

Daniilo Evangelisti
geometra

Via Tonelli, 61
S. Anna
55100 - Lucca

Tel. / Fax: 0583 418090
e-mail: info@daniloevangelisti.it

TRIBUNALE DI LUCCA

Dr. Giampaolo Fabbrizzi

R.G. 4997/2019

Parte Attrice:

[REDACTED]

Parte Convenuta:

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DEL CTU



Il sottoscritto Geom. Danilo EVANGELISTI con studio in Lucca, Via Tonelli n. 61 - S. Anna, nominato CTU per il ricorso di cui in epigrafe, dopo aver svolto tutte le indagini, visure ed accertamenti all'uopo necessari, riferisce a mezzo della seguente relazione in risposta ai quesiti posti.

QUESITO:

“esaminati gli atti ed i documenti di causa, autorizzato ad acquisire informazioni tecniche presso i competenti pubblici uffici,

- *descriva gli immobili e gli altri beni caduti in comunione ed oggetto di divisione e proceda alla loro individuazione (ubicazione, confini, dati catastali),*
- *accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico-edilizia;*
- *accerti la provenienza dei beni ed il titolo in base al quale si sono instaurati i rapporti di comunione dedotti in causa, evidenziando, per ciascuna delle parti, le singole quote di diritto;*
- *specifichi se si tratti di compendio comodamente divisibile, se è possibile il frazionamento in singole unità (autonome e separate), tenuto conto delle normative urbanistiche,*
- *indicando in caso positivo i connessi lavori necessari ed il loro costo;*
- *esegua la stima del valore del compendio all'attualità, evidenziando per ciascuna unità immobiliare, se siano apprezzabili migliorie o spese di conservazione, precisandone il valore e, se risultante da documenti in causa, a quale dei condividenti sia riconducibile il correlativo onere economico;*
- *Predisponga, ove possibile, uno o più progetti di divisione in considerazione delle quote di diritto che il consulente vorrà specificare, con gli eventuali conguagli in denaro”.*



RELAZIONE:

Il sottoscritto per facilità di lettura risponde per distinti capitoli al quesito affidatogli.

Capitolo 1:

Descriva gli immobili e gli altri beni caduti in comunione ed oggetto di divisione e proceda alla loro individuazione (ubicazione, confini, dati catastali)

DESCRIZIONE SINTETICA:

In comune di Lucca, frazione di S. Macario in Piano, Via delle Gavine, 332.

- A. Fabbricato abitativo elevato a più piani edificato con un lato in aderenza ad altri fabbricati e libero su tre lati. Corredato da poco terreno di resede su tre lati. Vi si accede dalla pubblica via a mezzo di piccola scala doppia. Composto al piano seminterrato da n. 2 vani uso cantina; al piano terreno da un vano uso rimessa-garage con accesso dalla strada; al piano rialzato da ingresso, soggiorno, cucina con scala di accesso dalla resede sul retro, scala di collegamento al piano superiore con piccolissimo sottoscala; al primo piano da disimpegno, n. 4 camere e un w.c. oltre la scala di collegamento dei piani; al piano secondo da n. 3 vani.
- B. Terreno poco discosto dal fabbricato di cui innanzi, in giacitura piana e conformazione irregolare posto a margine di viabilità e passo pubblici, della superficie di catastali mq. 800 con sovrastante un pozzo per l'emungimento di acqua attualmente occluso.

Vi fanno corredo le relative adiacenze e pertinenze, servitù e comodi, azioni diritti e ragioni, nello stato di fatto in cui gli immobili si trovano, a corpo e non a misura.

CONFINI: Al fabbricato confinano viabilità pubblica da due lati, altro fabbricato e relativa pertinenza identificati in catasto di Lucca nel Fg. 86 dal mapp. 245 da due lati, salvo se altri o meglio di fatto.

Al terreno confinano viabilità pubblica, il già citato mapp. 245, altri immobili



identificati dai mapp. 251, 610, 821 e 932 altro salvo se altri o meglio di fatto.

REFERENZE CATASTALI: L'abitazione è censita al Catasto Fabbricati di Lucca nel **Fg. 86 mapp. 244 sub. 2** Categoria A/4 classe 4 consistenza vani 8,5 Superficie catastale mq. 179, superficie escluse aree scoperte mq. 178 con R.C. €. 289,73.

La rimessa è censita al Catasto Fabbricati di Lucca nel **Fg. 86 mapp. 244 sub. 1** Categoria C/2 classe 6 Consistenza mq. 30 Superficie catastale mq. 36 con R.C. €. 65,07.

Il terreno poco discosto è censito al Catasto Terreni del comune di Lucca nel **Fg. 86 mapp. 250** di mq., 800 con R.D. €-. 4,01 e R.A. €. 3,51.

Si precisa che il numero civico indicato nell'indirizzo dell'immobile in banca dati del catasto non risulta coerente con quello apposto sul fabbricato.

La planimetria depositata agli atti catastali rappresenta in un'unica scheda le due unità immobiliari e non è conforme allo stato dei luoghi in quanto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, non riporta la posizione del servizio igienico.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA:

L'edificio ha struttura in muratura portante di pietrame e mattoni, con solai aventi orditura primaria e secondaria in legno con pavimenti in mattonelle di graniglia.

Porte e finestre sono cadenti, con persiane in legno non a tutte le aperture. L'intonaco è "a civile" in condizioni di fatiscenza sia all'interno che all'esterno.

Gli impianti sono anch'essi in rovina ed in condizioni tali da dover essere considerati assenti. Il servizio igienico è totalmente ammalorato. Il quadro generale è di grave degrado talché l'immobile necessita di urgenti e sostanziali interventi di straordinaria manutenzione.

Il terreno poco discosto è in stato di abbandono ed invaso da vegetazione infestante talché non è stato possibile accertare se vi siano materiali o rifiuti speciali o pericolosi.



Per la piena cognizione della gravità delle condizioni, si rimanda il lettore alla visione della documentazione fotografica allegata.

Capitolo 2:

accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico-edilizia;

Il sottoscritto ha svolto visure ed accertamenti presso il Comune di Lucca al fine di rilevare l'esistenza di titoli edilizi involgenti i beni in questione, estendendo l'indagine oltre che sui nominativi degli attuali intestatari, anche ai precedenti titolari sigg.

Dalle visure risultano unicamente due titoli edilizi:

1. Permesso di Costruzione n. 141/1914 a nome di _____ in positivo esito dell'istanza n. 4403/1394 del 19 marzo 1914 per la costruzione di un marciapiede in cemento della larghezza di m. 1,30;
2. Autorizzazione Edilizia n. 978 del 18/08/1994 in positivo esito dell'istanza n. 5893/94 a nome di _____ r opere di straordinaria manutenzione per l'adeguamento di fossa biologica con nuovo schema di smaltimento liquami. Detta autorizzazione ha fatto seguito ad ordinanza del Commissario dell'Ente Comunale in data 04/05/1994 prot. 13795 notificata il 12/05/1994 con cui si ingiungeva di provvedere alla presentazione di un adeguato progetto di adeguamento dell'impianto di smaltimento dei reflui e di procedere al completamento delle opere di adeguamento nei successivi 2 mesi dal rilascio dell'autorizzazione. Il rilascio è stato oggetto di prescrizione da parte del funzionario Medico dell'Ufficio Sanitario che ha espresso parere favorevole a condizione che fosse installato un impianto di depurazione ad ossidazione totale e l'effluente finale rispettasse i limiti previsti dalle vigenti disposizioni di legge.



Con Delibera della Giunta Municipale n. 696 del 26/04/1995 veniva concessa l'Autorizzazione allo Scarico dei reflui.

Ciò premesso si deve tenere conto che dalle risultanze del Catasto Storico pubblicato dalla Regione Toscana sul sito "Castore", l'impronta del fabbricato in questione è già presente nelle mappe datate 1861. Inoltre, la planimetria conservata agli atti del vigente Catasto Fabbricato è datata 30/12/1939.

Non è stata rintracciata l'abitabilità ma ciò è compatibile col fatto che l'immobile è stato edificato in data antecedente il Regio Decreto n. 1265 del 27 luglio 1934 che l'istituiva.

Pare opportuno, in considerazione dei futuri probabili atti involgenti la proprietà, distinguere la regolarità urbanistico-edilizia dalla commerciabilità del bene.

Per quanto attiene la regolarità urbanistico-edilizia del fabbricato stesso vi è da dire in via preliminare che l'immobile è stato realizzato, fuori dal centro urbano, in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio per cui, ai fini della sua consistenza e conformazione, si può unicamente fare riferimento agli unici indizi disponibili con data certa, ossia le planimetrie catastali. Si consideri altresì che i titoli abilitativi rintracciati non sono utili alla determinazione della conformità o meno dei luoghi poiché non riportano disegni del fabbricato.

Ciò premesso, in base alle risultanze dei titoli edilizi rintracciati e agli atti catastali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si deduce quanto segue.

Per quanto attiene il permesso di costruzione del marciapiede è evidente una non conformità dei luoghi dato che sul marciapiede stesso è realizzata una doppia rampa di scalini che conducono all'ingresso dell'abitazione. Di tale rampa di scala non viene data menzione sul permesso di costruzione e la stessa risulta di forma differente da quella graficamente riportata sulla planimetria catastale del 30/12/1939.



Sulla predetta planimetria catastale figura anche una piccola latrina o fogna (disegni non bene intelleggibili) sul retro che però non trova rappresentazione nella sagoma del fabbricato riportata sulla mappa catastale.

Sempre nella predetta planimetria catastale, non è indicato il servizio igienico che in realtà è collocato al piano primo dell'abitazione.

Infine si rilevano differenze prospettiche dovute al tamponamento di alcune finestre ed all'apertura di altre.

Dal punto di vista degli impianti l'immobile è privo di Attestazione di Prestazione Energetica che andrà procurato in caso di alienazione; l'impianto elettrico non è conforme alle normative vigenti e necessita di rifacimento; l'impianto termico è assente e sono presenti unicamente stufe a legna; non è stato possibile accertare se l'abitazione sia dotata di allacciamento all'acquedotto e alle fognature.

Non è presente la presa d'aria a norma UNI-CIG nei locali in cui sono presenti apparati a fiamma libera.

In sintesi, si riferisce che il fabbricato presenta delle criticità dal punto di vista urbanistico-edilizio e non rispetta gli odierni standard impiantistici ed abitativi.

Ai fini della commerciabilità, per quanto più innanzi riferito, risulta accertato che l'impianto del fabbricato in discorso è antecedente l'anno 1942; quindi l'inizio dei lavori di edificazione è ovviamente antecedente il termine del 1° settembre 1967 stabilito dalla Legge 47/85 e s.m.i. .

In conclusione in risposta al quesito di cui al presente capitolo il sottoscritto, anche alla luce della sentenza della Corte di Cassazione a Sezioni riunite in data 22 marzo 2019 n. 8230, ritiene che il fabbricato abitativo nelle condizioni di cui innanzi sia validamente trasferibile ma necessita di regolarizzazione che potrà avvenire anche successivamente al trasferimento.



Per quanto attiene al terreno poco discosto si riferisce che lo stesso è inserito nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Lucca in zona di cui all'art. 42.5 denominata "Le corti rurali alterate" nella quale non sono consentite nuove edificazioni.

Nel Piano Operativo adottato il terreno è classificato, nelle relative N.T.A., ai seguenti articoli:

- Art. 12 Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati ed altri elementi Identificativi;
- Art. 34 Tessuti radi ad alto gradiente verde delle lottizzazioni isolate ed estensive (B4)
- Art. 25 Centri di antica formazione (A 3)

Località San Macario in Piano (06)

Riferimento: 04 QP II° 2 / QP II° 2d ed all'interno del suddetto "Centro di antica formazione (A 3)", sono parzialmente compresi in zona classificata nelle relative N.T.A. ai seguenti articoli:

- Art. 30 Spazi aperti pubblici o di uso pubblico
- Art. 32 Altri spazi aperti
- Art. 24 Edifici con tipologie caratterizzanti e relativi spazi di pertinenza
- Art. 25 Edifici dell'edilizia di base e relativi spazi di pertinenza.

Dalla carta dei Battenti con Tempo di Ritorno di duecento anni, della Piattaforma del P.O. comunale, il terreno in questione risulta interessato da un battente idraulico minimo di circa m. 2,40 e massimo di circa m. 3,40.

Il tutto come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lucca in data 23/01/2024 (Allegato B).



Capitolo 3:

accerti la provenienza dei beni ed il titolo in base al quale si sono instaurati

i rapporti di comunione dedotti in causa,

evidenziando, per ciascuna delle parti, le singole quote di diritto

Dalle indagini svolte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca (ex. Conservatoria dei RR.II.) con registri aggiornati al 10/01/2024 relativamente agli immobili di cui è causa risulta quanto segue:

1. In origine i sigg. [REDACTED] (odierno attore) ed il sig. [REDACTED] (padre delle convenute) acquisirono i diritti di $\frac{1}{2}$ ciascuno sui beni di cui è causa in forza di atto di Compravendita Notaio Raffaele Manfredini di Lucca in data 06/03/1967 rep. 28722 Registrato a Lucca il 23/03/1967 al n. 1034 e trascritto ivi in data 29/03/1967 al n. 1958 di formalità.
2. Per successione del sig. [REDACTED] pertasi in Lucca in data 21/08/2008 la quota di proprietà del De Cuius venne trasferita, per legge e per $\frac{1}{2}$ ciascuna, alle figlie, [REDACTED] (odierne convenute), come risulta da Dichiarazione di Successione n. 116/9990/12 registrata il 23/01/2012 e trascritta a Lucca il 20/02/2012 al n. 1811 di formalità. Successione accettata con beneficio di inventario con atto ai rogiti Notaio Maria Daniela Biserni di Lucca in data 13/06/2011 rep. 77088/13792 trascritto ivi in data 17/06/2011 al n. 6406 di formalità.

Si precisa che sulla nota di trascrizione della dichiarazione di successione anzidetta (Tras. 1811/2012) i beni immobili risultano identificati con dati catastali inesatti. Si deve verificare se la criticità possa essere considerata ininfluente ai fini della continuità storica dei passaggi in virtù del fatto che tale adempimento ha meri scopi fiscali mentre, ai fini della continuità storica dei



passaggi di proprietà, i beni risultano correttamente identificati nell'atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario di cui alla Trascrizione n. 6406/2011.

In dipendenza dei predetti atti, i diritti di proprietà e le relative quote risultano:

Vi è infine da rilevare che in Catasto Fabbricati di Lucca la titolarità dei beni non corrisponde all'attualità poiché gli intestatari risultano:

_____ usufruttuaria per 1/3

_____ - Proprietario per 1/2

_____ - Proprietario per 1/2

Ciò con ogni probabilità il mancato inserimento dei nominativi delle signore Angelica e Vilia è dipeso da non eseguite volture a causa dalla errata identificazione catastale dei beni sulla dichiarazione di successione.

Compare inoltre tutt'ora il nominativo della signora; _____

il _____ quale usufruttuaria per 1/3, nonostante la stessa sia deceduta in Lucca in data 23/05/1983, così come risulta da certificato di morte rilasciato dal Comune di Lucca in data 17/01/2024 (allegato A). Anche in questo caso non è stata eseguita la voltura per riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà.



Capitolo 4:

specifichi se si tratti di compendio comodamente divisibile, se è possibile

il frazionamento in singole unità (autonome e separate),

tenuto conto delle normative urbanistiche,

indicando in caso positivo i connessi lavori necessari ed il loro costo;

Si deve considerare innanzi tutto che la suddivisione comporterebbe la necessità dell'osservanza della più restrittiva tra le vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico di Lucca e le adottate norme del Piano Operativo Comunale. L'eventuale frazionamento dovrebbe altresì verificare per entrambe le unità immobiliari il rispetto degli standard urbanistici.

I lavori dovrebbero inoltre prevedere la realizzazione di una ulteriore ed indipendente scala di accesso che non potrebbe essere realizzata esternamente, stante l'impossibilità di rispettare le distanze dai confini. Le opere, quindi, dovrebbero realizzarsi internamente all'involucro edilizio con la conseguente necessità di adeguamento alle norme antisismiche per l'intero fabbricato.

Su progetto calerebbe la problematica connessa ai vincoli territoriali e della pericolosità idraulica della zona nella quale, come visto dianzi, il battente idraulico di ritorno duecentennale supera abbondantemente i due metri e rende inutilizzabili a fini abitativi i vani del piano terreno.

Esaminando quindi il concetto di comoda divisibilità si deve dire che la divisione in natura può avvenire senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente complessi ed onerosi.

Nella fattispecie, sulla base degli elementi dianzi esposti e considerati, in sintesi, il sottoscritto giudica l'immobile non comodamente divisibile.



Capitolo 5:

*esegua la stima del valore del compendio all'attualità,
evidenziando per ciascuna unità immobiliare, se siano apprezzabili migliorie o spese
di conservazione, precisandone il valore e, se risultante da documenti in causa,
a quale dei condividenti sia riconducibile il correlativo onere economico*

Per eseguire la valutazione del fabbricato il sottoscritto ha adottato il metodo MCA - Market Comparison Approach nel rispetto gli Standard EVS e IVS nonché del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Per eseguire tale metodologia di stima sono stati acquisiti n. 2 comparabili ai quali sono stati apportati i prescritti adeguamenti in base alle differenti caratteristiche quantitative e qualitative, al fine di ottenere una valutazione immobiliare basata su criteri oggettivi.

Il tutto come in appresso specificato:

5.1 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

“Il segmento di mercato costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

Parametri ed indici mercantili

- Localizzazione: Periferia;
- Tipo di Contratto: Compravendita;
- Destinazione Prevalente: Residenziale;
- Tipologia Immobiliare: Usato;
- Tipologia Edilizia: Edifici pluripiano;



Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = 2,00%;
- Rapporto tra prezzo Superficie Box Auto e prezzo superficie principale = 0,40;
- Rapporto tra prezzo Superficie Cantina e prezzo superficie principale = 0,25;
- Rapporto tra prezzo Superficie Soffitta e prezzo superficie principale = 0,70;

Indicazione dimensione dell'immobile: Piccola;

Caratteri della Domanda e dell'Offerta:

- Tipo attività del Contraente: privato;
- Nucleo Familiare: famiglie;
- Motivazione a vendere: mobilità verticale;
- Motivazione a comprare: prima casa/seconda casa;
- Tipi di intermediazione: privata/agenzia/vendita forzata;

Forma di mercato: concorrenza monopolistica;

Livello di prezzo: €/mq. da 1.000,00 a 1.500,00;

Fase del mercato immobiliare locale: stazionario.

5.2 COMPARABILI

I comparabili (comparables) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del subject ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

In data 12/01/2024 è stato effettuato l'ultimo accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al subject oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).



Comparabile A. Abitazione tipica del luogo compravenduto in data 01/04/2020 al prezzo di €. 181.000,00 ubicato nel comune di Lucca (LU), Via Delle Gavine n. 139/D, dello stabile costruito nel 1965 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 86 mapp. 524 con una superficie di mq 146,00 (misurata in DPR138/98).

Comparabile B. Abitazione tipica del luogo compravenduto in data 01/05/2020 al prezzo di €. 170.000,00 ubicato nel comune di Lucca (LU), Via Delle Gavine dello stabile costruito nel 1978 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 86 mapp. 269 con una superficie di mq 155,00 (misurata in DPR138/98).

Caratteristiche immobiliari

Rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).



Superficie Box Auto (BOX): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria dell'autorimessa che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come locale pertinenziale per rimessaggio di autoveicoli solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Cantina (CAN): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della cantina che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Soffitta (SOF): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della soffitta ad uso accessorio non abitabile che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.

Manutenzione (MAN): La caratteristica manutenzione identifica lo stato manutentivo in relazione all'anno in cui è stata eseguita l'ultima ristrutturazione.

Altro (ETC): La caratteristica "altro" identifica uno stato specifico che varia su scala cardinale discreta.

5.3 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un



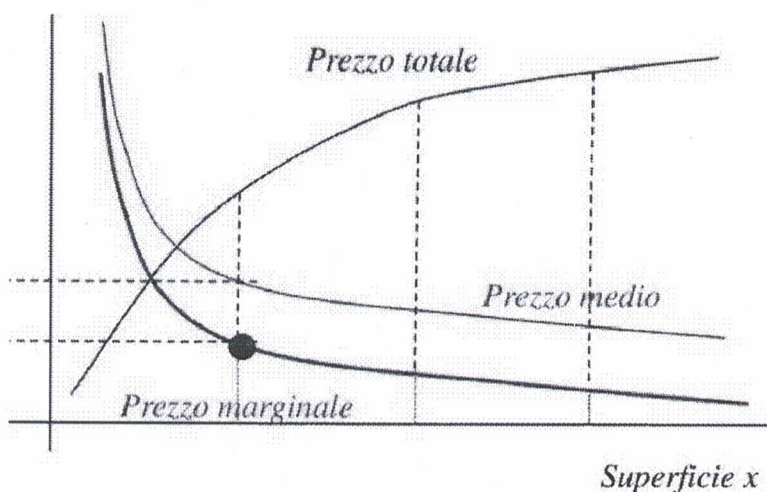
acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	A	B	S
Prezzo PRZ (€)	181.000,00	170.000,00	?
Data DATO	01/04/2020	01/05/2020	11/01/2024
Sup. Principale SUP (mq)	146,00	155,00	85,00
Superficie Box Auto BOX (mq)	0,00	0,00	30,00
Superficie Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	32,00
Superficie Soffitta SOF (mq)	0,00	0,00	55,00
Manutenzione MAN (anno)	2000	1986	1950
Altro ETC (n)	3	3	1

Analisi dei prezzi marginali

Il “prezzo marginale” esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.



Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (comparabile) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.



Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

A. $-(0,0200 \times 181.000,00) / 12 = -301,67 \text{ €/mese};$

B. $-(0,0200 \times 170.000,00) / 12 = -283,33 \text{ €/mese};$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato un "sigma" assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

A. $181.000,00/146,00 = 1.239,73 \text{ €/mq};$

B. $170.000,00/155,00 = 1.096,77 \text{ €/mq};$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 1.096,77 \text{ €/mq}$$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla



moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (pSUP espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc..).

Prezzo marginale superficie secondaria (pSUP_i espresso in euro/mq):

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

$$p_{\text{BOX}}.0,40 \times 1.096,77 = 438,71 \text{ €/mq};$$

$$p_{\text{CAN}}.0,25 \times 1.096,77 = 274,19 \text{ €/mq};$$

$$p_{\text{SOF}}.0,70 \times 1.096,77 = 767,74 \text{ €/mq};$$

Stato Manutentivo: il prezzo marginale dello stato di manutenzione viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare sulla base del deperimento annuo ed è dato dalla moltiplicazione del costo di ristrutturazione (C espresso in euro) moltiplicato il rapporto di 1 (espressione di un anno) e la vita utile complessiva dell'intervento di ristrutturazione (t espresso in anni).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale dello Stato Manutentivo (pMAN espresso in euro/anno):

Calcolo dei prezzi marginali per lo stato di manutenzione di ciascun comparabile:

$$p_{\text{MAN}}. \quad 120.000,00 \times 1 / 75,00 = 1.600,00 \text{ €/anno};$$

Si può notare che essa non differisce dal risultato del calcolo medesimo del prezzo marginale annuo che si otterrebbe dall'applicazione della formula di deprezzamento lineare.



Altro: il prezzo marginale dello stato generale dell'immobile, che tiene conto della condizione tecnico-amministrativa del bene. E' un dato che indica semplicemente il costo a corpo per passare da uno stato all'altro (C espresso in euro). Si è ritenuto opportuno concretare tale parametro visto lo stato di forte degrado dell'immobile.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale (pETC espresso in euro/anno):

Individuazione del prezzo marginale per ciascun comparabile:

pETC 10.000,00 €/anno;

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

P. Marginali	A	B
pDATA [€/mese]	-301,67	-283,33
pSUP [€/mq]	1.096,77	1.096,77
pBOX [€/mq]	438,71	438,71
pCAN [€/mq]	274,19	274,19
pSOF [€/mq]	767,74	767,74
pMAN [€/anno]	1.600,00	1.600,00
pETC [€/n]	10.000,00	10.000,00

Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$



Aggiustamenti	A	B
DATA [€]0	13.876,67	12.750,00
SUP [€]0	-66.903,23	-76.774,19
BOX [€]0	13.161,29	13.161,29
CAN [€]0	8.774,19	8.774,19
SOF [€]0	42.225,81	42.225,81
MAN [€]0	-80.000,00	-57.600,00
ETC [€]0	-20.000,00	-20.000,00
TOT (PRZ) [€]0	92.134,73	92.537,10

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

$$\Delta\% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 0,44\% < 5,00\%$$

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.

5.4 RECONCILIATION E STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 11/01/2024:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 92.335,91$$

Per quanto sopra il sottoscritto stima che il fabbricato in discorso abbia il più probabile valore di mercato pari a €. 90.000,00 (diconsi euro novantamila/00)

5.5 VALUTAZIONE TERRENO A CORREDO

Trattandosi di terreno ortivo (seppur in stato di abbandono) poco discosto dal fabbricato di cui innanzi, è possibile determinare il più probabile valore di mercato in base ai



rapporti mercantili delle aree scoperte correlate agli immobili residenziali.

Il D.P.R. 138-98 indica i seguenti parametri di peso ponderale:

- Area scoperta fino a superficie complessiva 10%
- quota eccedente a 25 mq 2%

Da cui:	Sup. Complessiva circa mq. 202 x 10%	=	mq. 20,20
	Eccedenza (800 – 202) = mq. 598 x 2%	=	<u>mq. 11,96</u>
	Sommano		mq. 32,16

E quindi moltiplicando la superficie commerciale (virtuale) del terreno per il prezzo marginale correlato avremo:

$$\text{mq. } 32,16 \times \text{pSUP } 1.096,77 \text{ €/mq} = 35.272,12$$

Al quale il sottoscritto ritiene necessario applicare un coefficiente di riduzione del prezzo dovuto alla mancata contiguità del terreno alla casa di abitazione. Il terreno, infatti, non ha accesso diretto dalla resede del fabbricato ma da uno stradello adiacente la vicina chiesa parrocchiale e da strada pubblica più discosta.

In base a tale caratteristica negativa rispetto all'ordinarietà si reputa equa l'applicazione del coefficiente dello 0,7 rispetto alla ordinarietà.

$$\text{In cifre: } 35.272,12 \times 0,70 = \text{€. } 24.690,49$$

Per quanto sopra il sottoscritto stima che il terreno in discorso abbia il più probabile valore di mercato pari a €. 24.000,00 (diconsi euro ventiquattromila/00)

5.5 VALUTAZIONE DELL'INTERO COMPENDIO

Con semplice addizione si ottiene il più probabile valore di mercato del fabbricato e del terreno poco discosto.



€. 90.000,00 + €. 24.000,00 = €. 114.000,00

Per quanto sopra il sottoscritto stima che l'intero compendio immobiliare abbia il più probabile valore di mercato pari a €. 114.000,00 (diconsi euro centoquattordicimila/00).

5.5 RISPOSTE AL QUESITO

5.5.1 Per quanto sopra il sottoscritto stima che l'intero compendio immobiliare abbia il più probabile valore di mercato pari a €. 114.000,00 (diconsi euro centoquattordicimila/00).

5.5.2 Non sono presenti, né in loco né agli atti, apprezzabili migliorie o spese di conservazione di alcun tipo e lo stato dell'immobile manifesta evidenti segni di assenza di qualsiasi tipo di manutenzione, versando in stato di forte degrado.

Capitolo 6

*Predisponga, ove possibile, uno o più progetti di divisione
in considerazione delle quote di diritto che il consulente vorrà specificare,
con gli eventuali conguagli in denaro.*

Per quanto esposto al capitolo 4 della presente relazione, non è possibile predisporre un progetto divisionale, fatta salva la liquidazione in denaro delle quote di comproprietà.



Capitolo 7:

Trasmissione alle Parti ed osservazioni

La prima stesura della presente relazione è stata trasmessa alle parti nei modi previsti in data 23/01/2024, con termine per far pervenire al sottoscritto eventuali osservazioni entro 15 giorni.

Tanto doveva in evasione all'incarico ricevuto e, con osservanza, saluta e firma.

Lucca, 8 febbraio 2024


Geom. Danilo Evangelisti