e affaccio luminoso con area esterna

Indirizzo: Colognora di Pescaglia

Superfici principali e secondarie: 210

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 90.000,00 pari a 409,09 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/11/2021

Fonte di informazione: agenzia operante sulla zona

Descrizione: casa di paese posizione centrale da ultimare ristrutturazione con giardino immobile da riammodernare

Indirizzo: Colognora di Pescaglia, zona Via Lastrico

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie: 8

Prezzo: 90.000,00 pari a 432,69 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/06/2023

Fonte di informazione: privato

Descrizione: casa di paese in Colognora di circa 90 mq lordi con pochi lavori da ultimare e piccola resede a disposizione

Indirizzo: Colognora di Pescaglia

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 03/12/2021

Fonte di informazione: atto di compravendita

Descrizione: villetta unifamiliare - non corrispondenza tipologica

Indirizzo: Colognora

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 215.000,00 pari a 1.433,33 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/03/2023

Fonte di informazione: visure Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Imm./vendita sopra media per particolare interesse acquirenti

Descrizione: Casa di paese su due livelli, con ampio giardino panoramico di buone dimensioni, ristrutturata con impianti e agibilità e con buone finiture e dotazioni

Indirizzo: Loc. Lastrico

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.048,00 pari a 1.277,11 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 20/01/2023

Fonte di informazione: privato per informazioni assunte

Descrizione: casa di paese da ristrutturare disposta su tre piani

Indirizzo: Colognora di Pescaglia

Superfici principali e secondarie: 152

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 394,74 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia immobiliare operante sulla zona di Pescaglia e limitrofe frazioni (03/05/2023)

Domanda: sufficiente

Offerta: numerosa

Tempo di rivendita o di assorbimento: incerto

Valore minimo: 365,00

Valore massimo: 410,00

Note: Trattasi di Agenzia già in possesso delle informazioni principali in quanto immobile posto in precedente annuncio

Agenzia immobiliare operante sulla zona di Pescaglia e limitrofe (04/01/2023)

Domanda: scarsa

Offerta: buona

Tempo di rivendita o di assorbimento: incerto

Valore minimo: 410,00

Valore massimo: 480,00

Note: Trattasi di agenzia già in possesso delle principali caratteristiche dell'immobile in quanto acquisito in precedente pubblicità senza addivenire alla vendita ma solo con trattative allo stato grezzo e senza nozioni di dettaglio

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE DEL BENE

Lotto unico corpo A:

u.i. disposta su quattro piani in prevalenza ad uso abitativo con annessa cantina, dotata di attigua resede censita catastalmente in modo individuale e descritta al corpo B della presente sulla quale insiste l'arrivo di una scala in pietra attribuita ad altra u.i. confinante. L'unità immobiliare è parte di più ampio edificio di tipo schiera, ubicato nel centro storico di Colognora e con accesso attraverso tale resede, dalla pubblica viabilità, il tutto più compiutamente descritto come da descrizione in atto pubblico di provenienza.

Dalle considerazioni fatte, il valore emerso dalle indagini di mercato, tenendo anche conto dello stato di conservazione manutenzione ordinario, è il seguente:

data la zona commerciale che non possiede un alto numero di scambi commerciali immobiliari, laddove reperiti valori non ritenuti idealmente allineati alle condizioni del bene in esame, o fin troppo marginali, stante appunto le condizioni interne al grezzo ed il contesto in cui è inserito, gli stessi non sono stati interamente considerati. Nella determinazione del valore, è già stato quindi prudenzialmente tenuto conto delle caratteristiche e particolarità della presenza di opere intraprese e non ultimate in alcuna delle categorie previste di intervento. Oltre che considerare nell'apposito corpo in quanto individuata catastalmente in modo autonomo nella percentuale prevista dal DPR n.138/98 la resede contigua quale utilità e disponibilità essenziale dell'abitazione.

- Lotto unico corpo A - valore stimato ricavando il prezzo al metro quadrato di sup. commerciale lorda di circa mq. 213 per l'abitazione, oltre circa 86 mq per la resede nel corpo B, sulla quale, vi transita senza ben conoscere il percorso, l'accesso ad altra u.i. per raggiungere una scala in pietra esterna in appoggio su parte del prospetto sud est della casa. Per beni ricompresi in quella microzona e dato il limitato numero di scambi commerciali, data anche la posizione isolata del piccolo centro storico e per certi aspetti l'apprezzabilità della tipologia, prese quindi ad esempio anche le microzone limitrofe causa mancanza di dati, le quali potrebbero variare anche significativamente il valore atteso, pur nell'ambito del

comune di appartenenza, si riferisce un valore di circa € 445,00/mq per l'unità abitativa di circa 213 mq omogeneizzati, oltre resede con sup. catastale di mq 86 per circa € 50,00/mq come sotto parametrata poi quale accessorio diretto ma gravato da un non ben delineato utilizzo da parte di terzi (spazio accessibile direttamente dall'unità immobiliare e dalla viabilità pubblica come da contratto pubblico) in riferimento al tracciato di accesso non materializzato sul posto conducente alla scala orientata verso sud ovest.

Si fa presente all'aggiudicatario e agli interessati, che i valori di stima dei cespiti sopra riportati è già comprensivo delle rispettive quote di comproprietà sulle parti comuni come da CC vigente e diritti come da titolo di provenienza.

Si precisa all'aggiudicatario ed al precedente, che i valori di stima tengono già in parte conto di talune condizioni dello stato e delle difformità parziali esistenti e descritte ed in cui essi si trovano, anche in relazione alla base della scala posta sulla resede e eseguita da terzi, ed ad integrazione delle predette, nel seguito vengono integrati alcuni valori di massima che potranno essere confermati, solo a seguito di istruttoria d'Ufficio e di redazione di progetto.

La sup. commerciale utilizzata per consuetudine, è stata calcolata tenendo conto del metodo di calcolo richiesto dal DPR 138/98 e/o dalla L.R. 64/R/2013 personalizzandone eventualmente sulla base delle necessità, determinati criteri di determinazione e calcolo di elementi di stima, ad esempio, per lo spessore delle murature non raggiungibili o altri dettagli che vadano a determinare una SEL indirettamente individuata. Laddove si verificano determinati presupposti, la misurazione potrebbe differire leggermente dal reale risultato, anche in base ad eventuali diversi criteri di misurazione, o per i fuori squadra o di altri elementi non parametrabili.

///

(Si fa presente all'aggiudicatario e agli interessati, che gli adempimenti, oneri ed eventuali opere a carico dello stesso/i, ai fini della regolarizzazione, sono stati quantificati solo laddove possibile e con i limiti imposti e che sono comunque sottoposti ad istruttoria di pratiche di regolarizzazione, previo esame degli Enti sovraordinati e competenti; fornendo nell'apposito cpv di verifica della conformità, unicamente un'indicazione di massima con gli importi determinabili solo in via presuntiva rispetto alle leggi e Regolamenti vigenti, nei casi di specie individuati a cura dell'ufficio, indicati

quanto meno, nella misura minima, nei valori espressi, come detto solo a seguito dell'istruttoria della pratica/che ritenute necessarie, potranno essi essere confermati in base agli indirizzi ed alle normative in tal momento vigenti).

///

Per comodità si riepilogano comunque i principali dati anche in funzione dei valori ricavati dagli abbattimenti derivanti dalle superfici convenzionali e/o dai valori all'uopo individuati per l'u.i.catastalmente rappresentata nei cpv che precedono, già tenuto conto nei valori espressi, dello stato al grezzo e quindi non terminato delle opere inizialmente previste, fatta eccezione e limitatamente alle opere da adeguare in funzione di quanto descritto nella citata deroga del vano (4): Lotto UNICO corpo A con esemplificazione provvisoriamente separata per resede e diritti su parti

ed utilità esclusive e comuni ed accessori diretti già omogeneizzati nei valori adeguati in relazione ai singoli elementi di stima così distinti:

- VANI di abitazione compresi accessori diretti: c.a mq 183,85 x €445,00 = €81.813,25

- ACCESSORI DIRETTI: c.a mq 58,30 mq per la mansarda x €222,50 = €12.971,75

sommano €94.785,00

- RESEDE pertinenziale, considerando l'assoggettamento ad un non ben precisato passo per accesso alla scala esistente di proprietà di terzi destinata a giardino, accesso e disimpegno: c.a. mq 86 x € 50,00 = €

Valore di stima già detratti forfettariamente alcuni deprezzamenti per lo stato osservato, per alcuni degli aspetti potuti annotare che corrisponde a = € 3.940,00 (euro tremilanovecentoquaranta virgola centesimi zero zero) decurtata l'area occupata dalla scala come deprezzamento ulteriore, valore inserito nel corpo B nella scheda di riferimento.

Valore corpo A, a cui detrarre il costo di massima stimato in via meramente indicativa a carico dell'aggiudicatario legati agli oneri necessari, agli obblighi spettanti e derivanti dalla regolarizzazione limitatamente a quanto elencato, degli oneri di urbanizzazione ai fini di quanto sopra e di quanto eventualme se disposto a suo carico, anche per quanto di cui al futuro Decreto di Trasferimento.

Nella descrizione del corpo viene riportata anche la sup. utile, anche nel caso sia necessario per riparametrare il valore alla SEL, talvolta calcolata indirettamente causa inaccessibilità dei punti di misura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 213,00 x 445,00 = **94.785,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
sanzione ACS per difformità interne sulle sistemazioni esterne (ev. modifiche prospettiche salvo istruttoria d'Ufficio) e per migliore rappresentazione grafica dello stato attuale con successiva Ordinanza di rimessa in pristino	-1.000,00
denuncia di variazione catastale di aggiornamento comprensiva di DOCFA, redazione planimetria, diritti e rilievo	-1.203,00
redazione di pratica di SCIA per completamento lavori con adeguamenti od altro titolo equipollente per modifiche prospettiche ed interne poi da adeguare, comprensiva di rilievi, relazione, allegati di verifica e richiesti senza D.L.	-6.435,00
Accertamento e verifica di adempimento Ordinanza conseguente alla presentazione di ACS, a cura di tecnico	-2.562,00
opere di adeguamento per ripristino condizioni igienico-sanitarie relative al vano interessato dalla deroga (4), compresa demolizione e ricostruzione al grezzo	-5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 78.585,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 78.585,00

BENI IN PESCAGLIA VIA LASTRICO SNC, FRAZIONE COLOGNORA, QUARTIERE
CENTRO STORICO COLOGNORA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a PESCAGLIA via Lastrico snc, frazione Colognora, quartiere centro storico Colognora per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto di terreno osservato è in uno stato di semi abbandono, recintato con rete metallica in prossimità dell'accesso dalla pubblica viabilità. sullo stesso si osservano tracce di lavorazioni oggi sospese e presenza di vegetazione.

E' presumibile sia presente il tracciato di uno o più impianti posto in aderenza all'abitazione, non ha caratteristiche per poter essere autonomo, oltre che essere di fondamentale utilizzo per l'accesso al corpo "A" e benché fondamentale per la sua utilità non possiede un valore elevato da renderlo apprezzabile a sufficienza se non collegato al corpo principale, anche in conseguenza dei costi di gestione di una vendita separata dal residuo compendio e per la costituzione di più servitù. ai fini della valutazione, per cui si avverte il precedente, che il valore della resede e' comunque legato a quello dell'abitazione.

Sul corpo B insiste la base della scala del vicino descritta in precedenza, la quale, stante la tipologia in pietra/ad opera non ben allineata, ha la dimensione di circa 2.72m. x 2.65m. con altezze variabili della base a causa del declivio dei lati.

Il lotto di terreno, salvo osservarne sui luoghi le delimitazioni esistenti, non possiede una consistenza con posizione dei confini dati da accordi specifici fra confinanti o da misurazioni attribuite in tale sede; quindi, senza un'azione di regolazione di confine e previa un'accurata pulizia, non prevista ed esulante dall'incarico ricevuto, non è possibile confermare se quanto sia presente ed osservato sui luoghi, corrisponda a quanto in atti di provenienza. Si precisa, come per ogni lotto di terreno, che non è noto ed esula dalle competenze dello scrivente e del proprio incarico, indicare se vi siano o meno presenti nel sotto il suolo, eventuali rifiuti di ogni genere, tipo e pericolosità laddove disciplinati dalla norma in materia.

Per ogni elemento di dettaglio, per la sua provenienza o per altre informazioni, si rimanda alla descrizione del corpo principale A ed ai fascicoli allegati alla perizia.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 82 (catasto terreni), qualità/classe SEM ARBORATO-3, superficie 86, reddito agrario 0,13 € reddito dominicale 0,18 € indirizzo catastale: COLOGNORA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto

Coerenze: a nord ovest beni rappresentati dalla particella 83, a nord est beni rappresentati dalla particella 925 oggetto della presente procedura, a sud est dalla particella 94 e da area su resede di terzi corpo scala, a sud e a ovest da strada comunale, s.s.a. o più coerenti confini

Lotto di terreno di fatto resede contigua all'abitazione e spazio a giardino perimetrato in parte da muro in pietra ed in parte con rete. Giacitura sommariamente in piano e panoramica con l'accesso ad abitazione ed in posizione centrale a margine di due tratti della viabilità comunale del centro storico.

Presenta una forma irregolare, un'orografia piano, una tessitura prevalente destinato a orto/giardinoIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lucca, Pisa,). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: rilievi e località della media valle e della Garfagnana.

SERVIZI

municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 mt	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------------------	-------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di piccolo lotto di terreno censito come agricolo, ma per uso come resede residenziale presumibilmente utilizzato come giardino, orto e disimpegno in quanto posto all'interno del paese di Colognora e nell'ambito del centro storico, perimetrato da un muro di pietra e rete e confinante su due lati con la stretta viabilità comunale. Dotato di un varco ad opera incerta nel muro in pietra di c.a 2,25 m. che si presume in parte esistente della quale non rappresentata nei titoli edilizi. Il muro in pietra a delimitazione dallo spazio pubblico ha andamento irregolare e nel punto misurato sul varco, possiede uno spessore di c.a. 38 cm. La resede è di forma irregolare, la superficie, senza un'azione di regolazione dei confini non prevista dall'incarico ricevuta, può essere rincondibile a quella catastale di circa 86/87 mq in riferimento ai punti misurabili se considerata la mezzera dei muri, precisando comunque che trattasi di misura orientativa.

Sulla stessa insiste una pavimentazione per marciapiede antistante la porta di ingresso, profonda c.a 1.16 m e lunga 3.37 m lasciata da ultimare.

Il lotto risulta incolto e occupato in parte da alcune lavorazioni sospese, risulta in stato di abbandono.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: RETE METALLICA realizzato in metallo con apertura anta	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	--------------	---------------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: VAM

Descrizione: seminativo arborato

Indirizzo: Colognora centro

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo: 73,10 pari a 0,85 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

trattative o vendite di beni simili in anni passati (20/07/2022)

Domanda: scarsa

Offerta: limitata

Tempo di rivendita o di assorbimento: incerto

Valore minimo: 35,00

Valore massimo: 55,00

Note: non si ritiene alienabile autonomamente rispetto all'abitazione in quanto resterebbe sprovvista la casa di un minimo di spazio di servizio esterno, deprezzandola quindi ulteriormente, di per se la domanda è scarsa salvo interessi di acquirenti stranieri. Oltre a ciò, vi sarebbero costi di gestione attribuibili a lotti separati e creazione mediante atto pubblico di più servitù di passo.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE DEL BENE

Lotto unico corpo B:

u.i. censita al catasto terreni. quale terreno residenziale su giacitura in lieve pendenza verso sud di forma regolare e perimetrato da muro in pietra e rete disposta sul quale insiste l'arrivo di una scala in pietra e il disimpegno di altra scala di accesso attribuite ad altre u.i. confinanti. Il lotto di terreno residenziale è ubicato nel centro storico di Colognora e con accesso attraverso la viabilità comunale Via Lastrico, il tutto più compiutamente descritto come da descrizione in atto pubblico di provenienza e documentazione catastale.

Dalle considerazioni fatte, il valore emerso dalle indagini di mercato, tenendo anche conto dello stato di conservazione manutenzione poco incidente ma considerata la presenza di accessi od occupazione rispetto alla mera rappresentazione catastale, è il seguente:

data la zona commerciale che non possiede un alto numero di scambi commerciali immobiliari, laddove reperiti valori non ritenuti idealmente allineati alle condizioni del bene in esame, o fin troppo marginali, stante appunto le condizioni di utilizzo. Nella determinazione del valore, è già stato quindi prudenzialmente tenuto conto delle caratteristiche e particolarità della resede che è contigua all'abitazione del corpo A, ma occupata a margine, anche da altri corpi e passo che ne riducono sensibilmente la consistenza.

- Lotto unico **corpo B** - valore stimato ricavando il prezzo al metro quadrato di sup. commerciale lorda di circa 86 mq nominali per la resede, sulla quale, vi transita senza ben conoscere il percorso, l'accesso ad altra u.i. per raggiungere una scala in pietra esterna in appoggio su parte del prospetto sud est della casa e per disimpegno scala di altra u.i.; superficie da cui detrarre per comodità di stima e deprezzamento a titolo di indennizzo per le preliminari attività di intesa con il confinante a cui ragionevolmente faranno carico tutti i costi relativi e salvo quanto altro stabilito dal CC. o agli esiti di un eventuale ricorso da parte dell'aggiudicatario che vorrà proporre nei confronti del soggetto confinante qualora egli non confermi i propri propositi di acquisto anticipati e descritti in relazione periodica del Custode Giudiziario. Data la tipologia di bene, si ritiene esso comunque strettamente legato al corpo A, da cui deriva il valore così individuato stimato separatamente solo in quanto censito catastalmente in maniera autonoma; data la microzona e dato il limitato numero di scambi commerciali, data infine anche la posizione isolata del piccolo centro storico e per certi

aspetti l'apprezzabilità della tipologia, si riferisce un valore di circa € 50,00/mq come sotto parametrata poi quale accessorio già considerato delle servitù ed utilizzo diretto ma gravato da un non ben delineato utilizzo e percorso da parte di terzi (spazio accessibile direttamente dall'unità immobiliare e dalla viabilità pubblica come da contratto pubblico) e preventivamente considerata in via forfettaria l'irregolarità riscontrata per la presenza della scala.

Si precisa all'aggiudicatario ed al procedente, che la sup. commerciale utilizzata per consuetudine, è stata rilevata dagli atti catastali, detraendo forfettariamente parte di quanto occupato con l'impronta della scala versante ovest e non essendo in possesso di elementi tali che possano legittimare o smentire tali utilità di terzi, vengono prudenzialmente decurtate sommariamente e quindi calcolate secondo la valutazione di seguito riportata.

Laddove si verificano determinati presupposti, la misurazione potrebbe differire leggermente dal reale risultato, anche in base ad eventuali diversi criteri di misurazione, o per i fuori squadra o di altri elementi non parametrabili.

///

(Si fa presente all'aggiudicatario e agli interessati, che gli adempimenti, oneri ed eventuali opere a carico dello stesso/i, ai fini della regolarizzazione, sono stati quantificati solo laddove possibile e con i limiti imposti e che sono comunque sottoposti ad istruttoria di pratiche di regolarizzazione, previo esame degli Enti sovraordinati e competenti; fornendo nell'apposito cpv di verifica della conformità, unicamente un'indicazione di massima con gli importi determinabili solo in via presuntiva rispetto alle leggi e Regolamenti vigenti, nei casi di specie individuati a cura dell'ufficio, indicati

quanto meno, nella misura minima, nei valori espressi, come detto solo a seguito dell'istruttoria della pratica/che ritenute necessarie, potranno essi essere confermati in base agli indirizzi ed alle normative in tal momento vigenti).

///

Per comodità si riepilogano comunque i principali dati anche in funzione dei valori ricavati dagli abbattimenti derivanti dalle superfici convenzionali e/o dai valori all'uso individuati per l'u.i.catastalmente rappresentata nei cpv che precedono, già tenuto conto nei valori espressi, dello stato al grezzo e quindi non terminato delle opere inizialmente previste

- RESEDE pertinenziale, considerando l'assoggettamento ad un non ben precisato passo per accesso alla scala esistente di proprietà di terzi destinata a giardino, accesso e disimpegno: c.a. mq 86-7,20 x € 50,00 = €3.940,00

Valore di stima già detratti forfettariamente alcuni deprezzamenti per lo stato osservato, per alcuni degli aspetti potuti annotare che corrisponde a = € 3.940,00 (euro tremilanovecentoquaranta virgola centesimi zero zero) già decurtata l'area occupata dalla scala come deprezzamento, valore inserito nel corpo B nella scheda di riferimento.

Nella descrizione del corpo viene riportata anche la sup. utile, anche nel caso sia necessario per riparametrare il valore alla SEL, talvolta calcolata indirettamente causa inaccessibilità dei punti di misura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.300,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
area occupata da impronta scala confinante ovest	-360,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.940,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.940,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il tipo di stima eseguita è quella comparativa monoparametrica personalizzata, con valore per unità di superficie lorda SEL secondo criterio di riferimento OMI.

Per verifica ed aggiornamento, sono stati interpellati gli operatori commerciali sul territorio per quanto possibile possibile limitrofi alla zona interessata per le vendite di beni simili, che sono state effettuate prevalentemente ad unità di superficie e talvolta a corpo e compresi i diritti su eventuali parti comuni e anditi, valutando distintamente corpi accessori e pertinenze ad esse collegate.

Per il valore individuato, viene tenuto ovviamente conto delle caratteristiche e pertinenze eventuali, tenendo presente anche eventuali pertinenze esclusive e la cosa comune come disciplinata dal C.C. vigente.

Tenendo inoltre in debito, conto se esistenti, delle eventuali dotazioni e accessori adiacenti, la dotazione se esistente di più di un servizio igienico ed il grado di finitura, descritti nei rispettivi capoversi. Altri aspetti evidenziati, aventi carattere urbanistico che trovasi descritti nella presente, pur non essendo interamente quantificabili se non in sede di istruttoria d'ufficio, sono già stati parzialmente considerati, tramite un finale abbattimento forfettario e di massima, sul valore espresso per il bene.

Per una più corretta valutazione del bene, è stato inoltre tenuto conto, delle caratteristiche intrinseche tramite i dati desumibili dagli atti, come l'età della costruzione, i materiali di costruzione se visibili, lo stato e qualità dei manutenzione, in certi casi carenti, oltre che delle caratteristiche interessanti la zona in cui è ubicato il bene, il contesto, l'eventuale panoramicità, la vicinanza o meno alle infrastrutture ed al centro, le dotazioni in genere, la presenza di servizi pubblici, ecc.

Una volta individuata la tipologia e zona di mercato a cui far corrispondere le unità immobiliari oggetto di stima, si è proceduto ad un'individuazione del prezzo medio di vendita più corretto per tali beni, mediante una precedente comparazione con il valore di vendita di beni simili se esistenti ubicati in zone sufficientemente analoghe e limitrofe, effettuandone preventivamente, la relativa media dei valori e visti i dati proposti dall'osservatorio valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate Servizio Territorio che in parte rispecchia in tale zona, i valori minimi espressi,

effettuati quindi i relativi correttivi e deduzioni per l'individuazione con criteri prudenziali dei valori commerciali.

E' parere dello scrivente, che in questo specifico caso, l'osservatorio valori immobiliari, rispecchi in tale zona come detto, l'apprezzamento marginale della tendenza dei valori, stante anche la criticità attuale del mercato immobiliare in cui si opera e la sua incertezza, in certi casi con flessione ed in taluni casi una ripresa anche in brevi periodi; ciò, anche se la descrizione richiamata dall'Osservatorio della tipologia indicata non proprio è esaustiva e può essere solo in parte corrispondente a quella in esame, posto che non vi è indicazione di quotazioni di unità in ambito collinare come quella in esame.

Ciò nonostante, anche se prendiamo per pura analogia le destinazioni abitative, anche se con un divario inferiore di contrattazione, si ritengono maggiormente attendibili, le indagini di mercato svolte mediamente presso gli operatori commerciali del settore (che però non forniscono ampi dati di recenti compravendite avvenute e dato il mercato poco dinamico della zona e un caso di vendita di immobile avente diversa caratteristica), i dati acquisiti mediante elementi precedentemente a conoscenza dello scrivente ed i parametri informativi del settore valutazioni, con valori omogeneizzati a unità di superficie lorda.

Tenendo anche in debito conto, che il lotto, è generato da un intervento di ristrutturazione di fabbricato di vecchia costruzione e che, tutte le opere di finitura non sono di fatto eseguita, mancano gli interventi previsti di progetto ad alcune aperture e gran parte degli impianti, non sono completati unicamente nella loro predisposizione, non vi sono infissi interni ed esterni e molto altro. Oltre allo stato al grezzo, vi è da dire che per qualche scelta operata dal committente, parte delle distribuzione interna dovrà essere adeguata in quanto non rispettata la deroga igienico sanitaria; salvo altra motivazione non risultante dagli atti, vista la mancanza di informazioni e di verifiche/spessori sui massetti e sui materiali escluse dal presente incarico, vi è presumibilmente un errata rappresentazione grafica degli errori sull'attribuzione dell'altezza interna o una diversa linea dei piani impostati, come trovasi descritto nella relazione allegata alla Deroga ASL del 2023, soprattutto

nel piano primo accessibile, per il quale è poi stata ottenuta una deroga sulle altezze. Nel contesto, una volta completato potrebbe essere svolto un buon recupero, esendovi la libertà da parte dell'aggiudicatario di operare talune scelte personali. Di contro, proprio lo stato al grezzo, non agevola la valutazione in confronto ad a quanto poco presente venduto, ma ristrutturato o agibile, posto che la collocazione è in un centro storico, raggiungibile solo forse con piccoli mezzi e con le particolarità connaturate alla tipologia di edificio e visto il periodo economico. Viene inoltre considerato che, stante l'epoca costruttiva, si può solo presumere dato l'ampio spessore murario e la posizione centrale dell'u.i. che l'isolamento di alcune parti, in relazione ai ponti termici e all'acustica, potrebbero non essere corrispondenti ai limiti normativi come pure, che non vi possono essere considerazioni nel merito delle caratteristiche energetiche sia per normative Europee non ancora emanate adottate dai rispettivi Stati e comunque non di competenza dell'Esperto.

A proposito del valore, come accennato anche per l'OMI, si ritiene prudente considerare che proprio per il particolare periodo economico in essere, che pur con diverse sfaccettature e valenza si va a riflettere in tutte le città, il valore in appreso indicato con i limiti posti, potrà subire nell'arco di un breve o lungo periodo non prevedibile, flessioni anche di dimensioni non trascurabili e non prevedibili, e che quindi, salvo taluni sporadici casi di interesse diretto per i più disparati motivi, per quello specifico bene (es. stranieri interessati o il vicino è interessato etc.) che potrebbero mantenerlo tale, o eccezionalmente aumentarlo, dovranno essere considerate dall'aggiudicatario, dal precedente o da chi vi abbia interesse, variazioni significative nelle rispettive aspettative.

Ai fini della presente procedura esecutiva viene ricavato il valore della piena proprietà del bene esaminato così come descritto.

Le fonti di informazione consultate sono come detto nei rispettivi quadri: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Lucca, Borsino Immobiliare, agenzie:

della piana di Lucca operanti nel settore immobiliare prevalentemente abitativo, osservatori del mercato immobiliare OMI e altri eventuali osservatori immobiliari, ed inoltre: Prezzi richiesti in pubblicità immobiliari, professionisti operanti nel settore estimativo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Pescaglia, agenzie: Mediavalle , osservatori del mercato immobiliare interessati sulla zona, ed inoltre: Precedenti valutazioni, tecnici operanti sulla zona

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
	civile abitazione in				

A	centro storico su più livelli	213,00	0,00	78.585,00	78.585,00
B	terreno agricolo	0,00	0,00	3.940,00	3.940,00
				82.525,00 €	82.525,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto, stante l'attuale conformazione, le caratteristiche di impianto storico, la consistenza delle strutture e visto lo stato manutentivo non è comodamente divisibile, ciò con spese modeste e con agevolezza di intervento.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.950,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 80.575,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 80.575,00**

data 15/06/2023

il tecnico incaricato
Geom. Fabio Masini - C.T.U.