TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

54/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[redacted]

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera Oliva

CUSTODE:

IVG di Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/11/2022

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Stefano Kostner

CF:KSTSFN67P06E715X
con studio in LUCCA (LU) VIA GUIDICCIONI TRAV.1 N.24 - SAN CONCORDIO
telefono: 0583582214
fax: 0583319476
email: studio_kostner@tin.it
PEC: stefano.kostner@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 54/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

[redacted] **villa singola** a PORCARI via Romana Ovest 54, della superficie commerciale di **310,10** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ([redacted])
Fabbricato unifamiliare per abitazione elevato in gran parte al piano terra e in parte su due piani, corredato di circostante resede recintata, con accesso dalla via pubblica tramite cancello carrabile arretrato di circa 2,70 ml dal limite stradale. La resede in parte è pavimentata per il transito e la sosta di mezzi nonchè come percorso pedonale, in parte è destinata a giardino; sul retro si eleva manufatto ad uso garage e ripostiglio. Il tutto sito in Comune di Porcari, lungo la via Romana Ovest al civico n.54 in posizione semiperiferica in zona a prevalente destinazione residenziale. L'abitazione, oggetto di contratto di locazione, appare non abitata e oggetto di lavori edilizi di manutenzione non ancora completati.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 733 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 12,5 vani, rendita 1.510,64 Euro, intestato a [redacted]
  La planimetria in atti differisce dallo stato dei luoghi per alcune differenze al piano terra quali diversa posizione di una parete nell'ingresso, mancata rappresentazione del caminetto nel soggiorno, alcune differenze nella rampa di scale che conduce al piano soffitta nonchè mancata rappresentazione della porzione di sottotetto con altezza maggiore di ml.1,50, l'aggiudicatario dovrà presentare a sua cura e spese, una pratica Docfa con una nuova planimetria catastale.
- foglio 3 particella 733 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 35 mq, rendita 99,42 Euro, intestato a [redacted]
  Coerenze: la proprietà confina nel complesso con via Romana Ovest, mappale 1520, mappale 1476, mappale 1455, mappale 765, s.s.a.
  La planimetria in atti corrisponde allo stato di fatto. L'abitazione (sub.5) e il garage (sub.6) sono corredati di resede circostante censita con il mappale 733 sub.4, bene comune non censibile comune ai sub. 5 e 6. Ai fini della continuità storico catastale le particelle 733 sub.4, 733 sub.5 e 733 sub.6 sono derivate dalla soppressione per frazionamento delle particelle 733 sub.3 e 733 sub.501; la particella 733 sub.3 è derivata quale unità afferente, la particella 733 sub.501 è derivata dalla soppressione della particella 733 sub.2 a sua volta derivata dalla soppressione per fusione delle particelle 733 e 874.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**310,10 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 154.581,25**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 123.665,00**
Data della valutazione:	**30/11/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 13/01/2022, registrato il 13/01/2022 a Lucca ai nn. 000137 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento).
Il contratto è stato stipulato dai comproprietari non esecutati e decorre dal 15/01/2022 sino al 14/01/2026 e si intenderà rinnovato tacitamente per altri 4 anni salvo il caso in cui, al termine dei primi 4 anni, il locatore non intendesse adibire l'immobile agli usi o efettuare sullo stesso opere di cui all'art.3 della legge, ; la dichiarazione motivata di diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza dovrà essere comunicata al conduttore con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Alla seconda scadenza il contratto si intende rinnovato alle medesime condizioni se non comunica le proprie intenzioni con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almenno sei mesi prima della scadenza del contratto. Si fa rilevare che , come riportato nel contratto, di cui si allega copia, al punto 2 OGGETTO è riportato che i comproprietari dell'immobile locatori concedono in locazione al conduttore la quale "accetta per sè, i diritti immobiliari a loro spettanti sull'unità abitativa sita in Comune di Porcari(LU), via Romana Ovest n.54...." ; da tale dicitura sembra emergere che i comproprietari hanno locato l'immobile limitatamente ai propri diritti.

Si segnala che durante l'ultimo sopralluogo si è accertato che l'immobile non risulta ancora abitato (sembra siano in corso alcuni lavori di ordinaria manutenzione e modifica impianti).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/09/2004 a firma di Notaio Massimo Barsanti ai nn. 68480/20722 di repertorio, iscritta il 14/09/2004 a Lucca ai nn. 3898 part., a favore di [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/12/2016 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 2492/1 di repertorio, iscritta il 22/12/2016 a Lucca ai nn. 2817 part., a favore di [redacted] derivante da decreto ingiuntivo

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/05/2017 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 924 di repertorio, iscritta il 06/06/2017 a Lucca ai nn. 1271 part., a favore di [redacted] derivante da decreto ingiuntivo

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 24/04/2017 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. 2099 di repertorio,

iscritta il 14/09/2017 a Lucca ai nn. 2105 part., a favore di [redacted] derivante da decreto ingiuntivo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/02/2018 a firma di verbale UNEP presso Tribunale di Lucca ai nn. 571 di repertorio, trascritta il 14/03/2018 a Lucca ai nn. 2910 part., a favore di [redacted] derivante da verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

In merito al fabbricato di servizio (rimessa - sub. 6) si ritiene realizzato in assenza titolo edilizio e non regolarizzabile, in quanto in contrasto con le prescrizioni previste dal vigente R.U. e dalla normativa urbanistica, in particolare è ubicato a distanza minore di ml 10,00 dal fabbricato principale (in contrasto con la distanza minima prevista dal D.M. 1444/68), per una descrizione di dettaglio si rimanda a quando evidenziato nel capito "verifica conformità edilizia". In considerazione di quanto sopra esposto, l'aggiudicatario dovrà procedere a sua cura e spese con un intervento di messa in pristino con la demolizione del fabbricato accessorio (rimessa – sub. 6). Tale manufatto non è stato considerato nella quantificazione del valore del lotto e il costo di demolizione, che è stato quantificato indicativamente in circa € 6.000,00, è stato detratto dal valore complessivo stimato per il lotto.

In merito ai costi di regolazione edilizia e catastale quantificati e descritti nei relativi capitoli, ai fini della determinazione del valore, sono stati imputati per la quota di 1/2 corrispondente ai diritti di proprietà dell'esecutato. Trattandosi però di costi di regolarizzazione che sono "solidali" tra i comproprietati del bene , l'aggiudicatario potrebbe esere chiamato a sostenerli per intero .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla relazione notarile presente in atti e dalle visure ipotecarie svolte risulta che : al dante causa dell'esecutato [redacted] il bene era pervenuto per atto di divisione e per successione di [redacted] i cui estremi sono sotto riportati; in merito alle denuncie di successione di [redacted] si fa rilevare che i relativi estremi di registrazione sono quelli riportati nella relazione notarile ma dalle visure ipotecarie svolte tali successioni non risultano trascritte , inoltre non risulta trascritta alcuna accettazione tacita dell'eredità di [redacted] per i beni in oggetto.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] in forza di atto di compravendita (dal 06/09/2004), con atto stipulato il 06/09/2004 a firma di Notaio Massimo Barsanti ai nn. 68479 di repertorio, trascritto il 14/09/2004 a Lucca ai nn. 10240 part..
Acquisto da [redacted]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted], in forza di atto di compravendita (dal 30/10/1962 fino al 01/10/1993), con atto stipulato il 30/10/1962 a firma di Notaio Raffaele Manfredini ai nn. 22569 di repertorio, trascritto il 21/11/1962 a Lucca ai nn. 6310 part..
Provenienza della particella 733 del Catasto Terreni

[redacted] in forza di atto di compravendita (dal 30/10/1962 fino al 30/10/2000), con atto stipulato il 30/10/1962 a firma di Notaio Raffaele Manfredini ai nn. 22569 di repertorio, trascritto il 21/11/1962 a Lucca ai nn. 6310 part..
Provenienza della particella 733 del Catasto Terreni

[redacted] in forza di denuncia di successione (dal 01/10/1993 fino al 30/10/2000), registrato il [redacted] a [redacted] ai nn. [redacted] vol. [redacted]
Denuncia di successione di [redacted] a cui sono seguite successive successioni integrative n. [redacted] e n. [redacted] del vol. [redacted] registrate a [redacted] il [redacted] Si tratta della provenienza delle originarie particelle 733 sub.501 e 733 sub.3. Si fa rilevare che con atti del Notaio Marco Regni del 07.06.2006 rep.n.196042 e del 14.06.2006 rep.n.196163 risulta trascritta relativamente ad altri immobili l'accettazione tacita della presente eredità rispettivamente in data 16.06.2006 al n. part.7686 e in data 11.07.2006 al n. 8937 part.

[redacted] in forza di denuncia di successione (dal 01/10/1993 fino al 06/09/2004), registrato il [redacted] a [redacted] ai nn. [redacted] vol. [redacted]
Denuncia di successione di [redacted] a cui sono seguite successive successioni integrative n. [redacted] e n. [redacted] del vol. [redacted] registrate a [redacted] il [redacted]. Si tratta della provenienza delle originarie particelle 733 sub.501 e 733 sub.3. Si fa rilevare che con atti del Notaio Marco Regni del 07.06.2006 rep.n.196042 e del 14.06.2006 rep.n.196163 risulta trascritta relativamente ad altri immobili l'accettazione tacita della presente eredità rispettivamente in data 16.06.2006 al n. part.7686 e in data 11.07.2006 al n. 8937 part.

[redacted] in forza di denuncia di successione (dal 01/10/1993 fino al 30/10/2000), registrato il 25/03/1994 a Lucca ai nn. 91 vol.1424.
Denuncia di successione di [redacted] a cui sono seguite successive successioni integrative n. [redacted] e n. [redacted] del vol. [redacted] registrate a [redacted] il [redacted]. Si tratta della provenienza delle originarie particelle 733 sub.501 e 733 sub.3. Si fa rilevare che con atti del Notaio Marco Regni del 07.06.2006 rep.n.196042 e del 14.06.2006 rep.n.196163 risulta trascritta relativamente ad altri immobili l'accettazione tacita della presente eredità rispettivamente in data 16.06.2006 al n. part.7686 e in data 11.07.2006 al n. 8937 part.

[redacted] in forza di atto di divisione (dal 30/10/2000 fino al 06/09/2004), con atto stipulato il 30/10/2000 a firma di Notaio Massimo Barsanti ai nn. 62642 di repertorio, trascritto il 02/11/2000 a Lucca ai nn. 10922 part..
Atto di divisione stipulato con [redacted] provenienza delle originarie particelle 733 sub.501 e 733 sub.3.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Verifica Conformità Edilizia-Urbanistica

Elenco Atti autorizzativi

- **Licenza Edilizia n. 42 del 1963** avente per oggetto *" la costruzione di un fabbricato per civile abitazione da edificare in Porcari, Via Romana Ovest, località "[redacted]" ...."* . Il progetto prevedeva la realizzazione di una villetta monofamiliare elevata ad un piano, della superficie di mq 150,70 + 49,05 e di un volume di mc 629,32 ;

- **Agibilità del 1964** , a seguito del sopralluogo dell'ufficiale sanitario con Nulla Osta del 4-12-1964. Si precisa che tale documento non è stato trovato presso gli archivi Comunali, ma è stato fornito allo scrivente dal tecnico che ha seguito le verifiche di conformità per l'acquisto dei diritti di ½ del fabbricato, nel documento non vi è riferimento al numero della Licenza

Edilizia, ma il contenuto del documento è compatibile con le caratteristiche del fabbricato in oggetto (5 vani + garage) . Si precisa che dopo le modifiche e ampliamenti che ha subito nel tempo l'immobile si ritiene necessiti di una nuova certificazione di agibilità ;

- **Concessione Edilizia n. 101 del 1978** (pratica edilizia n. 101 del 1978 – prot. 4832 del 06.07.1978).avente per oggetto *" mansarda a fabbricato per abitazione "*. Comunicazione di inizio lavori prot. 8397 del 11.12.1978. Nella relazione tecnica, oltre all'ampliamento della mansarda si fa riferimento anche alla realizzazione di una tettoia sul retro con 2 pilastri a faccia vista e tetto in legno. Dall'esame degli elaborati grafici si notano anche alcune modifiche alla distribuzione del piano terreno sul retro del fabbricato. Si fa rilevare che lo stato attuale descritto in questa pratica edilizia differisce in parte con quanto autorizzato nella Licenza Edilizia precedente, come meglio specificato in seguito ;

- **Concessione Edilizia in Sanatoria 287 del 1995** di cui alla Domanda di Condono Edilizio L. 47/85 P.E. 326 del 1986 (prot. 3740 del 29.03.1986), avente per oggetto *"Modello C01, opere non valutabili in termini di superficie e di volume "*. Nella relazione tecnica allegata si fa riferimento a lavori realizzati in difformità alla L.E. 101 del 1978 , *" .... in fase di esecuzione dei lavori sono state apportate alcune modifiche consistenti: nella diversa realizzazione di alcune aperture esterne; piccole modifiche distributive all'interno. ";*

- **Pratica Edilizia 466 del 1986** – ARCHIVIATA (prot. 4695 del 21.04.1986) avente per oggetto "sopraelevazione". La pratica ha avuto parere NEGATIVO in quanto in contrasto con le norme del Regolamento Edilizio e Norme Generali di Intervento;

- **Art. 26 (L. 47/85), Pratica Edilizia n. 645 del 1986** – (prot. 6040 del 23.05.1986) avente per oggetto "opere interne". Nella relazione si fa riferimento al foglio 3 mappale 733, si elencano gli interventi previsti *" sostituzione della attuale moquettes nella zona notte (camere disimpegno e studio) con un nuovo pavimento in parquet di legno; ripresa parziale degli intonaci interni e conseguente tinteggiatura; rifacimento parziale dell'impianto termico esistente con la sostituzione di alcune tubazioni"* ;

- **Autorizzazione Edilizia n. 99 del 11.09.1986,** Pratica Edilizia P.E. 647 del 1986 – (prot. 6097 del 24.05.1986) avente per oggetto "Manutenzione Straordinaria". Nella relazione tecnica si descrivono i seguenti interventi *" sostituzione degli attuali avvolgibili in legno a protezione degli infissi esterni, con persiane "alla Fiorentina" sempre in legno verniciato; rifacimento dei vialetti esterni con parziale posa in opera di pietra e mattonelle in cotto , sia sul fronte est sia sul fronte ovest del fabbricato; sostituzione degli attuali canali e discendenti in lamiera verniciata con nuovi canali e discendenti in rame; ripresa parziale dell'intonaco esterno e conseguente tinteggiatura; ripassatura del tetto , tinteggiatura e ripresa dell'intonaco esterno ed interno; realizzazione di una parete divisoria in mattoni forati a sei fori e modifica di un'apertura esterna al piccolo manufatto ad uso rimessa poco discosto sul lato di levante del fabbricato principale ."* ;

- **Autorizzazione Edilizia n. 43 del 1987, Pratica Edilizia 391 del 1988** (prot. 12135 del 20.10.1988) avente per oggetto "muro di contenimento e recinzione " aventi ad oggetto i mappali 1170, 733 e 360 di questi solo uno è il mappale oggetto di procedura è il mappale 733. Fatte alcune verifiche catastali risulterebbe che questo intervento dovrebbe avere avuto come oggetto la realizzazione del muro di contenimento/recinzione del terreno posto sul confine a monte del lotto oggetto di stima;

- **Art. 26 (L. 47/85), Pratica Edilizia n. 336 del 1989** – (prot. 12889 del 14.10.1989) avente per oggetto *"demolizione di un muro in muratura di mattoni doppio UNI e realizzazione di nr. 2 pareti divisorie in mattoni forati a sei fori al piano mansardato per la realizzazione di un ripostiglio"*;

DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il Regolamento Urbanistico Vigente l'area su cui si eleva il fabbricato ricade in zona - Art. 11 ***"B/I Aree residenziali sature"*** (mappale 3/733 superficie di 1173 mq – superficie catastale mq 1198).

VINCOLI: dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Porcari, non pare che sul lotto vi siano particolari vincoli.

- Tavola QP.G-01 --Classe pericolosità Geomorfologica G1 BASSA;
- Tavola QP.G-02 –Classe pericolosità Idraulica I1 BASSA;
- Tavola QP.G-05 –Grado di vulnerabilità degli acquiferi M Medio;

Verifica conformità Edilizia-Urbanistica

Per la verifica della conformità Edilizia delle unità immobiliari oggetto della procedura lo scrivente ha eseguito un confronto tra lo stato autorizzato e lo stato realizzato. In merito allo stato autorizzato, sono stati presi a riferimento gli elaborati grafici di tutte le pratiche autorizzative elencate in precedenza.

In merito alle conclusioni riportate in appresso, si ritiene opportuno far rilevare, che in relazione alla verifica della conformità dei fabbricati si è fatto riferimento anche alle tolleranze di costruzione del 2% previste dalla normativa attuale, e che tali conclusioni sono affette da una certa incertezza in quanto, le misure rilevate dallo scrivente sono comunque affette da approssimazione.

Si ritiene necessario evidenziare alcune discrepanze rilevate dall'esame degli atti autorizzativi:

Licenza Edilizia n. 42 del 1963. Il progetto prevedeva la realizzazione di una villetta monofamiliare elevata ad un piano, con fabbricato accessorio poco distante collegato da porticato, della superficie complessiva di mq 150,70 + 49,05 (escluso superficie portico) e di un volume di mc 629,32;

Concessione Edilizia n. 101 del 1978

Si fa rilevare che la tavola che rappresenta lo "stato attuale" nella C.E. è diversa dallo "stato di progetto" rappresentato nella Licenza Edilizia 42 del 1963, dal confronto tra i due atti autorizzativi si rileva indicativamente che:

- Sul lato nord del fabbricato, il portico previsto in progetto nella L.E. 42/63 (della superficie di circa 45 mq) è stato modificato, tamponato e trasformato in locali abitabili;
- le dimensioni del fabbricato principale sono leggermente maggiori di quanto autorizzato con la citata L.E. (in particolare il lato sud del fabbricato è leggermente più lungo di circa 90 cm, tale lato fronteggia a distanza di ml 3.14 altro fabbricato di terzi);
- parte del fabbricato di servizio posto sul retro, previsto in progetto nella L.E. 42/63, non è stato realizzato;
- nella C.E. 101, sulla porzione nord del fabbricato principale, al piano primo era rappresentato un locale sottotetto soffitta (che aveva altezza interna variabile da ml 1,40 in gronda a circa ml 2,05 in colmo), con ampia terrazza al piano primo, il tutto con accesso da scala esterna, tale sottotetto non si ritiene autorizzato in quanto non rappresentato nella L.E. n. 42;
- nello "stato attuale" della C.E. n. 101, sul prospetto principale è rappresentato un portico (rilevato in loco), che non risulta autorizzato con la L.E. 42, sono inoltre rappresentate alcune modifiche del piano terreno;
- nella C.E. 101, nell'elaborato grafico dello "stato attuale", sul retro del lotto viene rappresentato un secondo fabbricato destinato a rimessa (fabbricato B – sub. 6), tale fabbricato si ritiene realizzato senza titolo, in quanto non era presente nella citata L.E. 42 e non è stato reperito altro permesso che lo autorizzi in modo esplicito. Sentito anche il tecnico Comunale, il solo fatto che sia stato rappresentato nella tavola dello "stato attuale" della C.E 101 non lo rende autorizzato. Si precisa che le dimensioni esterne in pianta rilevate

differiscono leggermente da quanto riportato nella C.E., le differenze rientrano nella tolleranza di costruzione del 2% prevista dalla norma, mentre l'altezza in gronda risulta difforme (misura rilevata circa ml 3,00, altezza indicata nella C.E. 101 ml 2,60 --- mentre nel Condono Edilizio è indicata una altezza di ml 2,98);

- Il sottotetto, che sovrasta gran parte dell'abitazione, è stato realizzato più alto di quanto previsto in progetto nella L.E. 42, in particolare : è stata aumentata la pendenza delle falde (la pendenza di progetto delle falde era molto limitata, circa il 15%, adatta per un manto di copertura in lastre e non per un classico tetto in tegole di laterizio come quello realizzato); è stata aumentata l'altezza interna in gronda (attualmente è circa 30-40 cm, nel progetto originario si rileva graficamente una altezza di circa 15 cm); si è rilevata una altezza in colmo interna variabile da circa ml 2,05 a circa ml 2,40, contro una altezza in colmo autorizzata nella L.E. 42 di ml 0,90 ;
- le caratteristiche dei fabbricati indicati nel citato "stato attuale" della C.E. 101 sono, la superficie coperta del fabbricato B mq. 39,67, la superficie coperta del fabbricato principale è mq 231,50 , con una superficie coperta complessiva di 271,17 mq – volume fabbricato B mc 103,14 , volume fabbricato A mc 827,00, volume complessivo 930,14 mq --- di contro i dati indicati nella L.E. 42 erano: volume complessivo di mc. 629,39; superficie coperta complessiva di mq 199,75, escluso portico;

Nello stato di progetto della C.E. 101 erano previsti i seguenti interventi: ristrutturazione e ampliamento della citata soffitta presente sulla porzione nord del fabbricato principale, con realizzazione di una mansarda che andava ad occupare tutta la zona a terrazzo, con aumento di volume e di superficie utile; leggere modifiche distributive interne; realizzazione di portico sul retro del fabbricato principale; modifiche interne al fabbricato principale e alla rimessa posta sul retro (fabbricato B – sub. 6), mantenendo invariata la superficie coperta. La superficie coperta di progetto del fabbricato principale non viene modificata, tranne la realizzazione del citato portico sul retro, il volume del fabbricato principale viene incrementato da mc 827,00 a mc 931,80 (con la realizzazione della mansarda), con un volume complessivo di progetto di mc 1.034,94 (fabbricato A + fabbricato B); il volume e la superficie di progetto del fabbricato B non vengono modificati;

Dalle ricerche eseguite presso il Comune di Porcari, è stata rintracciata la vecchia mappa che individuava la perimetrazione dei centri abitati al 1967 (che fa riferimento alla legge 765 del 06.08.1965), eseguendo una sovrapposizione sommaria con la mappa catastale, considerate le incertezze insite nella rappresentazione grafica, sembra che il fabbricato principale ricada all'interno della perimetrazione del centro abitato al 1967, mentre il fabbricato di servizio (fabbricato B) posto sul retro sembra che ricada esternamente alla perimetrazione dei centri abitati. In considerazione di quanto sopra esposto, ove si riuscisse a provare che il citato fabbricato di servizio sia stato edificato prima del primo settembre del 1967, allora tale manufatto potrebbe essere considerato regolare, in caso contrario è da ritenersi abusivo. Per ricostruire la data di realizzazione lo scrivente ha eseguito varie ricerche presso gli archivi fotografici della Regione Toscana e della Provincia, per verificare la presenza di foto aeree della zona, nel periodo di interesse esistono solo due voli con relative foto, uno del 1965 e uno del 1975. Dall'esame delle foto aeree del 1965, si rileva che parte delle modifiche sul fabbricato principale sembrava fossero già state realizzate, mentre non risulta presente il citato fabbricato a rimessa (sub. 6) posto sul retro e distaccato dal fabbricato principale. Alla data del volo del 1975, il fabbricato a rimessa era presente e, a seguito di un sommario esame visivo, sembra che anche lo stato del fabbricato principale fosse sostanzialmente conforme con quanto rappresentato negli elaborati grafici dello "stato attuale" di cui alla L.E. 101 del 1978. Lo scrivente ha rintracciato anche le planimetrie catastali originarie dell'immobile, datate 29.08.1967, ove non risulta rappresentata la citata rimessa posta sul retro a distanza dal fabbricato, ma solo quella autorizzata con la L.E. 42, inoltre il fabbricato principale è rappresentato sostanzialmente eguale alle tavole grafiche allegate alla L.E. 42 del 1963, mentre invece, da quanto si riesce a rilevare dalla citata foto del 1965, risaltava già all'epoca in parte difforme, questo fa sorgere alcuni dubbi sulla corretta rappresentazione grafica indicata nelle citate planimetrie catastali. Viste le incertezze sopra esposte, stante quanto sopra, a meno che non emergano altri documenti storici, che permettano di accertare se la citata rimessa, sub. 6, sia stata realizzata prima del 01.09.1967, si ritiene che sia stata realizzata senza titolo e quindi abusiva. Sentito anche il tecnico Comunale, il solo fatto che tale fabbricato sia stato rappresentato graficamente nella tavola dello "stato attuale" di cui alla C.E. 101 del 1978 non lo

ha regolarizzato. In merito alle modifiche dell'abitazione, si fa rilevare che da un esame visivo sommario delle citate foto aeree del 1965, pare che il fabbricato fosse leggermente diverso da quanto rappresentato nella citata planimetria catastale, che quindi si potrebbe ritenere affetta da errore grafico.

In merito al fabbricato principale, in via prudenziale (considerato che la citata domanda di condono edilizio fa riferimento solo a modifiche di prospetto e a leggere modifiche interne), si ritiene di prendere a riferimento come stato autorizzato originario quello rappresentato nella L.E. 42 del 1963, le "differenze" elencate in precedenza, tra lo stato autorizzato di cui alla citata L.E. n. 42/63 e quelle rilevabili nello "stato attuale" allegato alla C.E. 101 del 1978, sentito anche il tecnico comunale, sono da considerarsi delle difformità, il solo fatto di essere state rappresentate negli elaborati grafici prodotti nella C.E. 101 non le ha autorizzate. Svolti alcuni calcoli sommari, sulla base dell'attuale regolamento regionale 39/R, si è riscontrato che l'aumento di Superficie Edificata (S.E.) calcolato raffrontando lo stato autorizzato con la L.E. 42/1963 e lo "stato attuale" rappresentato nelle C.E. 101 del 1978, sembra superare la percentuale massima dell'8% prevista nell'art 197 della L.R. 65/2014 e quindi queste difformità rientrerebbero tra le variazioni essenziali .

Dal confronto tra lo stato rilevato e le tavole grafiche allegate alla C.E. 101 del 1978 e quelle allegate alla C.E.S. 287, si rilevano alcune leggere difformità nelle misure interne ed esterne, parte rientrano nella tolleranza di costruzione del 2% prevista dalla norma, parte si ritengono riconducibili ad errori grafici e parte in difformità. Sono state rilevate anche alcune leggere difformità di prospetto in particolare nella forma e dimensione delle aperture esterne (non sono state realizzare, o sono state chiuse alcune luci presenti in gronda nel sottotetto), leggere modifiche in pianta e di prospetto del portico lato strada.

In merito alla zona a mansarda, confrontando le misure rilevate e lo stato autorizzato nella C.E. 101 del 78 (si precisa differiscono leggermente da quelle di cui alla C.E.S. 287), sono state rilevate delle differenze che in appresso si elencano:

- differenze relative alla diversa distribuzione interna che sono riconducibili ad interventi autorizzati con successivi permessi;
- La larghezza della scala di accesso alla mansarda risulta difforme e superiore a quanto autorizzato (larghezza autorizzata cm 95 larghezza realizzata circa cm 1,1);
- La larghezza interna della mansarda risulta difforma da quanto autorizzato, sembra che questa differenza sia imputabile ad una leggera traslazione delle murature tra mansarda e sottotetto, infatti la larghezza esterna della porzione di fabbricato su cui insiste la mansarda è circa ml 5,85, contro una misura autorizzata di ml 5,65, questo comporta una difformità con un aumento di volume edilizio e di S.E. ;
- La lunghezza della soffitta della porzione lato strada è difforme da quanto autorizzato, lunghezza rilevata è circa ml 3.33 mentre quella di progetto è ml 3,20m, la differenza si ritiene imputabile ad un diverso spessore della muratura interna di separazione;
- Altezze interne: in colmo si è rilevata una altezza di ml 2,92 ma in progetto non è indicata alcuna altezza e quindi non è possibile eseguire verifiche; nella parte più bassa della mansarda, in progetto è indicata una misura di ml 1,82, mentre è stata rilevata una misura inferiore e di circa ml 1,66 e quindi difforme;
- Alcune differenze alla forma e dimensioni delle aperture esterne;

Si ritiene che queste piccole difformità potranno essere regolarizzate all'interno del P.d.C. in Sanatoria da presentarsi per regolarizzate le difformità come descritto nel proseguo .

Recinzione lato strada : La recinzione con il cancello carrabile, risulta rappresentata solo nella planimetria generale dell'elaborato grafico dello "stato attuale" della C.E. 101 del 78. La rappresentazione della recinzione è molto schematica e non è indicata alcuna misura, la verifica di conformità risulta quindi approssimata. La porzione dove è posizionato il cancello sembra difforme in quanto, invece di avere giacitura parallela alla strada come indicato nel titolo autorizzativo, sembra ortogonale al confine lato nord. Si ritiene che tale recinzione sia regolarizzabile con presentazione di idoneo titolo abilitativo in sanatoria e pagamento di una sanzione minimale di € 1.000,00 oltre a spese

tecniche per € 1.000,00, previa parre vincolante del competente ufficio Comunale per gli accessi carrabili (polizia Municipale). Si fa rilevare che la distanza del cancello dal limite della carreggiata è di circa ml 2,70 .

Distanza del fabbricato dai confini: Negli atti autorizzativi non è indicata la distanza del fabbricato dalla via pubblica , a titolo informativo si fa rilevare cha la distanza minima dell'abitazione dalla recinzione lato strada è di circa ml 16,00; La distanza del fabbricato dal confine nord e sud è rappresentata solo nella planimetria generale dell'elaborato grafico dello "stato attuale" della C.E. 101 del 78, ed è rispettivamente di ml 3,40 e ml 1,75 . Le misure rilevate rispetto alla recinzione sono: sul lato nord variabili da circa ml 3,50 a ml 3,33 ; sul lato sud variabili da ml 1,73 a ml 1,71; considerando i valori medi, le differenze tra le misure di progetto e quelle rilevate sembra che rientrano nella tolleranza di costruzione del 2% previsto dalla norma .

In appresso si riportano alcune precisazioni in merito al confronto tra lo stato attuale rilevato e i seguenti atti autorizzativi:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria 287 del 1995** di cui alla Domanda di Condono Edilizio ". Nella relazione tecnica allegata si fa riferimento a lavori realizzati in difformità alla L.E. 101 del 1978, " .... *in fase di esecuzione dei lavori sono state apportate alcune modifiche consistenti: nella diversa realizzazione di alcune aperture esterne; piccole modifiche distributive all'interno.* " . Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla C.E.S. 287 e quelli della C.E. 101, si rilevano delle leggere differenze su alcune delle dimensioni esterne del fabbricato principale e di quello accessorio e dello spessore delle murature portanti, tali differenze non sono state evidenziate nella reazione descrittiva e nella Domanda di Condono e quindi non si ritiene che siano state regolarizzate con la citata C.E.S. ;
- **Art. 26 (L. 47/85), Pratica Edilizia n. 645 del 1986** avente per oggetto "opere interne". Nella relazione si fa riferimento al foglio 3 mappale 733, si elencano gli interventi previsti " *sostituzione della attuale moquettes nella zona notte (camere disimpegno e studio) con un nuovo pavimento in parquet di legno; ripresa parziale degli intonaci interni e conseguente tinteggiatura; rifacimento parziale dell'impianto termico esistente con la sostituzione di alcune tubazioni"* . In questo titolo non sono previste modifiche dimensionali, gli altri interventi alle finiture e agli impianti sembra siano stati realizzati come previsto;
- **Autorizzazione Edilizia n. 99 del 11.09.1986.** Nella relazione tecnica si descrivono i seguenti interventi " *sostituzione degli attuali avvolgibili in legno a protezione degli infissi esterni, con persiane "alla Fiorentina" sempre in legno verniciato; rifacimento dei vialetti esterni con parziale posa in opera di pietra e mattonelle in cotto, sia sul fronte est sia sul fronte ovest del fabbricato; sostituzione degli attuali canali e discendenti in lamiera verniciata con nuovi canali e discendenti in rame; ripresa parziale dell'intonaco esterno e conseguente tinteggiatura; ripassatura del tetto , tinteggiatura e ripresa dell'intonaco esterno ed interno; realizzazione di una parete divisoria in mattoni forati a sei fori e modifica di un'apertura esterna al piccolo manufatto ad uso rimessa poco discosto sul lato di levante del fabbricato principale .*" L'intervento sul fabbricato principale sembra sia stato eseguito come previsto, difficile valutare l'intervento sulle pavimentazioni esterne in quanto non sono rappresentate negli elaborati grafici. L'intervento sulla rimessa sembra sia stato realizzato solo in parte, è stata realizzata la modifica delle porte carrabili di ingresso, che da due è diventata una più ampia, mentre sembra che la modifica del ripostiglio interno sia stata realizzata leggermente difforme;
- **Autorizzazione Edilizia n. 43 del 1987**, avente per oggetto "muro di contenimento e recinzione " aventi ad oggetto i mappali 1170, 733 e 360 di questi solo uno è il mappale oggetto di procedura è il mappale 733. Fatte alcune verifiche catastali risulterebbe che questo intervento dovrebbe avere come oggetto la realizzazione del muro di contenimento/recinzione del terreno posto a monte del lotto oggetto di stima. Si precisa che gli elaborati grafici allegati al titolo sono poco dettagliati e mancanti di molte quote, da quanto si desume dalla relazione tecnica allegata, sembra che il muro fosse previsto gran parte in c.a. e in parte in bozze, allo stato la porzione di muro che va dal fabbricato di servizio sino al confine nord è realizzato in muratura di bozze. Negli elaborati di progetto non è indicata alcuna misura, risulta quindi

difficile eseguire verifiche di dettaglio;

- **Art. 26 (L. 47/85), Pratica Edilizia n. 336 del 1989** avente per oggetto *"demolizione di un muro in muratura di mattoni doppio UNI e realizzazione di nr. 2 pareti divisorie in mattoni forati a sei fori al piano mansardato per la realizzazione di un ripostiglio"*. Negli elaborati grafici allegati al titolo non sono indicate le quote, la modifica è solo rappresentata graficamente su una planimetria catastale sulla quale è stata rappresentata in giallo la parete da demolire e in rosso le pareti da realizzare. L'intervento sembra sia stato realizzato come previsto, ma vista l'approssimazione degli elaborati grafici e la mancanza di quote, non è possibile eseguire una adeguata verifica di conformità;

Regolarizzazione delle difformità

Per verificare se le citate difformità, rilevate tra la L.E. 42 e la C.E. 101, siano regolarizzabili, si è dovuto procedere con una sommaria verifica della conformità delle difformità realizzate sia all'epoca della costruzione (fine anni 60 inizio anni 70) che alla data odierna. Dalle ricerche eseguite presso gli archivi Comunali, sembra che il primo strumento urbanistico Comunale sia stato un Programma di Fabbricazione del 1972, con adozione precedente, lo scrivente ne ha preso visione, ma le tavole visionate erano incomplete e mancanti della legenda, quindi non è stato possibile ricostruire la classificazione della zona, comunque sentito anche il tecnico Comunale, viste le verifiche a suo tempo eseguite dell'istruttore tecnico del Comune e dalla Commissione Edilizia, che esaminarono e rilasciarono la citata C.E. 101 del 1978, si ritiene plausibile dedurre che lo stato rappresentato nella C.E. fosse conforme con gli Strumenti Urbanistici vigenti all'epoca. Per la verifica attuale si è fatto riferimento al Regolamento Urbanistico vigente, l'area su cui si eleva il fabbricato ricade in zona - Art. 11"B/1 Aree residenziali sature" (mappale 3/733 superficie di 1173 mq – superficie catastale mq 1198).In appresso si riporta un breve sunto del citato articolo, per una trattazione esaustiva si invita gli interessati all'acquisto a visionare il Regolamento Urbanistico presente sul sito del Comune di Porcari. Tali zone sono le aree che comprendono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbani di nuova formazione, ed anche di origine non recente, prevalentemente destinati alla residenza: tali zone si considerano sature e pertanto si possono prevedere interventi connessi, quasi esclusivamente, ai manufatti esistenti. A titolo informativo si riportano i parametri di zona per i lotti liberi: Indice di fabbricabilità fondiario 1,5 mc/mq; Rapporto di copertura 0,30; altezza massima 7,50 ml; distanza tra le costruzioni 10 ml; distanza dai confini 5 ml, costruzione sul confine è ammessa con l'assenso del confinate. Al comma 5 dell'articolo 11 lettera c) si trattano i lotti edificati ma non saturi, nel caso di edifici esistenti, che non abbiano ancora saturato del tutto gli indici sul lotto di pertinenza è ammessa la sopraelevazione sino al raggiungimento dell'altezza massima di ml 7,50 ed è ammesso anche l'incremento della superficie coperta residenziale con il citato rapporto di copertura, nel rispetto delle distanze fissate dal DM 1444/68. Da una sommaria verifica, considerando la superficie del lotto indicata nel SIT, mq 1173 (minore di quella catastale di mq 1198, si precisa che lo scrivente non ha eseguito un rilievo strumentale del lotto per calcolare la superficie effettiva), il volume massimo attualmente edificabile, calcolato con gli indici indicati in precedenza, è di 1173 x 1,5 = 1.759,50 mc . La superficie coperta attuale, compresi i portici è di circa 260,00 mq (escluso il fabbricato a rimessa sub. 6 che ha una superficie coperta di circa 40 mq), la superficie massima copribile sarebbe di mq 1173 x 0,3 = 351,90 mq. In conclusione, anche se i valori riportati in precedenza sono indicativi e debbono essere verificati previa un rilievo di dettaglio del fabbricato e il rilievo strumentale della superficie effettiva del lotto, si ritiene che il lotto non sia saturo e che siano ammessi aumenti di volume con aumenti di altezza e aumento di superficie coperta, che dovrebbero essere compatibili con le difformità rilevate.In merito alla distanza dai confini da prendere a riferimento per i lotti non saturi, il R.U. fa riferimento al D.M. 1444/68, sentiti il dirigente Comunale, visto che il citato D.M. non prescrive delle distanze minime dai confini ma solo la distanza minima tra fabbricati (pari a ml 10), in questa zona urbanistica sembra non vi siano particolari prescrizioni per le distanze dai confini, ma si debba solo rispettare la distanza minima tra i fabbricati prevista dal citato D.M., pari a ml 10,00 . Stante quanto sopra, considerata l'epoca di costruzione del fabbricato originario che risale al 1964, tale distanza minima non è da ritenersi applicabile alla porzione autorizzata all'epoca, ma si ritiene debba essere rispettata per le parti difformi. In particolare sul lato sud il fabbricato è stato realizzato difforme e più lungo di circa 90 cm rispetto alla L.E. 42/63, considerato che tale parete del fabbricato dista circa 3,14 ml dal fabbricato confinate, la porzione difforme in ampliamento non verifica la prescritta distanza minima di ml 10,00 indiata dal D.M.

1444/68, non risulta quindi conforme allo strumento urbanistico vigente e quindi non è regolarizzabile in via ordinaria. Come in appresso dettagliato si ritiene che si potrà procedere con l'applicazione di una Sanzione per la legittimazione-monetizzazione dell'abuso sulla base di quanto previsto dall'art. 199 della L.R. 65/2014. Il resto degli ampliamenti sembra che verifichino la citata distanza minima dai fabbricati limitrofi e quindi, considerando che pare siano verificati anche gli altri parametri urbanistici, sentito il tecnico comunale, per regolarizzare le citate difformità si potrà presentare un Permesso di Costruzione in Sanatoria, con versamento di una oblazione da pagare pari al Contributo di Costruzione da calcolare sulla base dell'aumento di volume non autorizzato che è stato calcolato in maniera approssimata in circa mc 135, applicando a tale volume il costo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (€/mc 26.12 + 21,12), oltre al contributo sul costo di costruzione, che nel Comune di Porcari viene calcolato applicando un costo di €/mc 171,73 al quale applicare l'aliquota del 10%, si ottiene indicativamente un costo complessivo per l'Oblazione + Contributo di Costruzione di € 17.400,00 in c.t. o quanto risulterà a seguito dei calcoli e delle verifiche di dettaglio che verranno eseguite dal tecnico incaricato dall'aggiudicatario. Si precisa che la regolarizzazione delle difformità è subordinata alla preventiva verifica dell'idoneità statica del fabbricato in relazione alle difformità, con rilascio da parte di tecnico abilitato di certificazione di idoneità statica.

<u>In merito alla porzione di fabbricato che si ritiene non regolarizzabile in quanto edificata a distanza inferiore a 10 ml dal fabbricato fronteggiante, si precisa quanto segue:</u>

- Il lato sud del fabbricato principale risulta più lungo di circa 90 cm rispetto a quanto autorizzato (stato autorizzato con la L.E. 42 del 1963), misura autorizzata ml 11.30 , misura realizzata circa ml 12,20, considerato che tale parete fronteggia un fabbricato che dista solo ml 3,14, allo stato tale maggiore larghezza non è regolarizzabile in quanto in contrasto con la distanza minima di 10 ml prevista dal D.M. 1444/68;
- si ritiene che la difformità non possa essere regolarizzata in via ordinaria ma possa essere solo Legittimata-monetizzata con l'applicazione della Sanzione prevista dall'Art. 199, 206 e 206 bis della L.R. 65/2014 (considerata la data di realizzazione dell'intervento anteriore al 1978). In appresso si riporta un estratto dei vari articoli citati in precedenza:
    - *Estratto art. 199 L.R. 65/2014 - 2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'ufficio tecnico comunale. La sanzione pecuniaria di cui al presente comma è in ogni caso in misura non inferiore a euro 1.000,00;*
    - *Estratto art. 206 L.R. 65/2014 - 2. Qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00;*
    - *Estratto art. 206 bis L.R. 65/2014 - 1. Per le opere ed interventi edilizi su immobili con destinazione d'uso residenziale, eseguiti ed ultimati in data anteriore al 17 marzo 1985, data di entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive), in parziale difformità dal titolo abilitativo, qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo;*

- *<u>Per poter applicare uno di tali articoli e non dover procedere con la messa in pristino dello stato autorizzato (demolizione di una porzione del fabbricato), **preventivamente si dovrà procedere con la redazione di una apposita perizia statica (redatta da tecnico**</u>*

incaricato dall'aggiudicatario) che dimostri che non è possibile eseguire la demolizione della porzione abusiva (demolizione di una porzione dell'edificio con messa in pristino dello stato autorizzato), senza creare pregiudizio alla porzione conforme. Come prevede la norma, la sanzione viene determinata dall'Ufficio, e quindi dal tecnico Comunale che avrà in carico la pratica, al momento sembra che il Comune di Porcari non sia dotato di un apposito regolamento che specifichi come si debba procedere con il calcolo di questa sanzione (alcuni comuni prevedono l'applicazione al valore OMI di coefficienti riduttivi principalmente dovuti alla vetustà del fabbricato), lo scrivente ha cercato di quantificare indicativamente l'importo della sanzione da versare. Stante quanto sopra l'importo della sanzione calcolata dal Comune potrebbe essere diverso rispetto a quella calcolata dallo scrivente, che deve quindi essere considerato indicativo.

- Sentito il tecnico Comunale (si ricorda che allo stato il Comune di Porcari non è dotato di un regolamento specifico per le sanzioni), per il calcolo della sanzione si prende a riferimento la superficie della porzione di fabbricato che non è regolarizzabile in via ordinaria in quanto a distanza inferiore a 10 ml dal fabbricato fronteggiate, la superficie da considerare è circa 0,90 mq x (10 -3,14) = 6,17 mq, la sanzione prevista dalla norma è pari al doppio dell'aumento di valore venale, prendendo a riferimento il valore minimo OMI (Osservatorio mobiliare dell'Agenzia delle Entrate), che per la tipologia di fabbricato in oggetto ammonta a €/mq 1.400,00, abbattendo tale valore in base alla vetustà (con un indice di vetustà Iv che si ipotizza pari all'1% annuo, considerato l'epoca di realizzazione il 1965 si ottiene un deprezzamento del 57%), applicando il valore deprezzato alla superficie calcolata in precedenza si otterrebbe una Sanzione pari a (€ 1.400,00 – 57% x 6,17 x 2) = € 7.500,00 in c.t..

In merito al fabbricato di servizio (sub. 6), si richiama quanto già evidenziato in precedenza, tale fabbricato si ritiene realizzato senza titolo, in quanto non era presente nella citata L.E. 42 e non è stato reperito altro permesso che lo autorizzi in modo esplicito. Sentito anche il tecnico Comunale, il solo fatto che sia stato rappresentato nella tavola dello "stato attuale" della C.E 101 non lo rende autorizzato. Dalle ricerche eseguite presso il Comune di Porcari, è stata rintracciata la vecchia mappa che perimetra i centri abitati al 1967 (che fa riferimento alla legge 765 del 06.08.1965), eseguendo una sovrapposizione sommaria con la mappa catastale, considerate le incertezze insite nella rappresentazione grafica, sembra che il fabbricato accessorio ricada all'esterno della perimetrazione del centro abitato al 1967. Come riferito in precedenza lo scrivente ha eseguito varie ricerche documentali, senza però riuscire a stabilire se tale fabbricato sia stato edificato prima del 01.09.67. Vista l'apparente assenza di titoli abilitativi, ove l'aggiudicatario, tramite il proprio tecnico riuscisse a dimostrare che il fabbricato è stato edificato anteriormente al 01.09.1967 ne avrebbe di fatto dimostrato la regolarità. Allo stato, in considerazione di quanto sopra esposto, il citato fabbricato di servizio risulta realizzato in assenza di titolo e non risulta regolarizzabile in quanto in contrasto con le prescrizioni previste dal vigente R.U. e alla normativa urbanistica, in particolare è ubicato a distanza minore di ml 10,00 dal fabbricato principale (in contrasto con la distanza minima prevista dal D.M. 1444/68). In considerazione di quanto sopra esposto, l'aggiudicatario dovrà procedere a sua cura e spese, con un intervento di messa in pristino con la demolizione del fabbricato accessorio. Tale manufatto non è stato considerato nella quantificazione del valore del lotto e il costo di demolizione, che è stato quantifica indicativamente in circa € 6.000,00, è stato detratto dal valore complessivo stimato per il lotto.

Riepilogo costi di regolarizzazione

Per ottenere il costo complessivo, approssimato e indicativo, che l'aggiudicatario dovrà sostenere per regolarizzare dal punto di vista edilizio-urbanistico il Lotto in oggetto, agli importi stimati in precedenza (€ 2.000,00 + € 17.400,00 + € 7.500,00 + € 6.000,00) si dovranno aggiungere le spese tecniche del professionista incaricato, che si stimano indicativamente in € 6.000,00.

Dalla somma di quanto sopra si ottiene un importo indicativo stimato in € 38.700,00

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

vedasi quanto riportato al paragrafo 7.

Costi di regolarizzazione complessivi : € 38.700,00

quota parte di 1/2 dei costi di regolarizzazione stimati: € 19.350,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedasi paragrafo 1
Costi di regolarizzazione complessivi: €. 1000,00

quota parte di 1/2 dei costi di regolarizzazione stimati: € 500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

vedasi paragrafo 7

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PORCARI VIA ROMANA OVEST 54

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a PORCARI via Romana Ovest 54, della superficie commerciale di **310,10** mq per la quota di [redacted]i)
Fabbricato unifamiliare per abitazione elevato in gran parte al piano terra e in parte su due piani, corredato di circostante resede recintata, con accesso dalla via pubblica tramite cancello carrabile arretrato di circa 2,70 ml dal limite stradale. La resede in parte è pavimentata per il transito e la sosta di mezzi nonchè come percorso pedonale, in parte è destinata a giardino; sul retro si eleva manufatto ad uso garage e ripostiglio. Il tutto sito in Comune di Porcari, lungo la via Romana Ovest al civico n.54 in posizione semiperiferica in zona a prevalente destinazione residenziale. L'abitazione, oggetto di contratto di locazione, appare non abitata e oggetto di lavori edilizi di manutenzione non ancora completati.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 733 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 12,5 vani, rendita 1.510,64 Euro, intestato a [redacted]
  La planimetria in atti differisce dallo stato dei luoghi per alcune differenze al piano terra quali diversa posizione di una parete nell'ingresso, mancata rappresentazione del caminetto nel soggiorno, alcune differenze nella rampa di scale che conduce al piano soffitta nonchè mancata rappresentazione della porzione di sottotetto con altezza maggiore di ml.1,50, l'aggiudicatario dovrà presentare a sua cura e spese, una pratica Docfa con una nuova planimetria catastale.
- foglio 3 particella 733 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 35 mq, rendita 99,42 Euro, intestato a [redacted]
  Coerenze: la proprietà confina nel complesso con via Romana Ovest, mappale 1520, mappale 1476, mappale 1455, mappale 765, s.s.a.
  La planimetria in atti corrisponde allo stato di fatto. L'abitazione (sub.5) e il garage (sub.6)

sono corredati di resede circostante censita con il mappale 733 sub.4, bene comune non censibile comune ai sub. 5 e 6. Ai fini della continuità storico catastale le particelle 733 sub.4, 733 sub.5 e 733 sub.6 sono derivate dalla soppressione per frazionamento delle particelle 733 sub.3 e 733 sub.501; la particella 733 sub.3 è derivata quale unità afferente, la particella 733 sub.501 è derivata dalla soppressione della particella 733 sub.2 a sua volta derivata dalla soppressione per fusione delle particelle 733 e 874.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
esposizione:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
luminosità:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
panoramicità:	nella media	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	nella media	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
servizi:	nella media	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Villetta unifamiliare elevata in gran parte al piano terra e in parte su due piani, corredata di resede esclusiva recintata sulla quale si eleva manufatto ad uso garage. L'abitazione è così sviluppata: al piano terra ingresso, soggiorno-pranzo con caminetto dal quale si accede ad altro locale, a servizio igienico e da dove parte la scala di accesso al piano primo (mansarda); in aderenza al servizio igienico si trova il locale destinato a centrale termica avente accesso indipendente dalla resede esterna. Dal soggiorno-pranzo si comunica con la cucina, dotata di veranda posta sul retro, e con altro ampio soggiorno dal quale si accede alla zona notte composta da ampio disimpegno, tre camere da letto e ad un bagno. Al piano primo (mansarda), al quale si accede con la citata rampa di scale, sono presenti due locali con altezza variabile da un minimo di circa ml 1,43 ad un massimo di circa ml 2,92 in colmo, oltre a due vani a soffitta di limitata altezza di cui una non accessibile e l'altro al grezzo, dal quale si accede, tramite apertura di limitate dimensioni, al sottotetto che sovrasta il resto dell'abitazione e che ha altezza in colmo di circa ml 2,05 – 2.30, che non è stato computato nella stima.

Altezza interna del piano terreno è leggermente variabile tra i vari locali (parte risulta controsoffittata), le altezze variano da un minimo di circa 3 ml e un massimo di circa 3,10 ml.

A corredo: resede esclusiva recintata con accesso carrabile della superficie complessiva di circa mq 934,00 (al netto dei fabbricati).

SUPERFICIE COMMERCIALE riferita alla Superficie lorda calcolata compreso le murature esterne e murature interne:

- Superficie lorda abitazione p.t. circa 236,00 mq
- Superficie lorda p.1. mansarda, escluso soffitte circa 49,00 mq
- Superficie verande circa 28,00 mq
- Superficie garage-ripostiglio circa 40,00 mq
- Resede esclusiva circa 934,00 mq
- Superficie commerciale 236,00x100%+49,00x50%+ 28,00 x 35% +40,30x0%+264x10%+670x2%=

310,10 mq circa

Si precisa che il manufatto ad uso garage si ritiene realizzato senza titoli edilizi, per maggiori informazioni si rimanda a quanto esposto nel capitolo "conformità Edilizia", ove si specifica che allo stato tale manufatto non si ritiene regolarizzabile e pertanto non viene considerato nella determinazione del valore del lotto e quindi nel calcolo della superficie commerciale, si prende in considerazione un coefficiente pari a 0%;

Stato di possesso: l'immobile attualmente è stato locato dai comproprietari non esecutati, titolari dei diritti di ½, con contratto di locazione regolarmente registrato (che si allega), successivo al pignoramento, con decorrenza dal 15.01.2022 e durata anni 4+4. Durante l'ultimo sopralluogo si è accertato che l'immobile non risulta ancora abitato (sembra siano in corso alcuni lavori di ordinaria manutenzione). Ai fini della valutazione, in via prudenziale, viene considerato come occupato e si applica una riduzione del valore di stima del 10%.

Caratteristiche costruttive e finiture:

- Caratteristiche strutturali desunte da un sommario esame visivo dei luoghi e dall'epoca di costruzione (lo scrivente non ha eseguito accertamenti specifici sulle strutture) si ritiene che: la struttura portante verticale sia in muratura; solai orizzontali in laterizio armato; pareti interne in muratura; copertura delle verande in travicelli di legno e mezzane di cotto; tetto con struttura gran parte in legno con scempiato in tavelle di laterizio, da quanto riferito allo scrivente dal comproprietario (non esecutato), recentemente lo stesso ha eseguito un importante intervento sulla copertura, con la messa in opera di uno strato isolante di alcuni cm, la messa in opera della guaina impermeabilizzante e la sostituzione dell'intero manto di copertura, oltre alla sostituzione di alcuni travicelli ammalorati ;
- Intonaci tipo civile abitazione interno, all'esterno parte intonaco civile parte in rivestimento in mattoni a faccia vista;
- Pavimentazioni esterne: marciapiedi in porfido;
- Impianto di riscaldamento, caldaia a gas posta nel locale termico con accesso dall'esterno, termosifoni in ghisa, non sono state reperite le certificazioni dell'impianto;
- Impianto elettrico incassato, parzialmente in fase di rifacimento, non sono state reperite le certificazioni dell'impianto ;
- Bagni corredati di lavabo, bidet, vater uno con doccia e uno con vasca, con rivestimento e pavimento;
- Pavimento interno zona giorno sembra in cotto, zona notte in parquet; rivestimento angolo cottura;
- Infissi esterni in legno in parte al naturale con scuroli e in parte laccati colore bianco con scuroli, protetti da persiane in legno;
- Porte interne laccate bianche con bozze e in parte con vetri all'inglese;
- Allacci: da quanto è stato riferito allo scrivente il fabbricato dovrebbe essere allacciato alla fognatura pubblica; acquedotto pubblico; gas metano; enel ;
- Recinzione della resede esclusiva lungo la via pubblica realizzata con muro rivestito in mattoni a faccia vista, e sovrastante cancellata metallica, in mediocre stato di manutenzione; lati nord e sud realizzata con cordolo in cemento e sovrastati pali e rete; sul retro muro parte in c.a. e parte in bozze;
- Vialetti pedonali di accesso parte in porfido e parte in mattoni;
- L'immobile si presenta con finiture e dotazioni impiantistiche nella media e stato di manutenzione sotto la media, sembra non abitato da qualche anno.

CLASSE ENERGETICA:

[140,971 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie piano terra (con pareti esterne ed interne) circa	236,00	x	100 %	=	236,00
superficie piano primo mansarda-- soffitta (con murature esterne ed interne) solo parte accessibile circa	49,00	x	50 %	=	24,50
superficie verande piano terra circa	28,00	x	35 %	=	9,80
superficie manufatto ad uso garage-ripostiglio (comprese murature esterne e interne- in merito al coefficiente di ragguaglio si rimanda al capitolo considerazioni di stima) circa	40,00	x	0 %	=	0,00
superficie resede (superficie lotto escluso fabbricato, verande e garage) circa mq. 934 di cui	264,00	x	10 %	=	26,40
restante superficie resede (934-264) circa	670,00	x	2 %	=	13,40
Totale:	**1.287,00**				**310,10**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	310,10	x	1.250,00	=	**387.625,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 387.625,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 193.812,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerazioni di stima

Si ritiene, come comunemente adottato in questi casi, che il metodo più idoneo impiegato per determinare il più probabile valore venale o commerciale del bene, sia quello a stima diretta che tiene conto di vari elementi conoscitivi quali : lo stato di uso, di conservazione e di diritto in cui si trova l'immobile; il livello di finitura e la consistenza dell'immobile; la tipologia e destinazione d'uso dell'immobile; la collocazione territoriale, l'accessibilità, l'esposizione, l'orientamento e il livello di piano; La conformità edilizio-urbanistica e i costi di regolarizzazione; gli elementi tipici del mercato immobiliare della zona ove è collocato, comparati con dati tecnico-economici di immobili simili o assimilabili rilevati nella zona. In particolare si è tenuto conto dei seguenti elementi tecnico-economici:

- *consistenza dell'immobile e degli accessori*:
  - A corredo: resede esclusiva recintata, della superficie catastale di mq 1198, detratta la superficie coperta dell'immobile principale con le verande, si ottiene una superficie netta complessiva di circa mq 934,00 in parte pavimentata e in parte a giardino;
  - Superficie commerciale: in merito alla metodologia di calcolo utilizzata per la determinazione della superficie lorda dell'abitazione si rimanda a quanto indicato nella descrizione dettagliata; per quanto attiene ai vari coefficienti di ragguaglio applicati per il calcolo della superficie commerciale si precisa che: per il manufatto ad uso garage si rimanda a quanto esposto nel capitolo "conformità Edilizia", ove si specifica che allo stato tale manufatto non si ritiene regolarizzabile e pertanto non viene considerato nella determinazione del valore del lotto e quindi nel calcolo della superficie commerciale, si prende in considerazione un coefficiente pari a 0%; per i locali mansarda-soffitta, direttamente comunicanti con l'abitazione, si considera un coefficiente del 50%, per le verande si applica un coefficiente del 35% mentre per la resede esclusiva per la superficie di mq. 264 corrispondente alla superficie coperta dell'abitazione, si applica il coefficiente del 10% , per la restante superficie si applica un coefficiente del 2%.

Calcolo superficiecommerciale:

- Superficie lorda abitazione p.t. circa 236,00 mq
- Superficie lorda mansarda-soffitta p.1., solo porzione accessibile, circa 49,00 mq
- Superficie verande circa 28,00 mq
- Superficie lorda garage-ripostiglio circa 40,00 mq
- Superficie commerciale 236,00x100%+49,00x50%+28,00x35%+40,00x0%+264x10%+670x2%= 310,10 mq.

- *stato di possesso del bene:* l'immobile attualmente è stato locato dai comproprietari non esecutati, titolari dei diritti di ½, con contratto di locazione regolarmente registrato (che si allega), successivo al pignoramento, con decorrenza dal 15.01.2022 e durata anni 4+4. Durante l'ultimo sopralluogo si è accertato che l'immobile non risulta ancora abitato (sembra siano in corso alcuni lavori di ordinaria manutenzione). Ai fini della valutazione, in via prudenziale, viene considerato come occupato e si applica una riduzione del valore di stima del 10%. A titolo informativo si informa che il canone di locazione è di € 300 mensili che riportato sulla superficie commerciale calcolata in precedenza è pari a circa 1 €/mq contro un canone unitario di locazione minimo indicato nell'OMI per le abitazioni civili pari a € 4,50;
- *collocazione territoriale, viabilità di accesso, infrastrutture circostanti presenza o meno di pregi territoriali e/o panoramici:* l'abitazione è ubicata in Comune di Porcari in posizione semi periferica, su terreno leggermente collinare, lungo la via Romana Ovest con traffico anche di attraversamento, in zona con prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato dista circa 500 metri dal centro e circa 3.5 Km dal casello autostradale di Capannori;
- *finiture interne, materiali e soluzioni tecniche adottate:* L'edificio è stato edificato nel

1964, e ha subito nel tempo interventi di ordinarie e straordinaria manutenzione. Per una descrizione delle finiture e delle caratteristiche costruttive si rimanda alle foto allegate e alla descrizione dettagliata;

- *stato di conservazione di uso e livello di finitura:* In considerazione dell'anno di costruzione e della tipologia di immobile di cui trattasi, il livello delle finiture e le dotazioni impiantistiche risultano nella media; lo stato di manutenzione risulta sotto la media, risulta inoltre non abitato da qualche anno. *Nella stima è stato tenuto in considerazione lo stato di uso e manutenzione attuale dell'immobile e il livello di finitura* ;
- *conformità edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile:* Per la descrizione dettagliata delle difformità rilevate, con la relativa stima indicativa dei costi di regolarizzazione (sanzioni, spese tecniche ed eventuali lavori di messa in pristino e/o adeguamento), si rimanda al capitolo relativo alle verifiche di conformità urbanistico-edilizie e catastali, ove è stato stimato indicativamente un costo di regolarizzazione complessivo, pari a € 38.700,00 + € 1.000,00 con una quota parte riferita ai diritti di ½ di € 19.850,00. ***Nella determinazione del valore dell'abitazione sono state tenute in considerazione anche le incertezze relative alla possibilità di regolarizzare alcune delle difformità Edilizie-Urbanistiche descritte nel relativo capitolo, le incertezze dovute alle approssimazioni insite nel rilievo eseguito dallo scrivente e le incertezze e approssimazioni nella quantificazione dei costi di regolarizzazione ;***
- A solo titolo informativo si indicano i valori riportati nella banca dati O.M.I. (quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate); periodo di riferimento primo semestre 2022; zona D2, "Periferica/[redacted] questa zona è molto ampia ed è troppo variegata per poter estrapolare valori significativi riconducibili alla particolare zona in oggetto.

Si riportano i valori inerenti le tipologie edilizie assimilabili a quella in oggetto:"*Ville e Villini*",minimo €/mq 1400, massimo €/mq 2000;"*Abitazioni Civili*",minimo €/mq 1050, massimo €/mq 1550;

- Indagine tecnico-economica sviluppata nel settore delle compravendite, con verifica delle tipologie prevalenti in loco e accertamento del grado di appetibilità commerciale del bene, attraverso colloqui con varie Agenzie Immobiliari e con tecnici della zona;

Il metodo con cui è stata effettuata la stima è quello cosiddetto "comparativo" che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche di beni noti e il bene da stimare; al di là dei limiti di questo metodo, quale difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato, esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato del bene da stimare.

In base alle notizie tecnico-economiche rilevate per la zona in oggetto (desunte da colloqui con agenzie immobiliari e tecnici di zona e dall'esame di siti specializzati), confrontate con le caratteristiche intrinseche del bene da stimare, ha permesso di determinare il più probabile valore di mercato unitario del bene, pari a **€ 1.250,00 .**

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale del bene pari a mq **310,10**, permette di determinare il più probabile valore di mercato del bene pari a *Euro 387.625,00* .

Valore di mercato dei diritti di ½ € 193.812,50, al questo si deve applicare una riduzione del 10% per la locazione dell'immobile : € 193.812,50 -10% = ***€ 174.431,25.***

Da tale importo andranno detratti i presumibili costi da sostenere per la regolarizzazione delle difformità edilizie-urbanistica e catastali, elencate e quantificate in precedenza, che ammontano quale quota parte per i diritti di ½ ad ***€ 19.850,00*** (In merito ai costi di regolazione edilizia e catastale quantificati e descritti nei relativi capitoli, ai fini della determinazione del valore, sono stati imputati per la quota di 1/2 corrispondente ai diritti di proprietà dell'esecutato. Trattandosi però di costi di regolarizzazione che sono "solidali" tra i comproprietari del bene , l'aggiudicatario potrebbe essere chiamato a sostenerli per intero.

Fatti semplici calcoli si ottiene che il più probabile valore di mercato dei diritti di ½ dell'abitazione,

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ammonta a **€ 154.581,25.**

Merita evidenziare che: non sono state effettuate verifiche relative alla rispondenza delle strutture del fabbricato alla normativa sulle costruzioni e ai progetti strutturali; non sono state eseguite verifiche e/o prove relative al funzionamento degli impianti tecnologici e di scarico e alla loro rispondenza degli stessi alla normativa; non sono state eseguite indagini nel sottosuolo o svolti saggi e/o indagini geologiche e geotecniche per accertare l'eventuale presenza di rifiuti sotterranei di qualsiasi natura; non sono state eseguite verifiche e/o indagini sul rispetto dei requisiti previsti dalle normative vigenti quali, termotecnica, acustica, ecc.

Si ricorda infine che trattandosi di vendita sottoposta a procedura esecutiva, il bene viene posto all'incanto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova senza alcuna garanzia sui vizi, sulla regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio e strutturale, e sulla conformità e regolare funzionamento degli impianti, ecc..

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

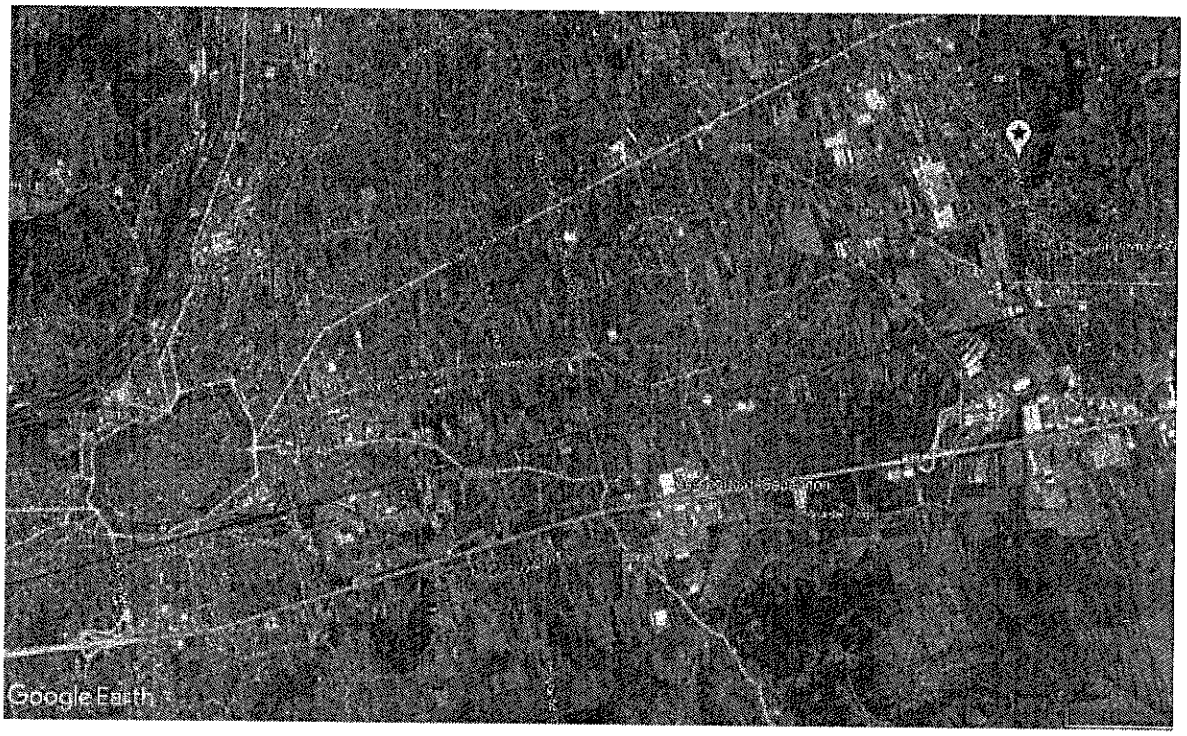
ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	310,10	0,00	387.625,00	193.812,50
				387.625,00 €	**193.812,50 €**

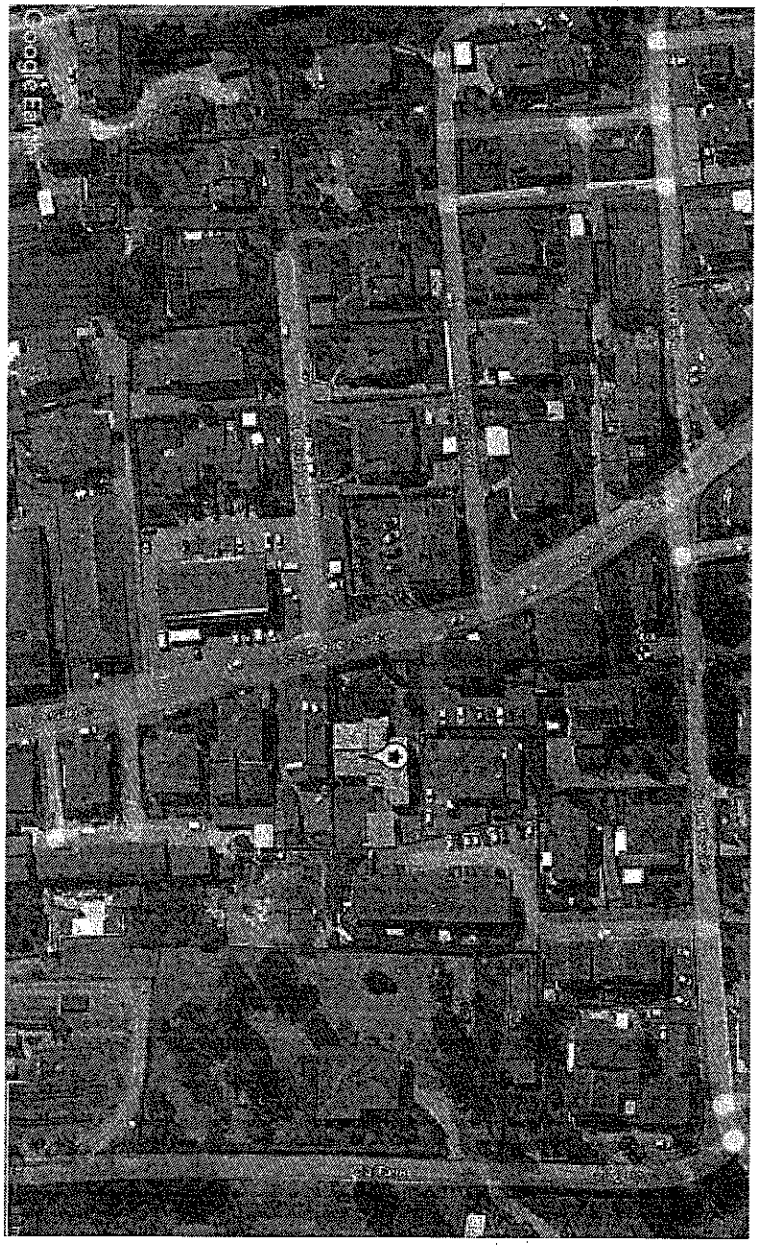
Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione:	**€. 19.381,25**
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 19.850,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 154.581,25**

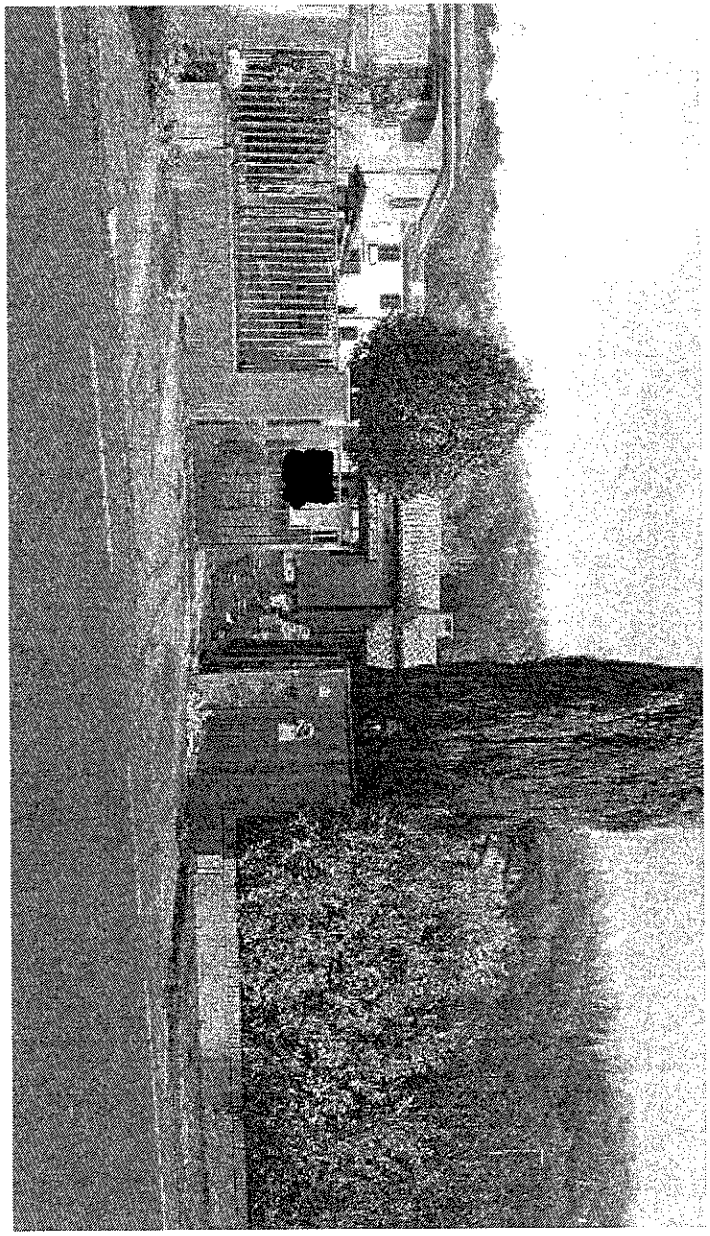
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

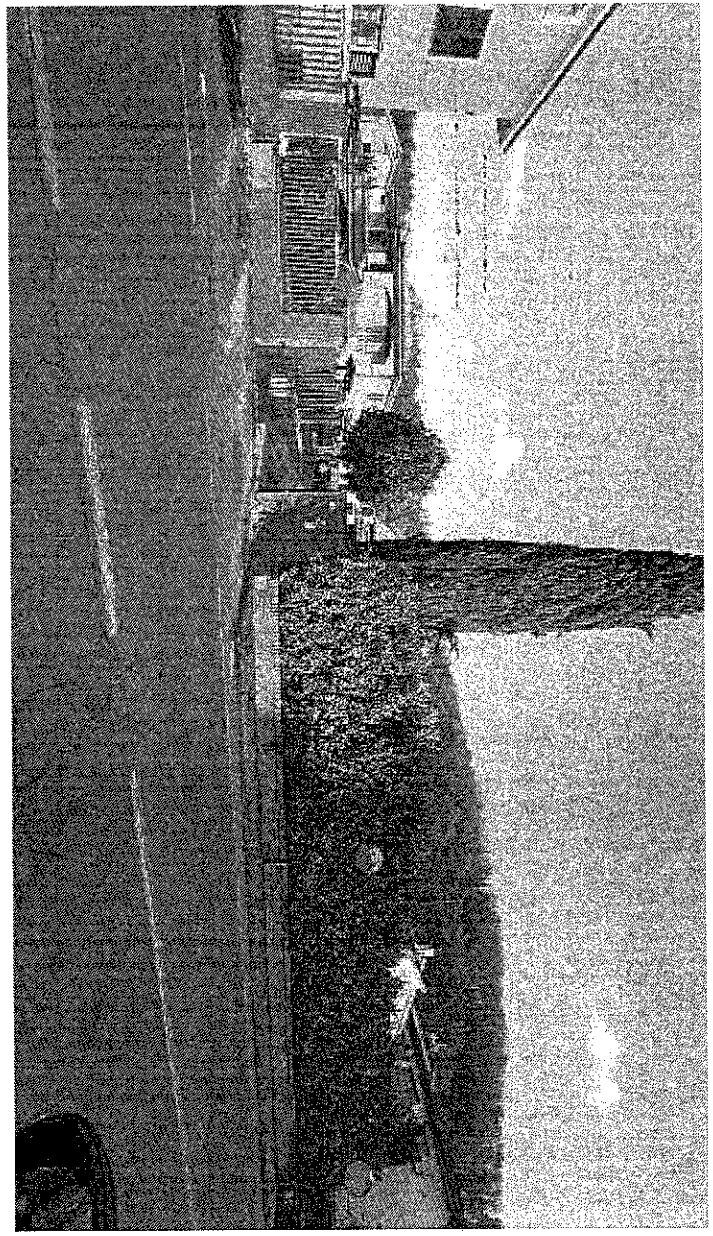
Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€. 30.916,25**
Oneri 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:	**€. 123.665,00**

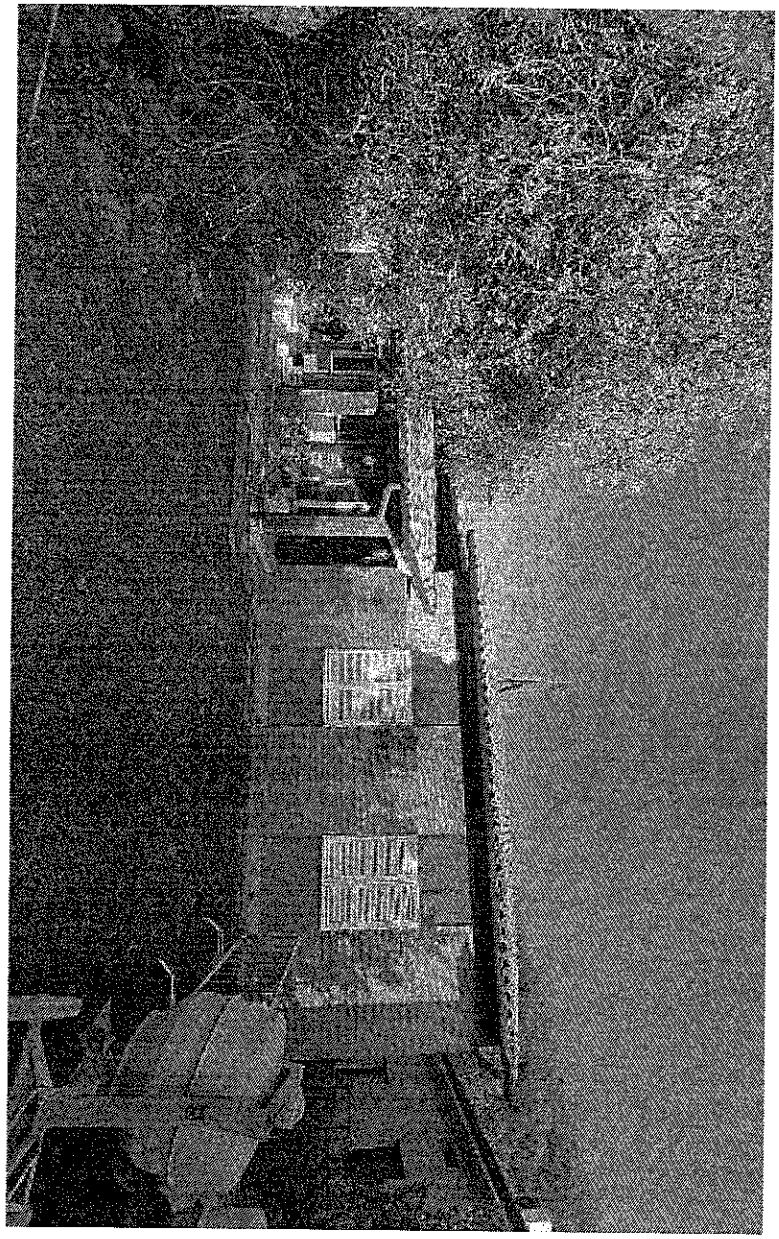
LOTTO 1 – documentazione fotografica

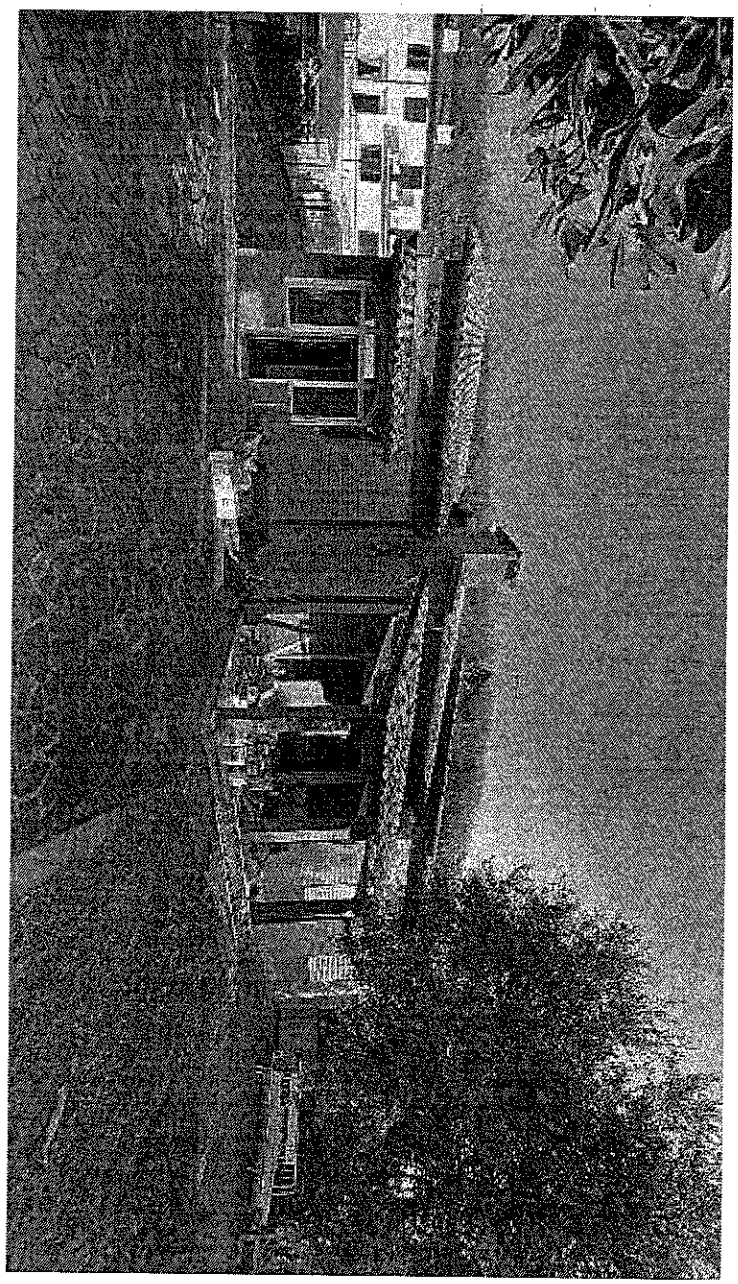


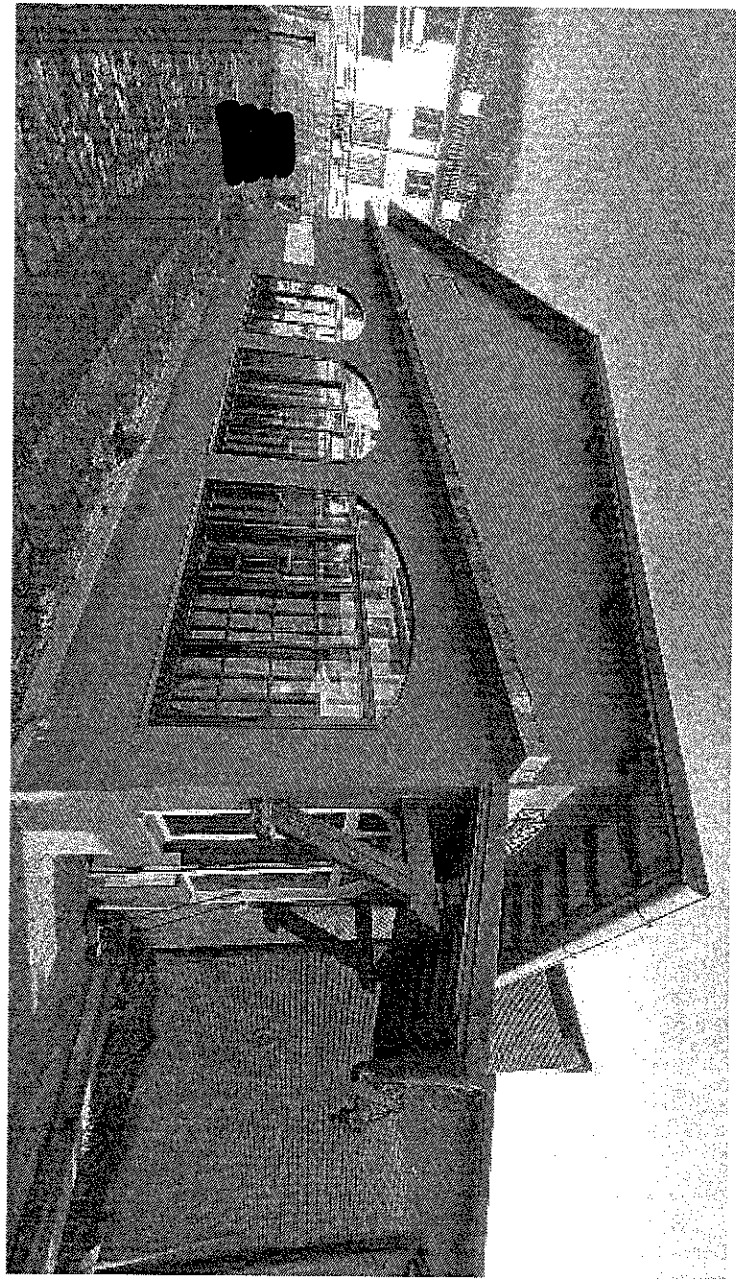


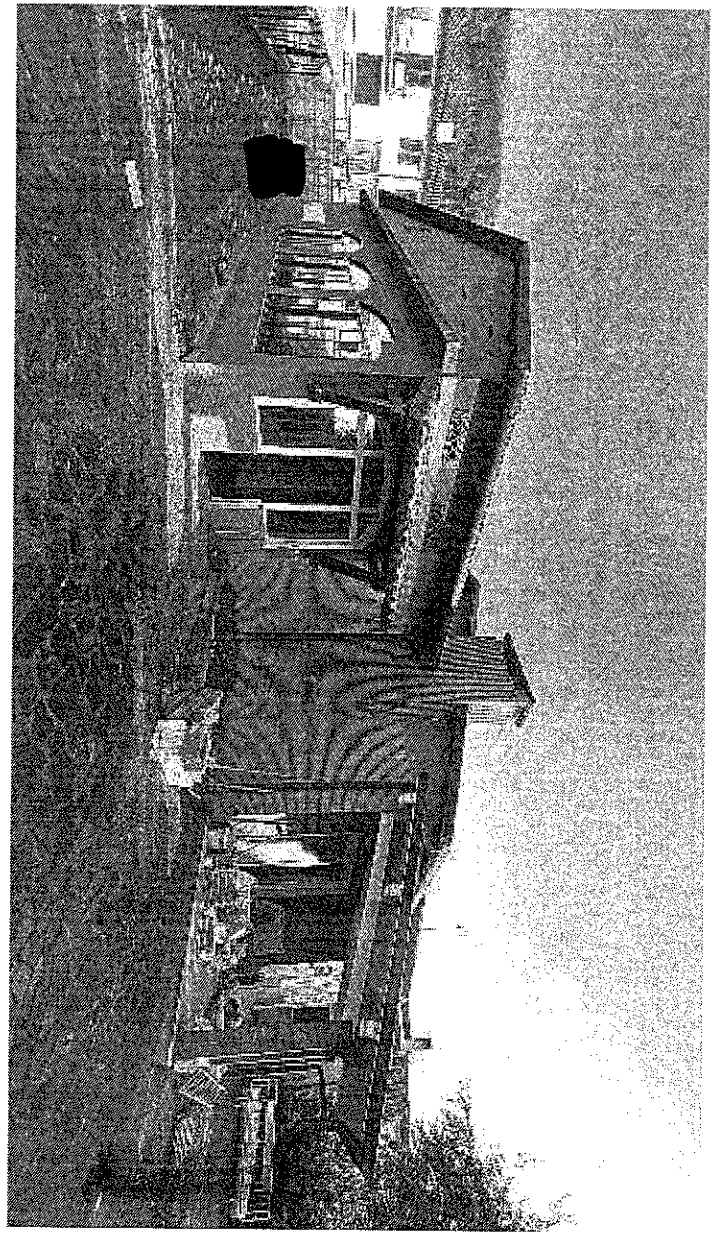


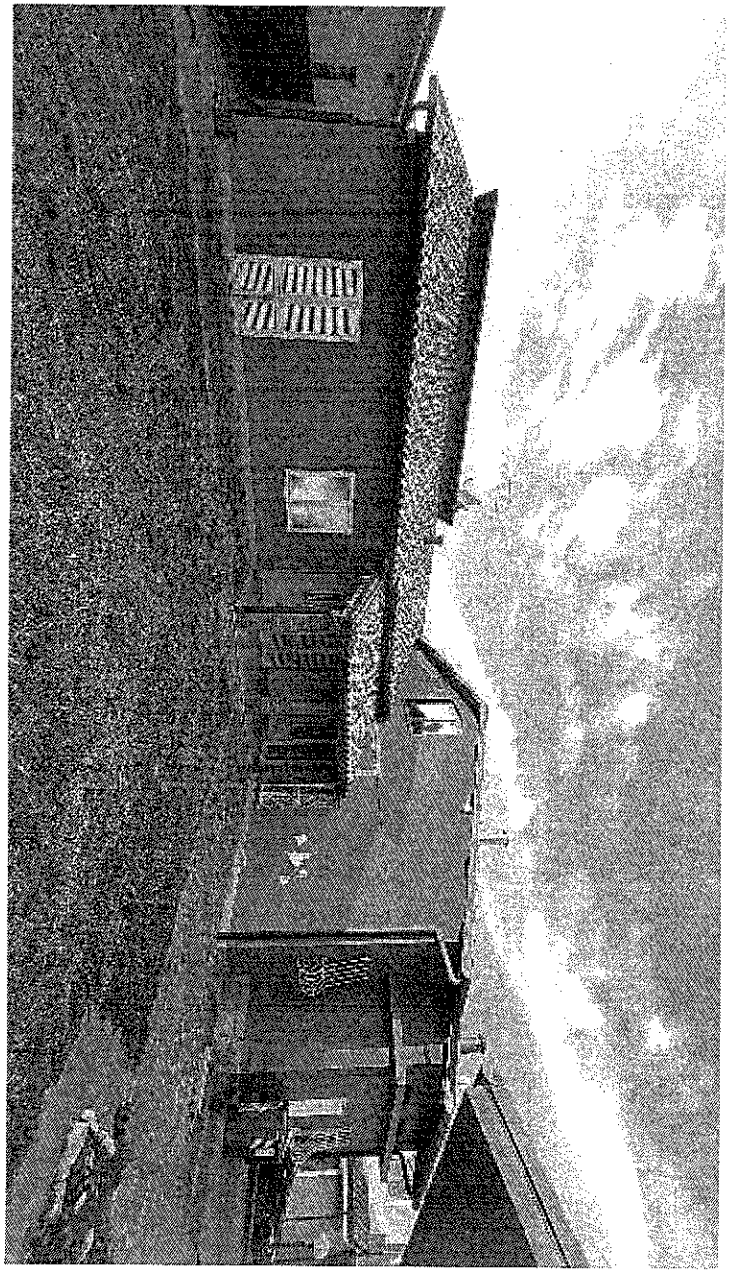


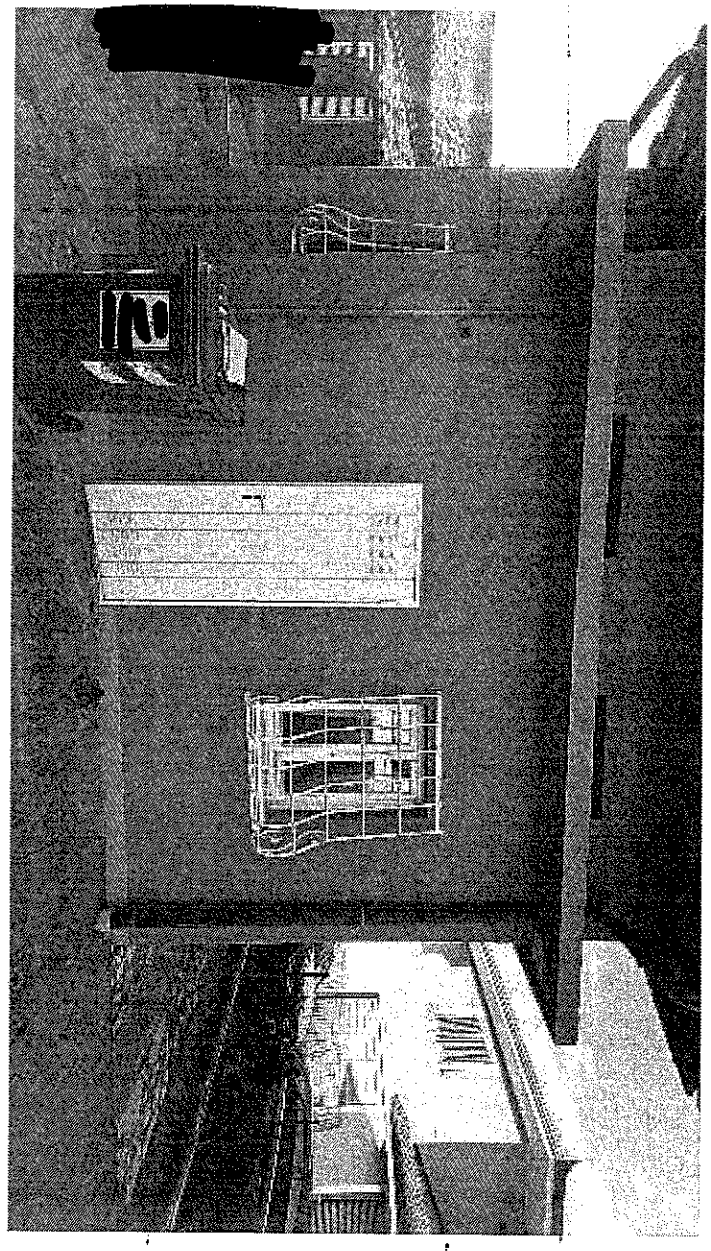


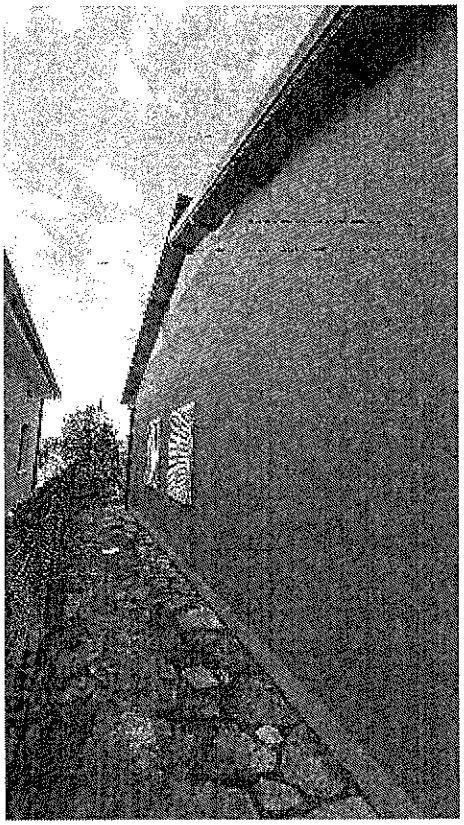




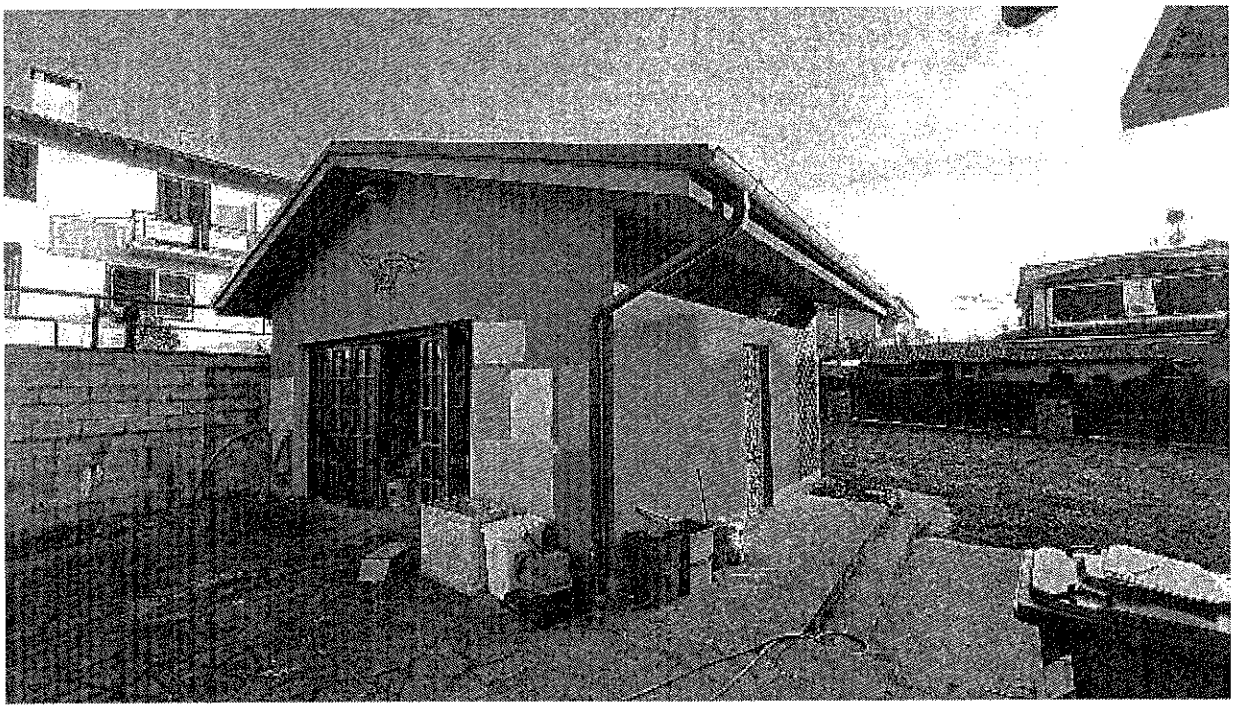


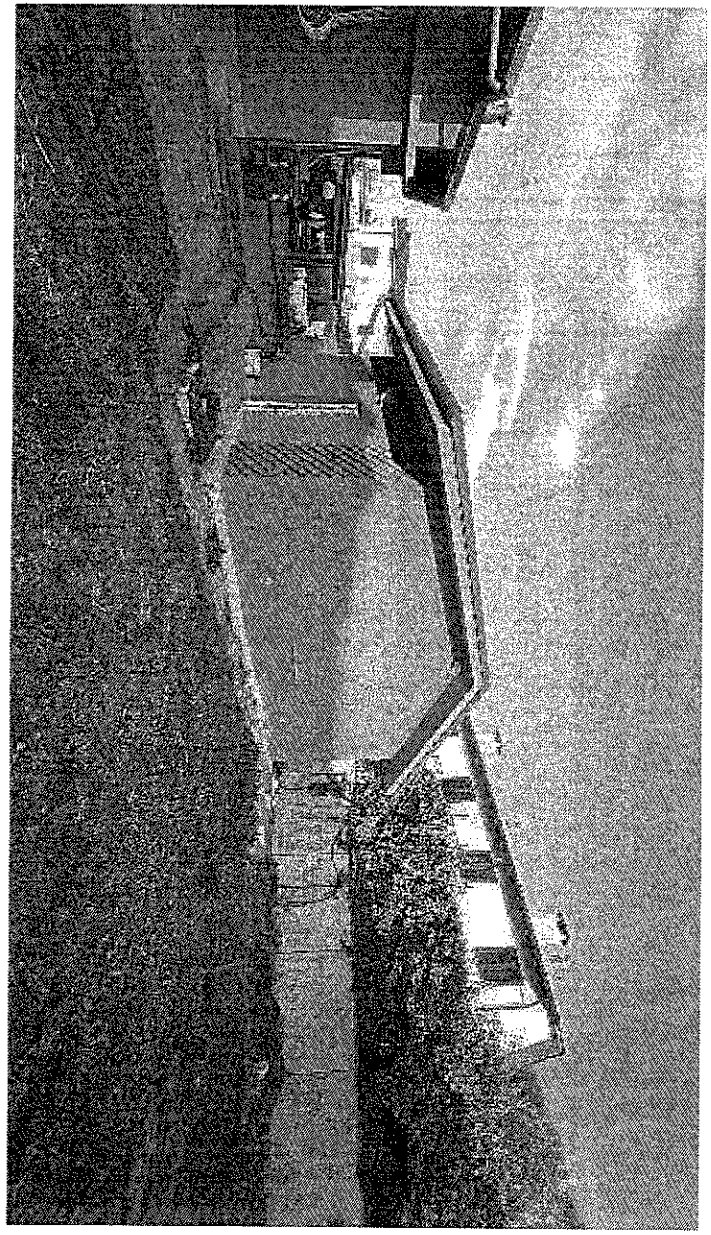


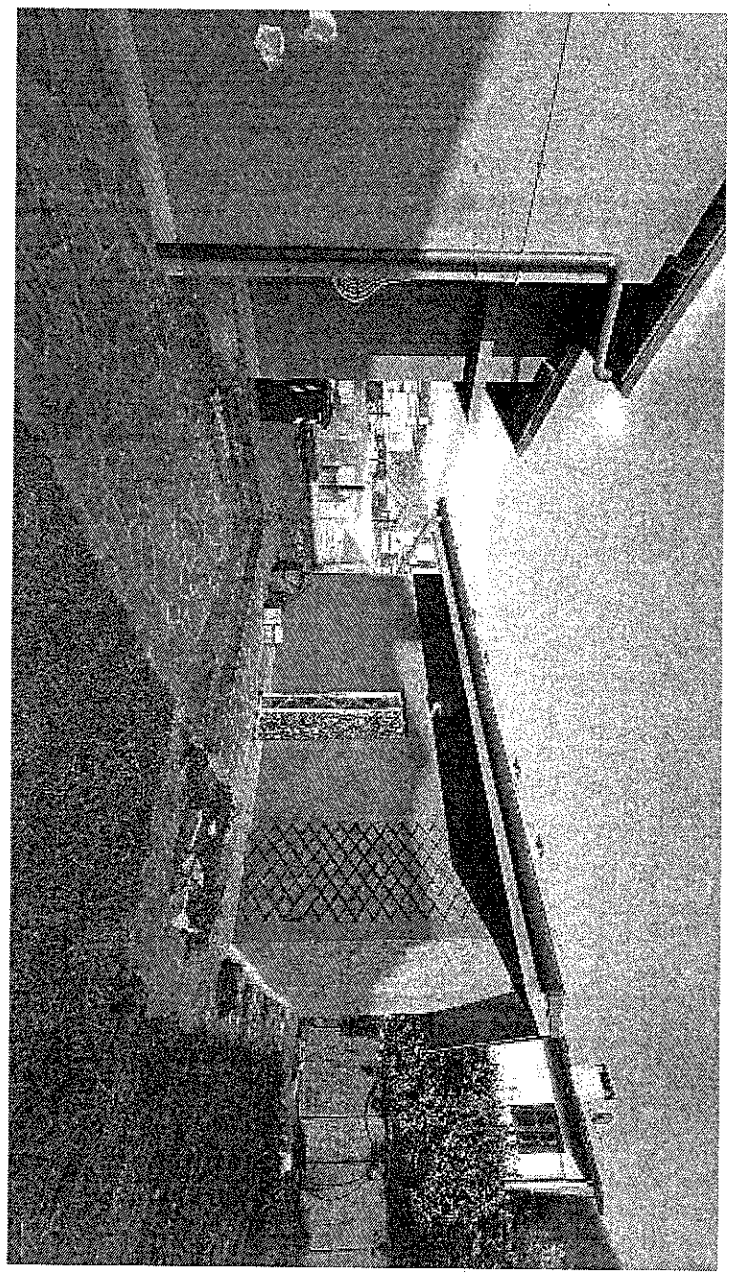


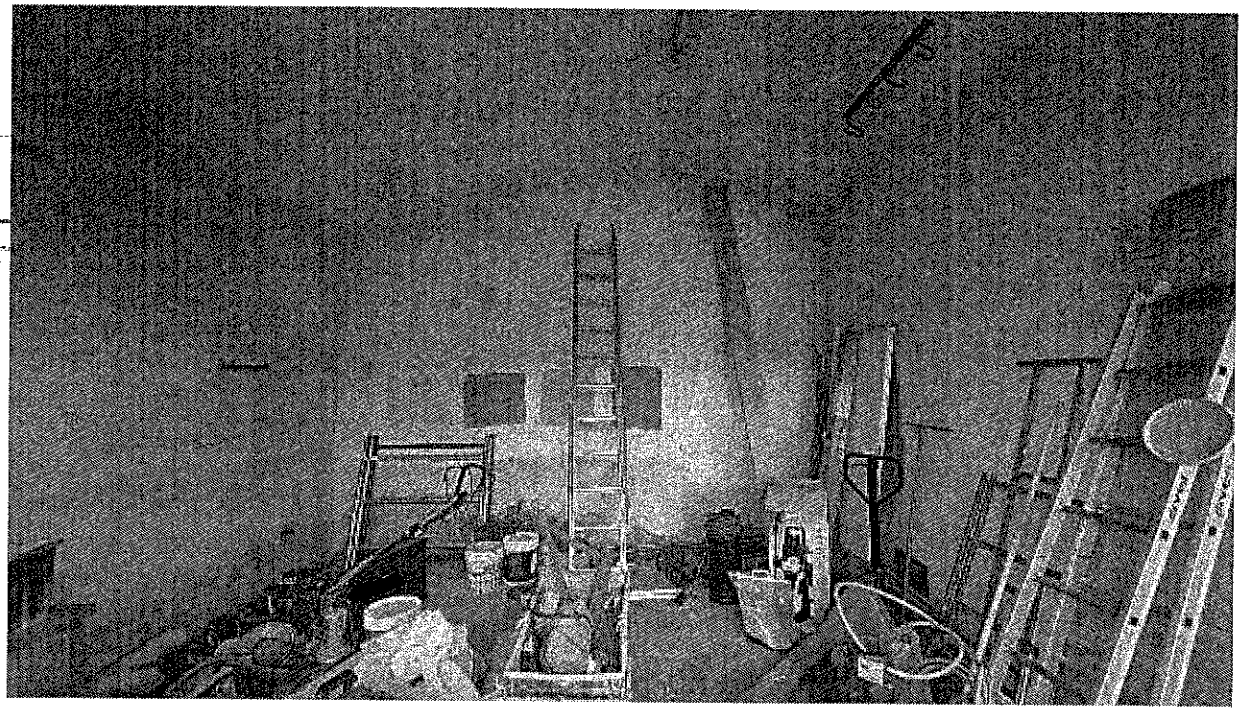


Sotto Foto rimessa Sub. 6

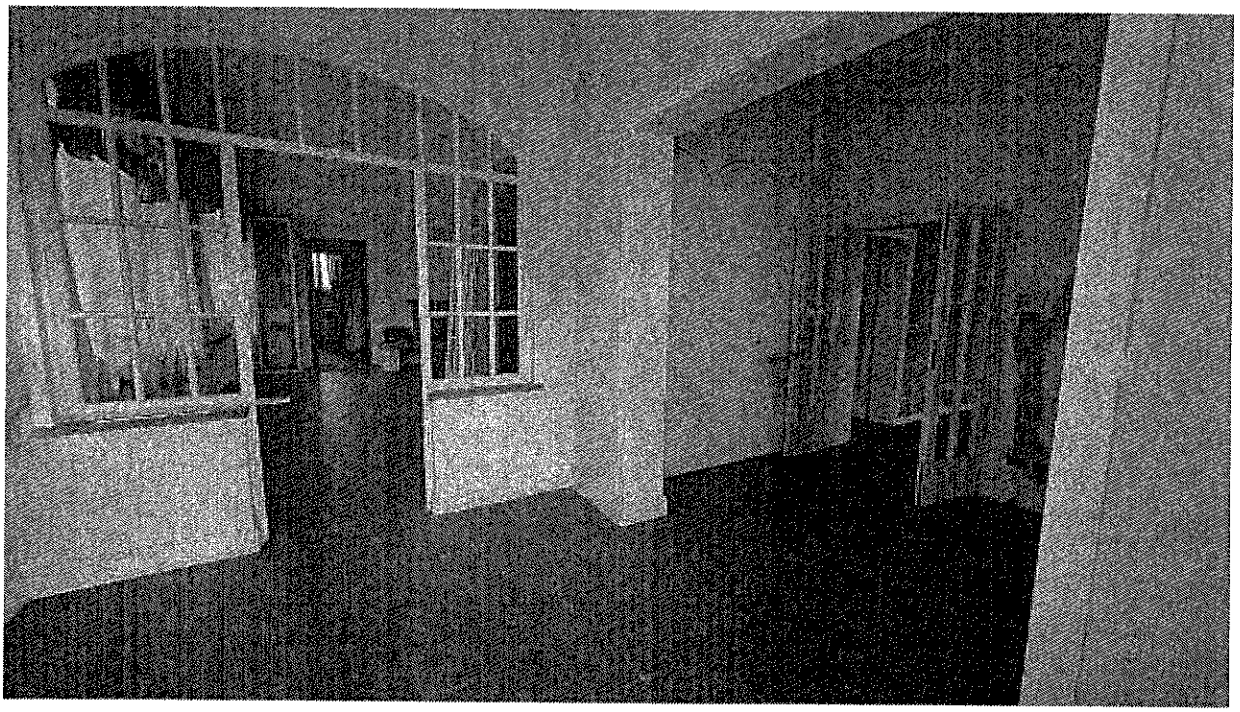


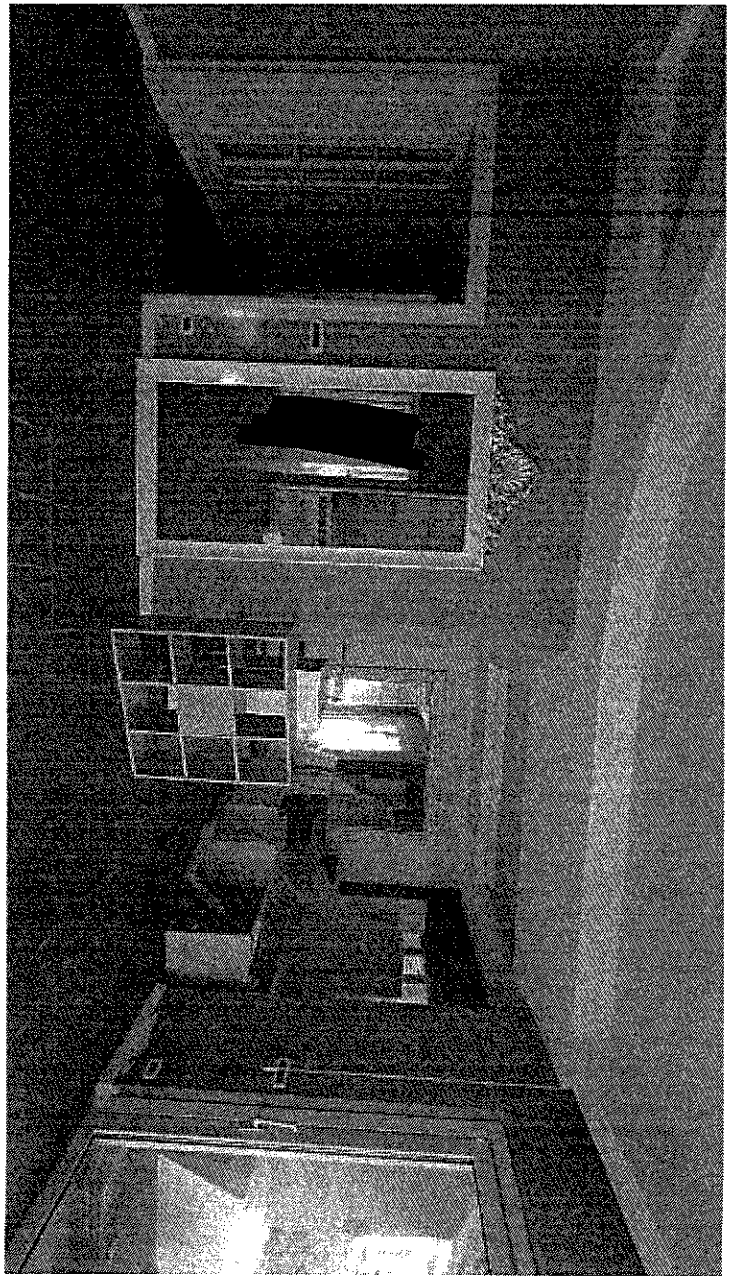


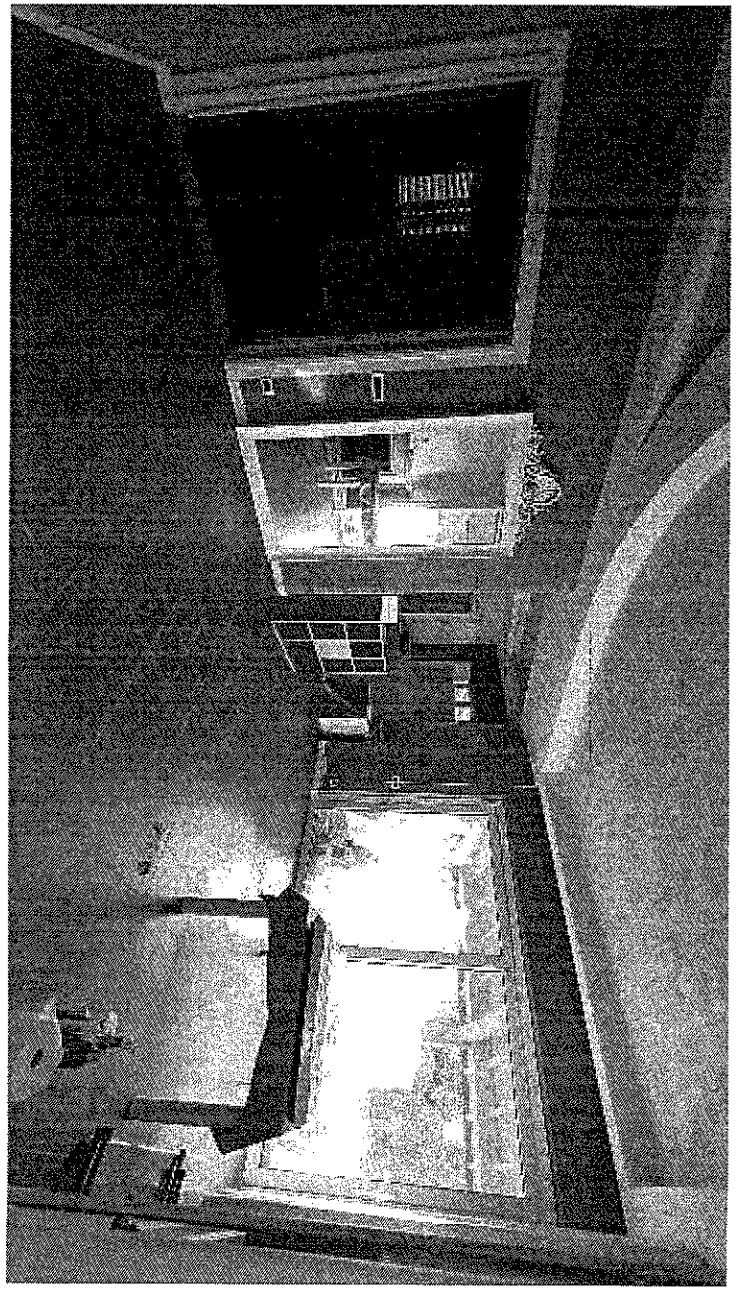


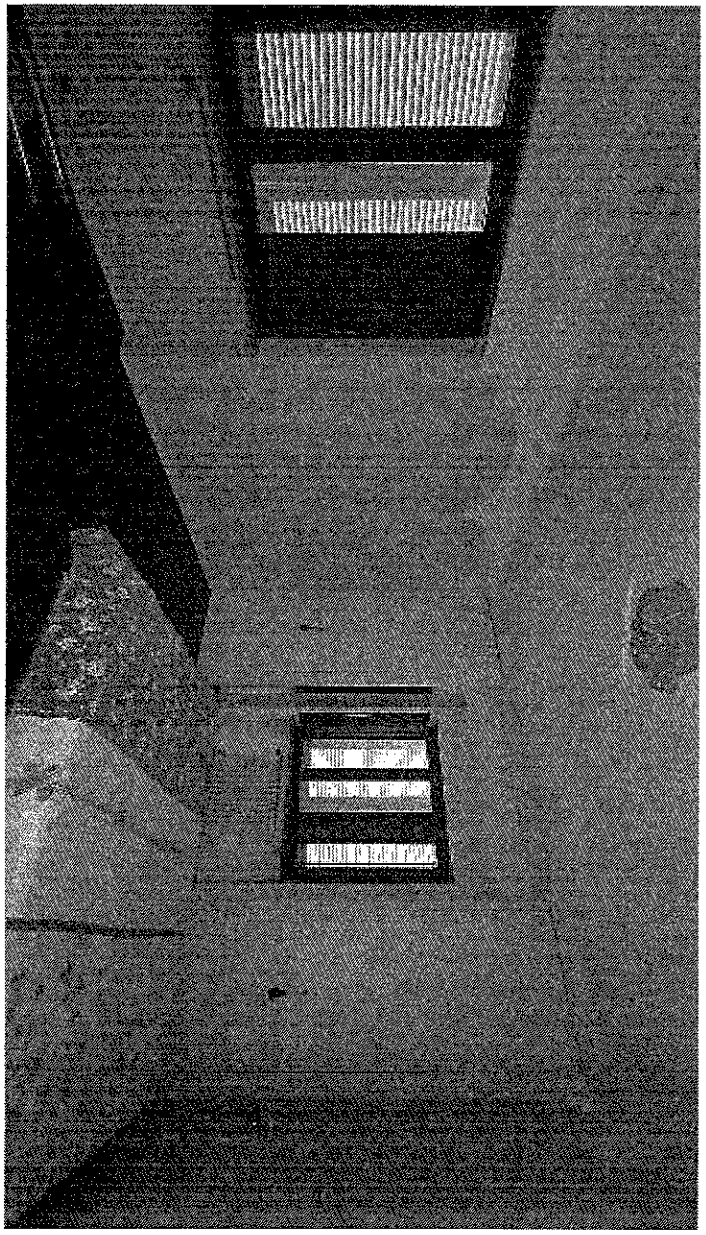


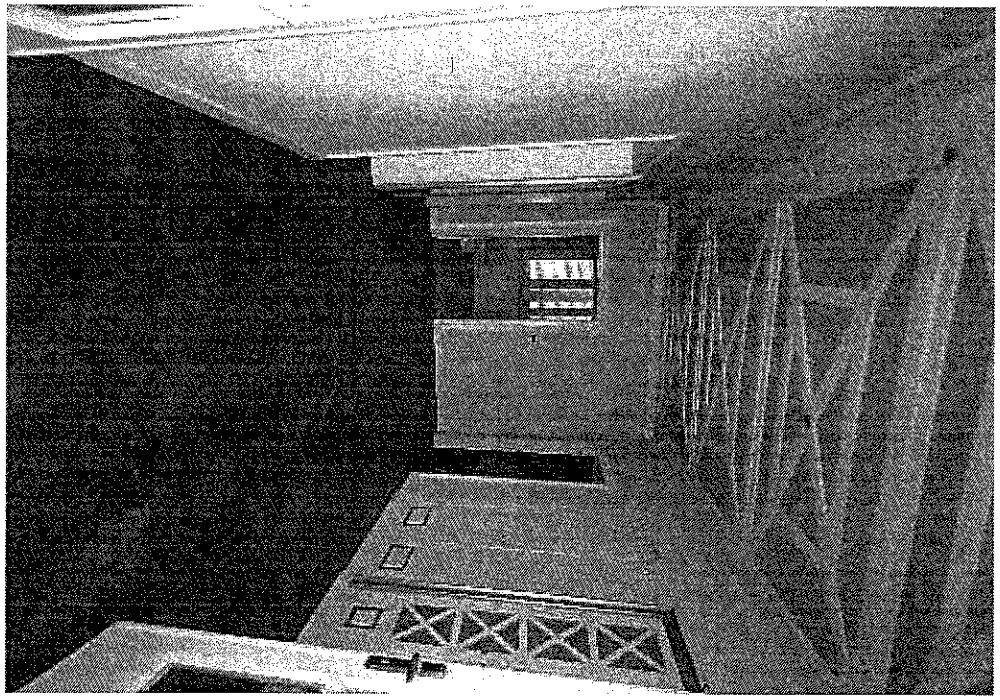
Sotto Foto interno abitazione

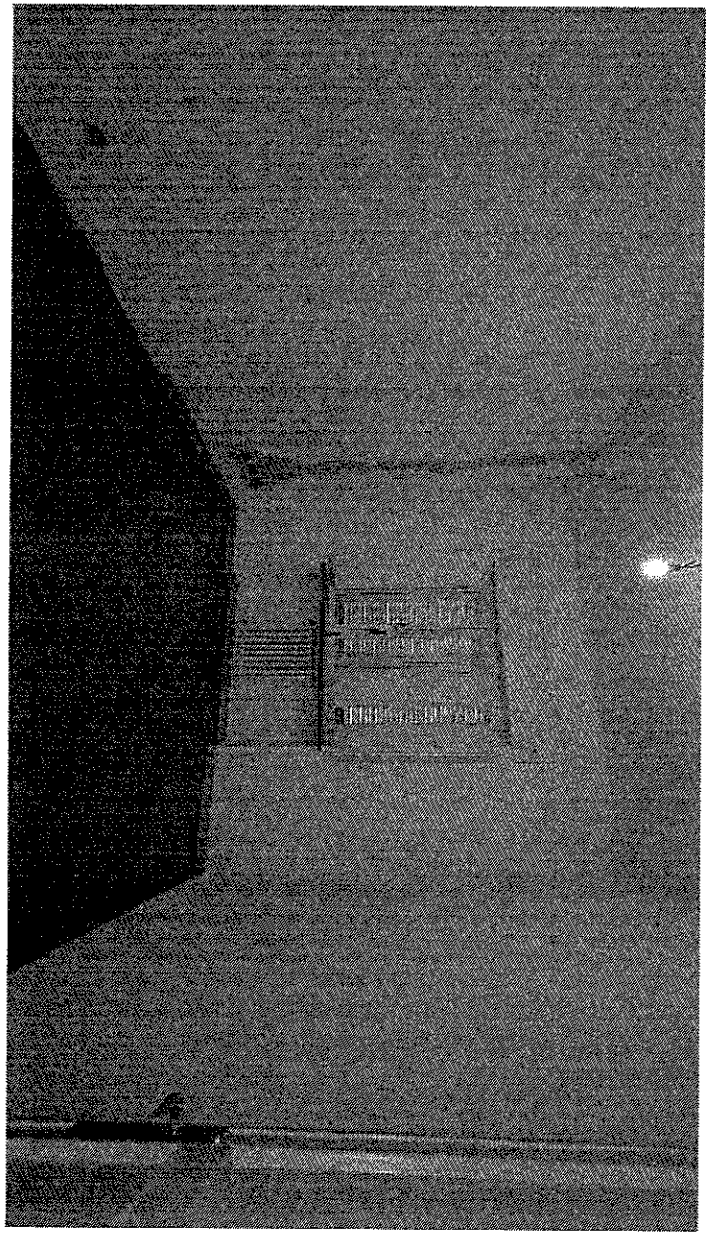


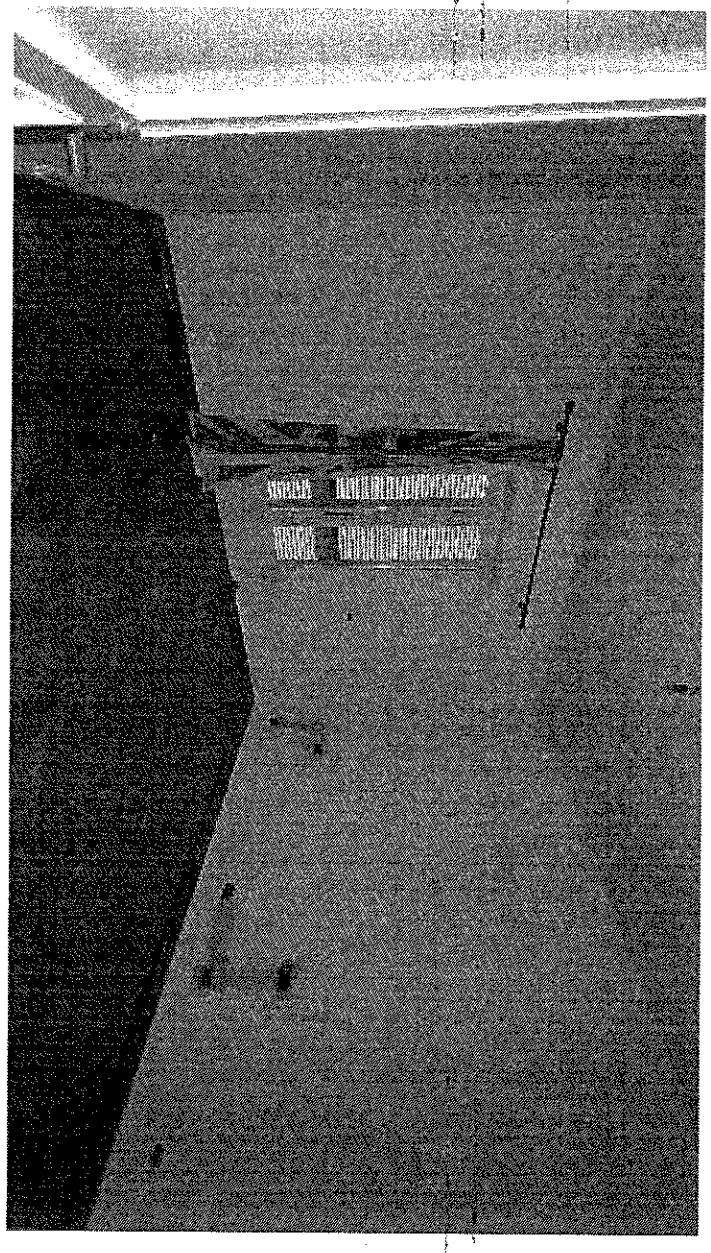


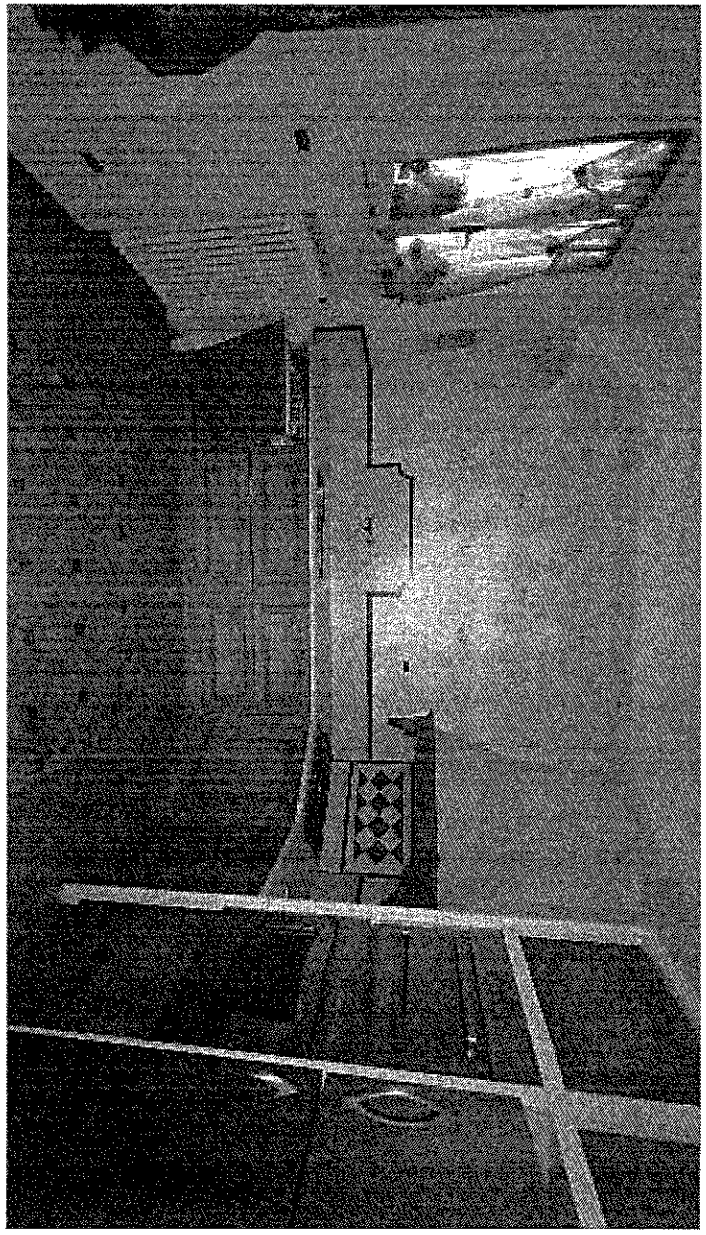


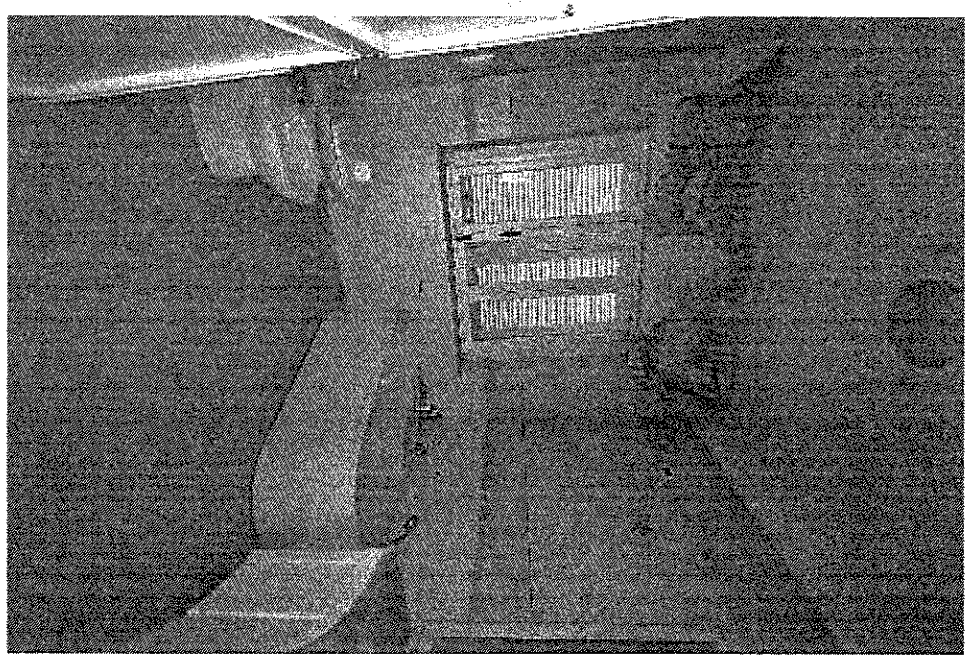


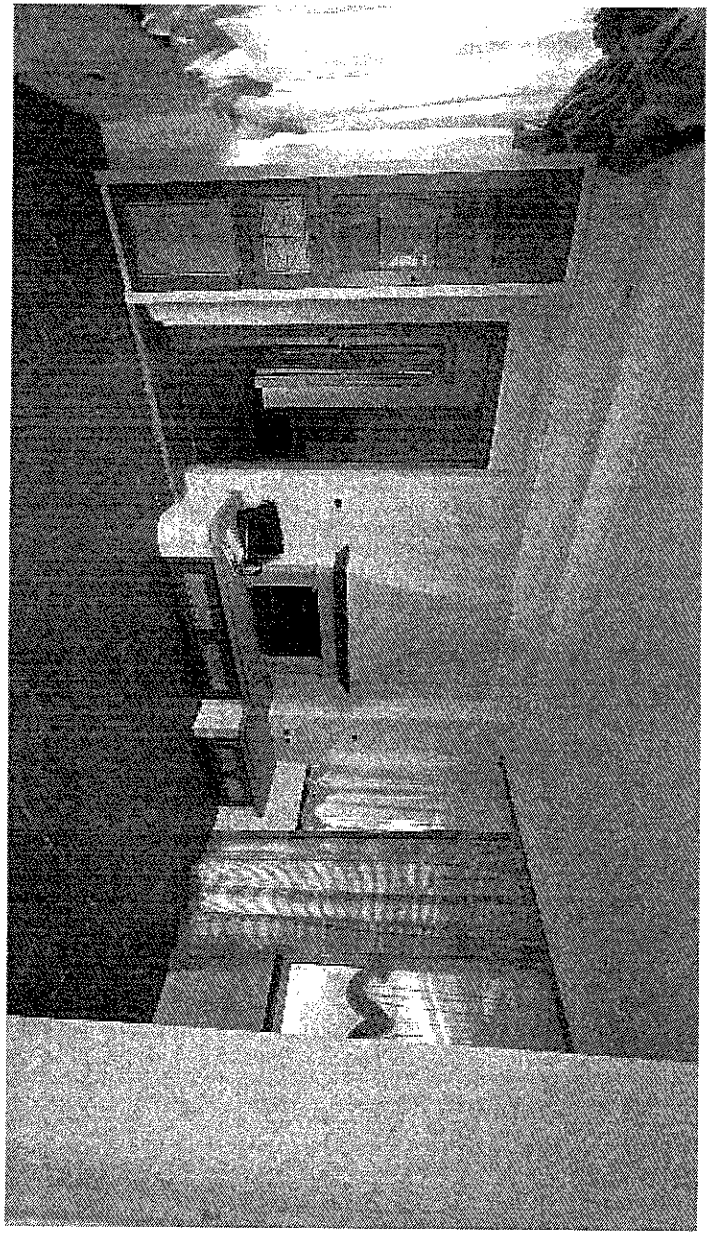


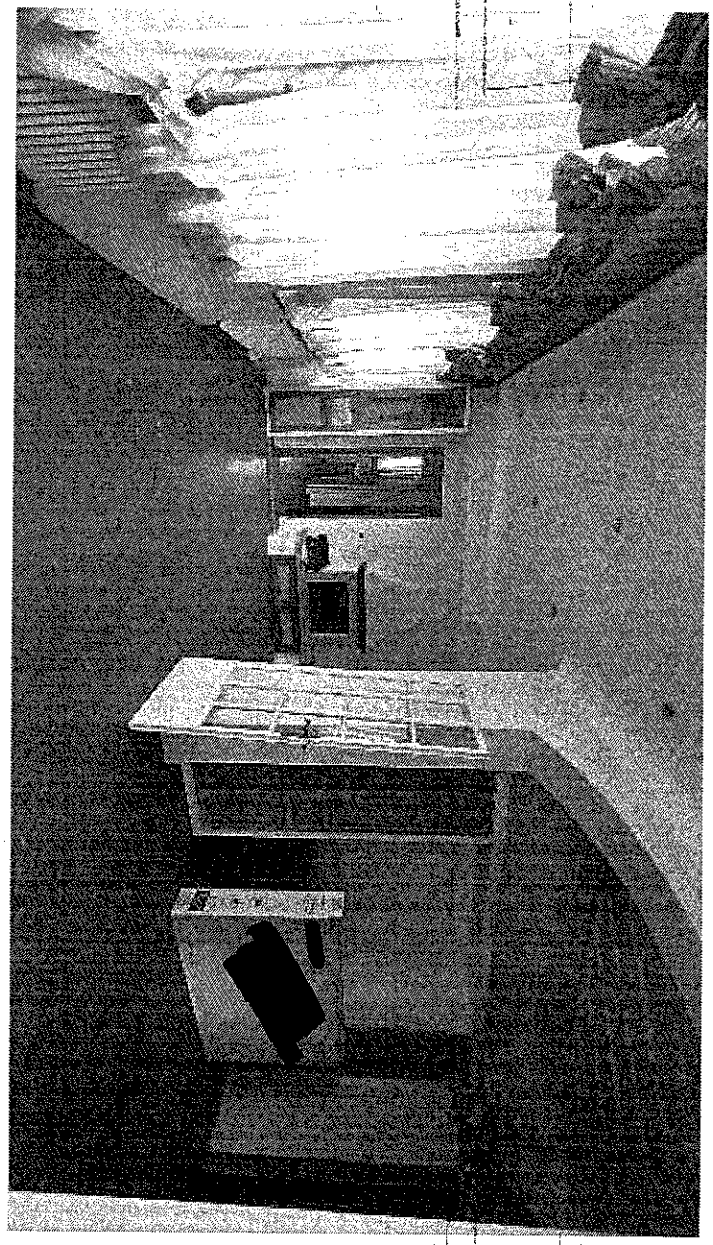


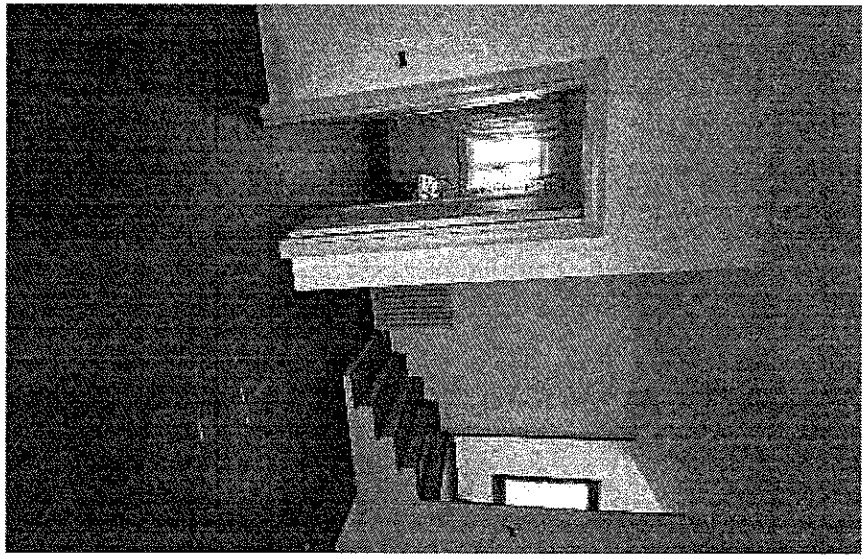




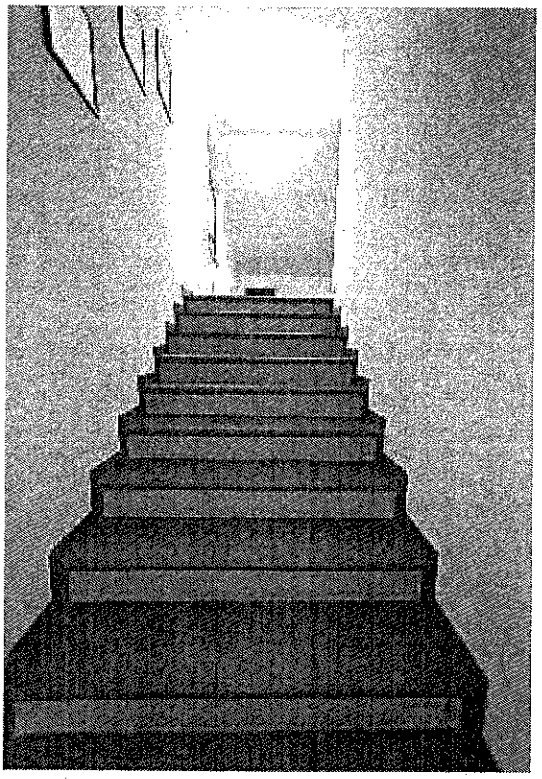


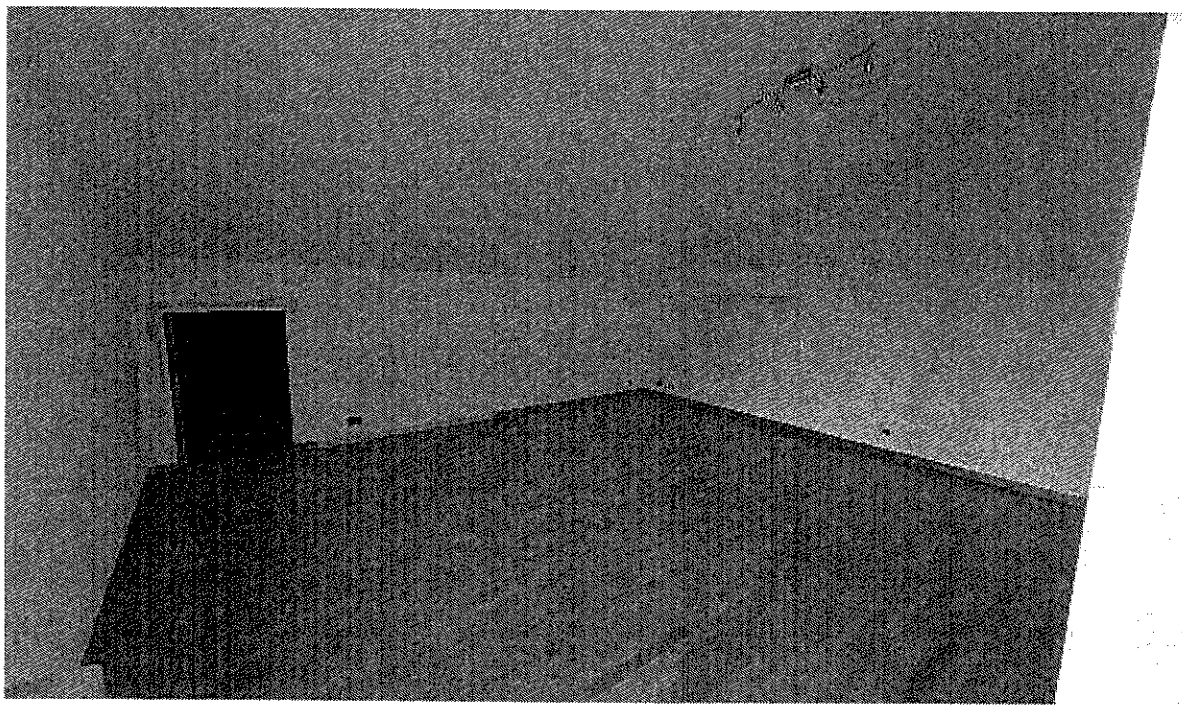




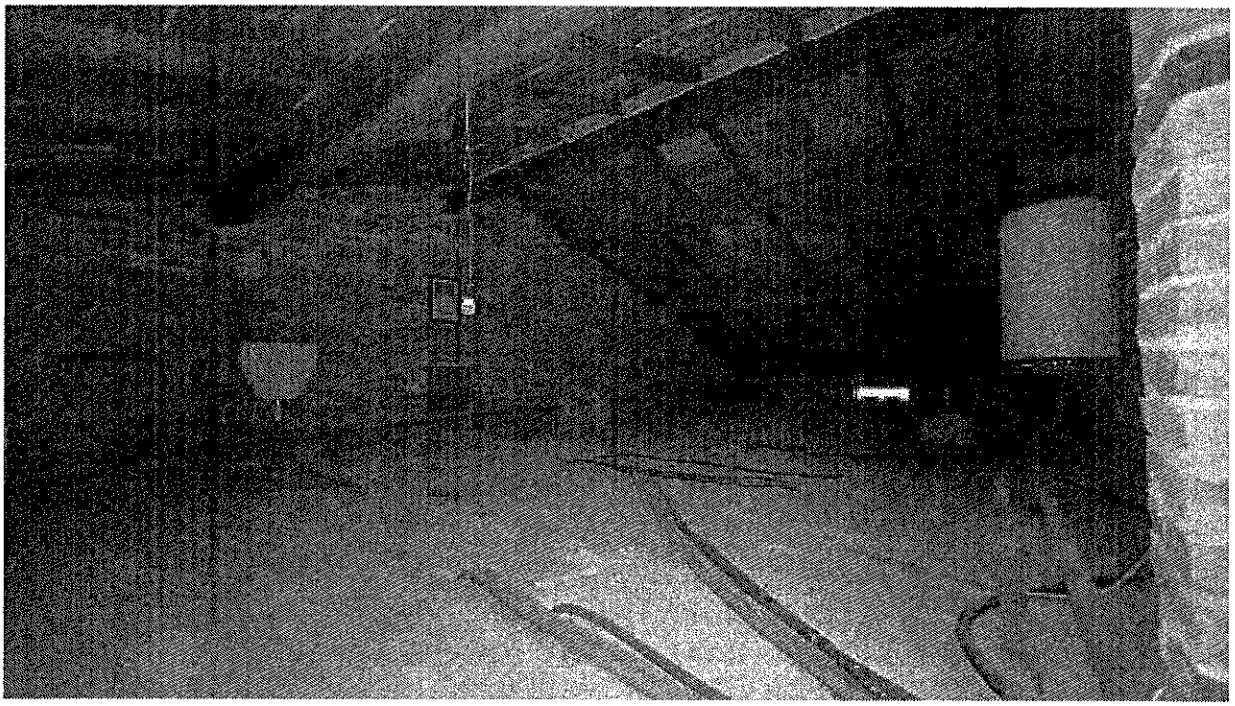


Sotto Foto interno mansarda





Sotto Foto Sottotetto



. STUDIO TECNICO ASSOCIATO
KOSTNER
Per. Ed. B. Kostner, Dr. Ing. S. Kostner, Geom. P.Gemignani

TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n.54/2018

[redacted]

Contro

[redacted]

Giudice Dott.ssa Antonia Libera Oliva

. 0 . 0 . 0.

INTEGRAZIONE-RETTIFICA PERIZIA ESPERTO

Il sottoscritto Ing. Stefano Kostner, nominato Esperto della procedura in oggetto, con la presente rettifica corregge la perizia depositata in data 30.11.22, facendo rilevare che nelle referenze catastali del lotto 1, pag.2 della perizia, per un errore di battitura è stata erroneamente indicata in ½ anziché ¼ la quota dei diritti di comproprietà di [redacted] non esecutata.

La giusta ditta catastale dei beni di cui al lotto 1 è pertanto [redacted] i diritti di ½ (esecutato) , [redacted] di ¼ [redacted] diritti di ¼ (comproprietari non esecutati), come risulta dalla visura catastale allegata alla perizia.

Lucca, 02.12.2022

L'Esperto

Ing. Stefano Kostner

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI LUCCA
Dott. Ing. STEFANO KOSTNER N° 1123

55100 LUCCA - S.Concordio C.da , via Guidiccioni trav.I, 24 - TEL. (0583) 582214 - FAX. (0583) 319476 - e-mail studio.kostner@gmail.com
C.F. e P.I. 01698650460

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 54/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ALTOPASCIO via Firenze 95, della superficie commerciale di **174,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]).
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato elevato su quattro piani compreso il terrestre e il sottotetto, composto da tre unità immobiliari, corredato di resede comune su tre lati. Il tutto sito in Comune di Altopascio, via Firenze n.95 a confine con il [redacted] (non visibile in quanto tombato dal Comune). L'appartamento è corredato di garage esterno con sottostante cantina e di altro locale esterno a magazzino con resede esclusiva (Corpo B). La resede comune, lungo la via pubblica è recintata con muretto in pietra e sovrastante cancellata, ed è dotata di cancello pedonale e cancello carrabile quest'ultimo in gran parte insiste sull'adiacente particella 717 di cui al Corpo B (parte di quest'ultimo bene è gravato di fatto da una servitù di passo a favore delle [redacted] di cui ai lotti 2 e 3 nonché a [redacted]. del piano terra per l'accesso alle stesse). Sulla porzione nord della resede comune, lungo il confine con il canale demaniale, è presente un manufatto della superficie di circa mq 55, che si ritiene abusivo, che sembra in uso e di fatto facente parte dell'unità immobiliare al piano terra (non oggetto di procedura - sub. 9), che non risulta autorizzato dal punto di vista edilizio e non si ritiene regolarizzabile in quanto ubicato entro la fascia di rispetto di 10 ml dal canale Rio dei Gatti, risulta quindi suscettibile di ordinanza di Demolizione .

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 518 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 83 mq, rendita 372,93 Euro, intestato a [redacted] per i diritti di proprietà di 1/1
  Coerenze: resede comune, mappale, 518 sub.9, mappale 734, mappale 717, s.s.a.
  La planimetria catastale presente in atti presenta alcune differenze rispetto allo stato di fatto, in particolare il forno a legna del manufatto adiacente (corpo b) che insiste sul vano legnaia, l'aggiudicatario dovrà presentare una pratica Docfa con nuova planimetria a sua cura e spese. l'unità immobiliare ha i diritti di comunanza sulla resede comune ai sub. 3.4.9.10 censita con il mappale 518 sub.12. Ai fini della continuità storico catastale si precisa che al Catasto Terreni la particella 518 deriva dalla particella 195.
- foglio 25 particella 518 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 743,70 Euro, intestato a [redacted] per i diritti di 1/1
  Coerenze: nel complesso confina con aria su resede comune, vano scale comune, s.s.a.
  La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato di fatto per alcune pareti interne che non sono più presenti nella zona giorno, per la realizzazione di piccolo ripostiglio nella cucina , l'aggiudicatario dovrà a propria cura e spese presentare una pratica Docfa con nuova planimetria raffigurante lo stato dei luoghi. l'unità immobiliare ha i diritti di comunanza su: vano scale piano terra e primo e pianerottolo piano primo comuni ai sub.3 e 4 censiti con il mappale 518 sub.11; resede comune ai sub. 3.4.9.10 censita con il mappale 518 sub.12. Ai fini della continuità storico catastale si precisa che al Catasto Terreni la particella 518 deriva dalla particella 195.

B **magazzino** a ALTOPASCIO via Firenze 95, della superficie commerciale di **49,44** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ([redacted])
- 5/6 di piena proprietà [redacted]

Manufatto ad uso magazzino, corredato di ampia resede confinante con la resede comune del

fabbricato di cui ai lotti 2 e 3 (mapp. 518), al quale si accede dalla via pubblica mediante lo stesso cancello carrabile di cui al citato fabbricato adiacente. La porzione di resede che confina con la citata resede comune, costituisce visivamente un tutt'uno con la stessa (non sono presenti recinzioni che separano le due resedi e la pavimentazione è continua) ed è gravata, di fatto, da una servitù di passo a favore delle U.I. di cui ai lotti 2 e 3 nonché all'U.I. del piano terra per l'accesso alle stesse; tale servitù è stata costituita dall'originario unico proprietario per destinazione del padre di famiglia, vedasi anche i vari titoli edilizi e la planimetria che si allega, estrapolata dalla C.E. 11/97 (vedasi anche quanto riportato nel capitolo conformità edilizia).

Si fa rilevare che urbanisticamente l'immobile in oggetto è una pertinenza del fabbricato principale (vedasi P.D.C.S. 752/2004), inoltre parte della resede a corredo è "destinata urbanisticamente" come area a parcheggio a servizio del fabbricato (mapp. 518), vedasi planimetria allegata, estrapolata dalla C.E. 11 del 1997. Inoltre si fa rilevare che negli atti autorizzativi edilizi, per la verifica urbanistica della superfice minima permeabile del lotto urbanistico relativo al fabbricato principale e alle sue pertinenze (mapp. 518), è stato considerato il lotto composto dai mappali 518 e 717.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 717 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 8, consistenza 30 mq, rendita 167,33 Euro, intestato a [redacted] proprietà per 1/6 e [redacted] proprietà per 5/6
  Coerenze: via Firenze, mappale 197, mappale 335, mappale 518 , s.s.a.
  La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto per le altezze che sono indicate in ml.2,35 invece di 2,46 e ml.2,25 invece che 2,35 e per il forno a legna in muratura (che insiste pero sull'adiacente unità immobiliare a corredo del lotto 2; l'aggiudicatario dovrà presentare una pratica Docfa con nuova planimetria a sua cura e spese. Ai soli fini della continuità storico catastale si precisa che al Catasto Terreni la particella 717 è derivata dalla particella 196.

[redacted]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**224,24 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 230.080,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: [redacted]	**€. 184.064,00**
Data della valutazione:	**30/11/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Corpo a: ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/05/2017 a firma di [redacted] ai nn. 924 di repertorio, iscritta il 06/06/2017 a Lucca ai nn. 1271 part., a favore [redacted], derivante da decreto ingiuntivo

Corpo b: ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/12/2016 a firma di [redacted] ai nn. 2492/1 di repertorio, iscritta il 22/12/2016 a Lucca ai nn. 2817 part., a favore di [redacted] derivante da decreto ingiuntivo

Corpo b: ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/05/2017 a firma di [redacted] ai nn. 924 di repertorio, iscritta il 06/06/2017 a Lucca ai nn. 1271 part., a favore di [redacted], derivante da decreto ingiuntivo

Corpo b; ipoteca **giudiziale**, stipulata il 24/04/2017 a firma di [redacted] ai nn. 2099 di repertorio, iscritta il 14/09/2017 a Lucca ai nn. 2105 part., a favore di [redacted], derivante da decreto ingiuntivo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Corpo a: pignoramento, stipulata il 19/02/2018 a firma di verbale [redacted] ai nn. 571 di repertorio, trascritta il 14/03/2018 a Lucca ai nn. 2910 part., a favore di [redacted] derivante da verbale pignoramento immobili

Corpo b: pignoramento, stipulata il 19/02/2018 a firma di [redacted] ai nn. 571 di repertorio, trascritta il 14/03/2018 a Lucca ai nn. 2910 part., a favore di [redacted] derivante da verbale pignoramento immobili

*4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.***

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

Sulla porzione nord della resede comune, lungo il confine con il canale demaniale, è presente un manufatto della superficie di circa mq 55 (composto da murature di bozza, chiuso in parte con lastre in policarbonato e coperto in pannelli sandwich) che si ritiene abusivo, che sembra in uso e di fatto facente parte dell'unità immobiliare al piano terra (non oggetto di procedura - sub. 9) e che non risulta autorizzato dal punto di vista edilizio e non si ritiene regolarizzabile in quanto ubicato entro la fascia di rispetto di 10 ml dal canale Rio dei Gatti, risulta quindi suscettibile di ordinanza di Demolizione.

Corpo A: Una porzione del mappale 717 (Corpo B del Lotto 2), parte della porzione di resede pavimentata in porfido posta lungo il confine con la resede comune, è "destinata urbanisticamente" come aree a parcheggio a servizio di tutto il fabbricato principale (mappale 518 – vari subalterni) vedasi planimetria allegata che è stata estratta dalla C.E. 11/97 e quanto riportato nel capitolo

verifica conformità Urbanistica-Edilizia (C.E. 64/96 e C.E. a Variante 11/97).

Inoltre si fa rilevare che negli atti autorizzativi edilizi, per la verifica urbanistica della superfice minima permeabile del lotto urbanistico relativo al fabbricato principale e alle sue pertinenze (mapp. 518), è stato considerato il lotto composto dai mappali 518 e 717.

Alla resede comune, si accede dalla via pubblica sia con cancello pedonale che con cancello carrabile che in gran parte insiste sulla particella 717 (Corpo B), questa particella, per parte della porzione pavimentata in porfido posta lungo il confine con la resede comune (di cui mappale 518), è gravata di fatto da una servitù di passo, a favore delle [redacted] di cui ai lotti 2 e 3 nonché all'[redacted]. del piano terra per l'accesso alle stesse, servitù costituita dall'originario unico proprietario per destinazione del padre di famiglia, vedasi atti autorizzativi edilizi, (in particolare vedasi gli atti autorizzativi indicati in precedenza e quelli relativi alla realizzazione delle recinzioni A.E. 75/88 e A.E. a Variante 24/89).

Sulla base della C.E. 11/97, è stato realizzato un piccolo avancorpo posto a piano primo, adeso sul retro del fabbricato elevato a tre piani oltre soffitta, suddiviso in due piccoli vani (delle dimensioni complessive in pianta di ml 3,05 x 1,95 e altezza esterna in gronda di ml 2,40), destinati ciascuno a centrale termica a servizio degli appartamenti (Lotti 2 e 3). A tali locali si accede dalla copertura piana del locale laboratorio a piano terreno, tramite scala esterna amovibile attualmente non presente .

Corpo B: questo immobile si ritiene che urbanisticamente sia pertinenza del fabbricato principale di cui fanno parte le unità immobiliari dei lotti 2 e 3 (vedasi P.D.C.S. 752 del 2004), per questo si è ritenuto necessario accorparlo con uno dei due lotti che compongono il fabbricato principale.

Durante i sopralluoghi l'Esecutat[redacted] ha informato l'Esperto che l'impianto elettrico del magazzino particella 717 è collegato all'impianto elettrico dell'appartamento del piano primo (Corpo A).

Una porzione del terreno posta lungo il confine di ponente, pavimentata in porfido, è "destinata urbanisticamente" come aree a parcheggio a servizio di tutto il fabbricato principale (mappale 518 – vari subalterni) vedasi planimetria allegata che è stata estratta dalla C.E. 11/97 e quanto riportato nel capitolo verifica conformità Urbanistica-Edilizia (C.E. 64/96 e C.E. a Variante 11/97).

Inoltre si fa rilevare che negli atti autorizzativi edilizi, per la verifica urbanistica della superfice minima permeabile del lotto urbanistico relativo al fabbricato principale e alle sue pertinenze (mapp. 518), è stato considerato il lotto composto dai mappali 518 e 717.

Alla resede comune del mapp, 518 e alla porzione pavimentata della resede in oggetto, si accede con cancello carrabile che in gran parte insiste sulla particella 717, questa particella, per parte della porzione pavimentata in porfido posta lungo il confine con la resede comune (di cui mappale 518), è gravata di fatto da una servitù di passo a favore delle [redacted]. di cui ai lotti 2 e 3 nonché all'[redacted] del piano terra per l'accesso alle stesse, servitù costituita dall'originario unico proprietario per destinazione del padre di famiglia, vedasi atti autorizzativi edilizi, (in particolare vedasi gli atti autorizzativi indicati in precedenza e quelli relativi alla realizzazione delle recinzioni A.E. 75/88 e A.E. a Variante 24/89).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Corpo b: [redacted]
per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 12/06/2008), registrato il 28/07/2008 a Lucca ai nn. 92 vol.1705, trascritto il 17/09/2008 a Lucca ai nn. 11343 part..
Successione di [redacted] deceduta il [redacted] Non risultano trascrizioni di atti di accettazione dell'eredità.

Corpo b: [redacted]
per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 12/06/2008), registrato il 28/07/2008 a Lucca ai nn. 92 vol.1705, trascritto il 17/09/2008 a Lucca ai nn. 11343 part..

Successione [redacted] deceduta il [redacted] Non risultano trascrizioni di atti di accettazione dell'eredità.

Corpo b: [redacted]
per la quota di 4/6, in forza di denuncia di successione (dal 06/03/2013), registrato il 23/12/2013 a Lucca ai nn. 2813 vol.9990, trascritto il 17/01/2014 a Lucca ai nn. 408 part..
Successione [redacted] deceduto il [redacted] regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio Roberto Martinelli del 21.03.2013 rep.n.162454 registrato a Lucca il 28.03.2013 al n.2361 e trascritto a Lucca il 28.03.2013 al n. part. 3377. Alla trascrizione della presente denuncia di successione è seguita trascrizione a rettifica del 10.11.2015 n.10700 part.. Non risultano trascritti atti di accettazione delle disposizioni testamentarie del de cuius.

Corpo a: [redacted]
per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 06/03/2013), registrato il 23/12/2013 a Lucca ai nn. 2813 vol.9990, trascritto il 17/01/2014 a Lucca ai nn. 408 part..
Successione di [redacted] deceduto il [redacted] regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio Roberto Martinelli del 21.03.2013 rep.n.162454 registrato a Lucca il 28.03.2013 al n.2361 e trascritto a Lucca il 28.03.2013 al n. part. 3377. Alla trascrizione della presente denuncia di successione è seguita trascrizione a rettifica del 10.11.2015 n.10700 part.. Non risultano trascritti atti di accettazione delle disposizioni testamentarie del de cuius.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Corpo b: [redacted]
per la quota di 3/6, in forza di atto di compravendita (dal 17/12/1985 fino al 12/06/2008), con atto stipulato il 17/12/1985 a firma di Notaio Roberto Martinelli ai nn. 7313 di repertorio, registrato il 03/01/1986 a Lucca ai nn. 52, trascritto il 16/01/1986 a Lucca ai nn. 795 part.

Corpo b: [redacted]
per la quota di 3/6, in forza di atto di compravendita (dal 17/12/1985 fino al 06/03/2013), con atto stipulato il 17/12/1985 a firma di Notaio Roberto Martinelli ai nn. 7313 di repertorio, registrato il 03/01/1986 a Lucca ai nn. 52, trascritto il 16/01/1986 a Lucca ai nn. 795 part.

Corpo a: [redacted]
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/12/1985 fino al 06/03/2013), con atto stipulato il 25/06/1968 a firma di Notaio Pier Antonio Donnini ai nn. 25200 di repertorio, registrato il 17/07/1968 a Lucca, trascritto il 17/07/1968 a Pescia ai nn. 1328 part.

Corpo b: [redacted]
per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 12/06/2008 fino al 06/03/2013), registrato il 28/07/2008 a Lucca ai nn. 92 vol.1705, trascritto il 17/09/2008 a Lucca ai nn. 11343 part..
Successione di [redacted] deceduta il [redacted] Non risultano trascrizioni di atti di accettazione dell'eredità.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Verifica Conformità Edilizia-Urbanistica

Elenco Atti autorizzativi

- **Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n° 2673 del 04.06.1968**, relativo alla costruzione di un fabbricato per civile abitazione elevato su tre piani, con ingombro massimo in pianta ml 10 x 14,50 oltre terrazzi e altezza esterna sotto la gronda ml 10,10. La Commissione Edilizia rilascia il Permesso a condizione che la distanza minima dal Rio dei Gatti sia di almeno 3 ml. Si autorizza la costruzione di un fabbricato elevato su tre piani oltre il sottotetto inaccessibile, con fossa biologica presente sulla resede ad est del fabbricato ;

- **Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n° 2712 del 01.08.1968,** variante al progetto n.

2673, relativo alla costruzione di un fabbricato per civile abitazione composto da due appartamenti, elevato a tre piani fuori terra oltre sottotetto inaccessibile. Si autorizza la costruzione di un fabbricato elevato su tre piani oltre il sottotetto inaccessibile, con fossa biologica presente sulla resede ad est del fabbricato. Dimensioni esterne in pianta del fabbricato ml 16 x 10 oltre terrazzi, altezza in gronda 10,10. Si precisa che nelle tavole grafiche sono presenti alcune misure riportate a mano, sembrano rilevate sul posto, le misure complessive in pianta non sono modificate , mentre come altezza esterna è indicato ml 11,10, come distanze dal confine lato canale demaniale sono indicate le distanze minima ml 2,60-2,70 e massima ml 3.40, mentre le distanze verso est (ove è indicata a mano anche una linea sulla quale è riportata a mano la dicitura "muro di cinta") è indicata a mano la distanza di ml 2,75 dal citato "muro di cinta", mentre sull'altra linea e indicata la dicitura centro fossa riferita alla linea che dovrebbe rappresentare il confine e a cui si riferiscono le distanze di ml 3. Inoltre sono indicate a mano le distanze ortogonali dal confine lato strada che sono indicate in ml 8,30 e ml 12,00;

- **Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n° 3056 del 17.06.1969**, relativo alla costruzione di un locale per bruciatore e sovrastante ripostiglio. Si autorizza la costruzione di un piccolo manufatto elevato su due piani adeso sul retro del fabbricato principale delle dimensioni in pianta di ml 2,30 x 4,10 ;

- **Pratica edilizia n. 3857 del 1972,** avente per oggetto la realizzazione di un volume in ampliamento posto sul retro del fabbricato e sino sul confine del canale demaniale, la pratica non è stata rilasciata, ha avuto **DINIEGO** in quanto mancava l'autorizzazione del Genio Civile ;

- **Permesso di Costruzione n° 168 del 1975**, relativo alla costruzione di due box posti nella resede retrostante il fabbricato principale ed in aderenza al confine est, con dimensioni complessive in pianta ml 11,00x4,50 e altezza variabile da ml 2,00 a ml 2,40;

- **Pratica edilizia n. 266 del 1979,** avente per oggetto *"costruzione di muro di cinta e accesso carrabile"*. Tali dati sono stati ricavati dai registri presenti in Comune, facendo una ricerca a nome dei vecchi proprietari, ma non è stato possibile visionare la pratica in quanto al momento non era reperibile in archivio e quindi non è possibile riferire se tale pratica riguardava il fabbricato in oggetto e quali interventi prevedeva in dettaglio;

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 40 del 28.10.1989, rilasciata a seguito della Domanda di Condono Edilizio (L. 47/85) n. 959/86** (prot. 9302 del 28.06.86 progressivo 0697305801) avente per oggetto "cambio di destinazione d'uso al piano terreno in laboratorio artigianale, modifiche prospettiche, costruzione di tettoia, ecc.". A titolo informativo si indicano le date di realizzazione dichiarate nei Modelli del Condono per: Modifiche di prospetto, anno di ultimazione 1970; Tettoie e deposito di materiali ferrosi, anno di ultimazione 1976 ; Tettoia deposito, anno di ultimazione 1972; Cantina, legnaia ripostiglio, anno di ultimazione 1976; Soffitta, anno di ultimazione 1970. Dall'esame dei calcoli allegati alla C.E.S. e delle tavole grafiche si evince che con questo Condono si regolarizza la maggiore altezza del fabbricato principale con incremento dell'altezza interna della soffitta, alcune piccole differenze di misura in pianta del fabbricato principale e del locale caldaia posta in aderenza sul retro, altre alla modifica dei box autorizzati con il precedente permesso con la creazione del sottostante locale interrato e la costruzione di alcune tettoie. Si riportano alcune delle dimensioni dei manufatti oggetto di condono: dimensione massima in pianta del fabbricato principale ml 16,05 x 10,00 e altezza esterna misurata al sottogronda ml 11,20; dimensioni del vano caldaia posto sul retro in aderenza al fabbricato ml 3,85 x 2,35 ; altezze interne del fabbricato principale partendo dal piano terreno ml 3,50, ml 3,00 e ml 3,00 , altezza interna soffitta ml 1,30 in gronda e ml 2,80 in colmo, spessore solai interpiano cm 20; soffitta con accesso diretto dal vano scale condominiale, suddivisa in n° 4 vani di varie dimensioni oltre a piccolo WC della dimensioni di ml 1,65 x 2,40 ; tettoia adesa sul retro del fabbricato principale delle dimensioni in pianta di ml 6,30 x 4,90; Realizzazione di piano interrato sotto i box posti sul retro della resede (con altezza interna di ml 2,00), i box sono stati anche oggetto

di modifica e sono stati uniti in un unico locale destinato ad autorimessa dotato di doppio accesso carrabile delle dimensioni in pianta di ml 9,85 x 5,00 e altezza minima ml 2,20; Realizzazione di ampliamento del piano terreno dei citati Box con costruzione di tettoia sul lato ovest sino al confine con il canale demaniale (con dimensioni in pianta di ml 6,00 x 5,95-5,55), altro piccolo ampliamento sino ad arrivare sul confine nord ed est con realizzazione di piccolo ripostiglio e di legnaia; Realizzazione di altra tettoia posta in aderenza al confine est delle dimensioni in pianta di ml 6,50 x 4,85 ;

- **Autorizzazione Edilizia n. 74 del 1988** (pratica edilizia 101/88 del 26.03.1988 prot. 5151) avente per oggetto " Rifacimento di recinzione, costruzione di tettoia , sistemazione esterna del giardino e realizzazione di passo carrabile...". In particolare nella relazione tecnica si elencano i seguenti interventi " *Trattasi del rifacimento della recinzione che fronteggia la via Firenze. Tale recinzione sarà realizzata in pietra e facciavista, ed avrà una altezza di circa 90 cm con soprastante ringhiera in ferro di altezza pari a circa 50 cm , e poggerà su fondazioni continue ..... E' prevista anche la sistemazione esterna del giardino, che comprenderà: la modifica dell'attuale accesso carrabile, **la realizzazione a lato del fabbricato di una strada di accesso al retro dello stesso**, ed il rifacimento della pavimentazione del piazzale in porfido. Infine sarà eseguita la costruzione di una tettoia, aperta su tre lati, dinanzi alla porta di accesso all'abitazione"*.. Si precisa che l'intervento fa riferimento ai mappali 518 e 196 (oggi 717), in particolare dall'esame degli elaborati grafici allegati e da un rilievo strumentale fatto eseguire dallo scrivente, risulterebbe che il cancello carrabile e la citata "**strada di accesso al retro dell'abitazione**" , che dalle misure indicate dall'elaborato grafico allegato alla Autorizzazione distava ml 2,70 dal prospetto est del fabbricato, sembra fossero stati progettati e poi realizzati in gran parte sul mappale 196 (considerate anche le approssimazioni insite nelle mappe catastali), mentre il cancello pedonale è realizzato sul mappale 518. Allegate alla pratica è presente una Comunicazione di Inizio lavori che però non riporta protocollo e data di presentazione;

- **Autorizzazione Edilizia n. 24 del 1989** (pratica edilizia 19/89 del 20.01.1989 prot. 960) avente per oggetto " modifiche prospettiche a recinzione e autorimessa e demolizione tettoia esistente in variante alla Autorizzazione 75/88". In particolare nella relazione tecnica si elencano i seguenti interventi " *con la variante in oggetto sono previste alcune modifiche prospettiche alla recinzione (è aumentato il numero dei pilastrini) , ed alla sistemazione esterna del giardino, la demolizione della tettoia davanti all'entrata del fabbricato, che sarà sostituita da tenda parasole, ed inoltre sarà eseguita una nuova apertura dell'autorimessa esistente per migliorare l'accesso* ". Si precisa che l'intervento (recinzione e pavimentazione in porfido dei piazzali) fa riferimento ai mappali 518 e 196 (oggi 717), in particolare da un rilievo strumentale fatto eseguire dallo scrivente, risulterebbe che il cancello carrabile sembra sia stato realizzato quasi interamente sul mappale 196 (oggi 717) (considerate anche le approssimazioni insite nelle mappe catastali), mentre il cancello pedonale è realizzato sul mappale 518. Il permesso riporta la geometria solo della recinzione lato strada (prevista con un muretto in pietra alto cm 95 con sovrastante cancellata), sopra il cancello pedonale era prevista una tettoia di copertura con tetto a capanna e altezza minima di ml 2,30 . Si precisa che negli elaborati grafici non sono riportate le misure in pianta della recinzione lato strada e delle altre sistemazioni della resede (muretto interno alla proprietà, pavimentazione in porfido, aiuole , ecc.), per le verifiche di conformità si devono rilevare graficamente le misure dagli elaborati grafici scannerizzati, forniti allo scrivente dal Comune, con le conseguenti approssimazioni che ne derivano;

- **Pratica edilizia n. 434 del 1990 (richiesta di Concessione Edilizia)**, avente per oggetto l'ampliamento del laboratorio artigianale a piano terreno e l'ampliamento di terrazzo a civile abitazione (piano primo) . Pratica **NON RILASCIATA ;**

- **Concessione Edilizia n° 64 del 1996** (pratica edilizia n. 199/95 prot. 21910 del 26.10.1995) avente per oggetto " *demolizione di accessorio esistente e ampliamento con ristrutturazione parziale di fabbricato esistente uso artigianale*" . Dall'esame dello stato

sovrapposto si desume che questo atto autorizzativo riguarda principalmente l'ampliamento dell'unità immobiliare destinata a laboratorio posta a piano terreno che non è oggetto della presente procedura, oltre ad alcune leggere modifiche del fabbricato accessorio (garage, con legnaia e sottostante cantina), censito con il subalterno 10, che nella ripartizione in lotti è stato posto a corredo del LOTTO 2 appartamento al piano primo. Nella tavola n. 4 (planimetria generale), è rappresentata la sistemazione esterna del lotto che comprende anche la particella 196 (oggi 717), in particolare in tale tavola si individuano le aree a parcheggio servizio del fabbricato esistente, che vengono calcolate come percentuale del 10% del volume complessivo mc 2464,14 e quindi pari a mq 246,41, in minima parte tale superficie è soddisfatta dal garage esistente e in gran parte viene individuata sulla resede in due aree (per una superficie di mq 230,00), una davanti al fabbricato delle dimensioni di ml 10x4 (che insiste sul mappale 518) e una sul lato est del fabbricato, delle dimensioni di ml 6,40 x 29,70, che insiste parte sul mappale 518 e per circa il 50% sul mappale 196 (oggi 717). Si fa rilevare inoltre che tra le prescrizioni speciali inserite nella Concessione è indicato che doveva essere garantita la permeabilità del 25% dell'intero lotto ai sensi della delibera G.R. n. 230/94 (si fa rilevare che negli elaborati grafici allegati, come lotto di intervento si fa riferimento ad entrambi i mappali 518 e 196) , considerato che il mappale 518 è in pratica completamente pavimentato ad eccezione delle aiuole presenti sul lato strada e sul lato canale, la citata superficie permeabile minima è gran parte individuabile sul mappale 196 (oggi 717) che in buona parte è a verde. Si ritiene opportuno evidenziare che, a differenza della sezione allegata al citato Condono Edilizio, ove è indicato uno spessore dei solaio di piano di cm 20 (negli atti autorizzativi originari non era indicato alcuno spessore per i solaio di piano), nella sezione allegata alla presente pratica è riportato uno spessore dei solaio di piano di cm 25 pur mantenendo inalterati, rispetto al citato Condono, le altezze interne di piano e l'altezza esterna sottogronda;

- **Concessione Edilizia n° 11 del 1997** (pratica edilizia n. 181/96 prot. 20154 del 02.10.1996) avente per oggetto " *Modifiche dimensionali, prospettiche ed interne a fabbricato artigianale in variante alla C.E. 64/96..*". Dall'esame dello stato sovrapposto si desume che questo atto autorizzativo riguarda principalmente; un ampliamento dell'unità immobiliare destinata a laboratorio, posta a piano terreno con modifiche interne, tale unità immobiliare non è oggetto della presente procedura; la realizzazione di un piccolo avancorpo posto a piano primo, adeso sul retro del fabbricato elevato a tre piani oltre soffitta, suddiviso in due piccoli vani (delle dimensioni complessive in pianta di ml 3,05 x 1,95 e altezza esterna in gronda di ml 2,40), destinati ciascuno a centrale termica a servizio degli appartamenti (LOTTI 2 e 3), a tali locali si accede dalla copertura piana del locale laboratorio presente a piano terreno, tramite scala esterna amovibile (lo scrivente non ha potuto accedere alla copertura e visionare il citato manufatto); alcune leggere modifiche del fabbricato accessorio (garage, con legnaia, ripostiglio e sottostante cantina), censito con il subalterno 10, che nella ripartizione in lotti è stato posto a corredo del LOTTO 2, nell'adiacente ripostiglio e nella legnaia era stata prevista la realizzazioni di "luci" sul confine. Nella tavola n. 4 (planimetria generale), è rappresentata la sistemazione esterna del lotto oggetto di intervento che comprende anche la particella 196 (oggi 717), in particolare in tale tavola si individuano le aree a parcheggio servizio del fabbricato esistente (necessarie a soddisfare gli standard urbanistici), che vengono calcolate come percentuale del 10% del volume complessivo mc 2458,68 e quindi pari a mq 245,86, in minima parte tale superficie è soddisfatta dal garage esistente (subalterno 10 per mq 14,07) e in gran parte viene individuata sulla resede in due aree (area a parcheggio mq 231,79), una davanti al fabbricato delle dimensioni di ml 10,50x4,00 (che insiste sul mappale 518) e una sul lato est del fabbricato, delle dimensioni di ml 6,40 x 29,70, che insiste parte sul mappale 518 e per circa il 50% sul mappale 196 (oggi 717). Si ricorda che tra le prescrizioni speciali inserite nella Concessione precedente, era indicato che doveva essere garantita la permeabilità del 25% dell'intero lotto ai sensi della delibera G.R. n. 230/94 (si fa rilevare che negli elaborati grafici allegati, come lotto di intervento si fa riferimento ad entrambi i mappali 518 e 196), considerato che il mappale 518 è in pratica completamente pavimentato ad eccezione delle aiuole presenti sul lato strada e sul lato canale, la citata superficie permeabile minima è individuabile solo su parte del mappale 196;

- **Permesso di Costruzione in Sanatoria n. 752 del 2004, rilasciata a seguito della Domanda di Condono Edilizio (L. 326/2003 – L.R.T. 53/2004) pratica n. 752/2004** (prot. 25904 del 10.12.2004) avente per oggetto *"Costruzione di manufatto ad uso magazzino/ripostiglio"*. Nella relazione tecnica allegata al condono è riportato che la sanatoria ha per oggetto la costruzione di un vano ad uso magazzino-ripostiglio di pertinenza dell'abitazione esistente del sig. [redacted] posta in Comune di Altopascio via Firenze 95. Nella relazione si precisa anche che tale vano è stato costruito in aderenza ad altre pertinenze autorizzate con C.E. 64/96 e successiva variante 11/97 , ciò è evidenziato anche in vari punti dell'elaborato grafico allegato (tavola unica). Nella Domanda di Condono edilizio nella descrizione dell'illecito edilizio si fa riferimento a " *realizzazione di un vano ad uso magazzino-ripostiglio di pertinenza dell'abitazione adiacente già esistente* " e nella localizzazione si fa riferimento alla particella 196 (oggi 717) e 518 sub. 3-4-9-10-11 e 12 . Dall'esame delle foto allegate alla domanda di condono, in corrispondenza del muretto presente tra i piazzali in porfido e la zona a verde presente nel mappale 717 (ex 196) , non era presente la recinzione, realizzata con pali e rete metallica, che si ritiene realizzata in tempi successivi. Nella relazione si descrivono le caratteristiche costruttive, che però sembrano affette da alcuni errori che si desumono dall'esame delle foto allegate al Condono, in particolare si indica che le pareti esterne sono realizzate in muratura di blocchi di cemento, mentre dalle foto si rileva che la parete lato est, all'esterno è realizzata in pannelli sandwich (come rilevato in loco) gli infissi esistenti sul prospetto sud non sono di colore bianco, ma sono grigio scuro (come rilevato in loco). In considerazione di quanto sopra esposto ed esaminato l'atto autorizzativo pare evidente che il manufatto oggetto di condono (mappale 717), dal punto di vista edilizio-urbanistico, sia stato autorizzato come pertinenza del fabbricato principale .

- **Abitabilità , dalle ricerche eseguite presso gli archivi Comunali e dall'esame delle pratiche edilizie, non pare sia presente la Certificazione di Abitabilità-Agibilità .**

Considerazioni in merito al Vincolo derivante dell'adiacente canale Demaniale Rio dei Gatti

Il fabbricato principale (mappale 518) cade per buona parte all'interno della fascia di rispetto di ml 10,00 misurata dal ciglio dei canali demaniali, in questo tratto il Rio dei Gatti risulta tombato (intervento che sembra sia stato eseguito dal Comune, attualmente sopra il canale è stata realizzata una pista ciclabile), lo scrivente non ha potuto rilevare direttamente la distanza del fabbricato dal ciglio del canale demaniale, si è rilevata la distanza dalla recinzione esistente si è inoltre fatta eseguire una confinazione per determinare la distanza del fabbricato dal confine demaniale del canale. Dalle ricerche eseguite è emerso che il citato Rio non era inserito nell'elenco delle acque pubbliche di cui al R.D. 523 del 1904, solo dopo il 1994 con la legge n. 36 del 1994 (legge Galli), tutte le acque diventano pubbliche e quindi, ove una costruzione rientri nella fascia di rispetto, gli interventi edilizi devono essere autorizzata dal competente ufficio del Genio Civile. Tale legge è diventa operativa solo dopo la pubblicazione dei vari decreti attuativi e quindi nel 1999, a tale data il fabbricato oggetto di procedura era di fatto tutto edificato e autorizzato attraverso i titoli edilizi elencati in precedenza oltre che oggetto di una Domanda di Condono Edilizio (L. 47/85) definita con rilascio della C.E.S. n. 40 del 1989. Nella C.E. originaria con la quale è stato edificato il fabbricato principale, il Comune aveva prescritto una distanza minima dal canale di ml 3,00. Il manufatto a servizio posto in fondo al lotto era stato autorizzato in parte nel 1975 (Permesso di Costruzione n° 168 del 1975) ad una certa distanza dal canale, successivamente è stato ampliato senza titolo sino sul confine con il canale demaniale, intervento regolarizzato con la citata Domanda di Condono Edilizio (L.47/85) definita con la citata C.E.S. 40/89. Nelle Concessioni Edilizie n. 64/96 e nella Variante C.E. 11/97, si autorizza l'ampliamento del piano terreno con costruzione di una altra porzione di edificio a destinazione artigianale (non oggetto della presente procedura), tale porzione in ampliamento viene autorizzata ad una distanza di ml 5,00 dal confine lato canale. Visto quanto sopra esposto, sentito il Genio Civile, considerato che il Rio dei Gatti non sembra essere nell'elenco delle acque pubbliche di cui al citato Regio Decreto, ma è diventato acqua pubblica solo successivamente con la definitiva entrata in vigore della citata Legge Galli, al momento della pubblicazione dei decreti attuativi nel 1999, sembra che precedentemente a tale data non fosse prescritta alcuna distanza minima dal ciglio del canale in oggetto se non quelle imposte dal Comune e indicate negli atti autorizzativi (vedasi Atti

Autorizzativi rilasciati dal Comune). Attualmente, secondo quanto indicato all'art. 3 comma 3 della L.R. 41 del 2018, sugli edifici esistenti che ricadano entro la fascia di rispetto di 10 ml dal ciglio del canale sono ammessi i seguenti intervento " *Art. 3 comma 3 L.R. 41 del 2018 — 3. Negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'*articolo 22, comma 2, lettera e), della l.r. 79/2012 *nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento e delle condizioni di cui al comma 5, sul patrimonio edilizio esistente, legittimamente realizzato sotto il profilo edilizio e con autorizzazione idraulica oppure senza autorizzazione idraulica in quanto non richiesta dalla normativa vigente al momento della realizzazione dell'intervento, sono consentiti, qualora ammessi dagli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica comunali, tutti gli interventi edilizi finalizzati esclusivamente alla conservazione e alla manutenzione dei manufatti, a condizione che siano realizzati interventi di difesa locale qualora si modifichino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale relativo allo scenario per alluvioni poco frequenti. Non sono comunque consentiti i frazionamenti ed i mutamenti di destinazione d'uso comportanti la creazione di unità immobiliari con funzione residenziale o turistico-ricettiva o, comunque, adibite al pernottamento, interventi quali quelli di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, interventi di sostituzione edilizia e quelli comportanti le addizioni volumetriche.".*

In merito alla recinzione lato canale, dall'esame degli atti autorizzativi elencati, questo tratto di recinzione non risulta rappresentata in dettaglio negli atti autorizzativi elencati in precedenza non è stato rintracciato alcun atto autorizzativo specifico che riguardasse tale porzione di recinzione. Si fa comunque rilevare che nella Tavola 1 "Stato attuale" allegata alla Autorizzazione Edilizia 74 del 1988 avente ad oggetto anche il rifacimento della recinzione lato strada, è rappresentato in pianta un muretto di recinzione che perimetra l'intero lotto (mappale 518), senza però indicarne le dimensioni, inoltre era presente un accesso carrabile centrale sulla porzione di recinzione frontestrada. Visto quanto rappresentato nella citata tavola sembrerebbe che alla data di presentazione di tale Pratica Edilizia, fosse già presente una recinzione lungo il canale esistesse, ma non è stato possibile rintracciare e visionare i relativi atti autorizzativi (vedasi anche quanto evidenziato in precedenza anche in merito alla Pratica edilizia n. 266 del 1979). Nella Tavola 2 "Stato Modificato", è rappresentata solo la nuova soluzione della recinzione lato via pubblica, mentre lungo il canale non viene rappresentata alcuna recinzione. Si fa rilevare che anche negli elaborati grafici della Autorizzazione Edilizia in Variante (n. 24/89) tale porzione di recinzione non è rappresentata e/o descritta nella relazione tecnica. Nei successi atti autorizzativi (C.E. 64/96 e nella variante C.E. 11/97) nella pianta del piano terreno del fabbricato, lungo il confine del canale demaniale sembra rappresentato in parte un muretto. In considerazione di quanto sopra lo scrivente non è in grado di indicare se tale recinzione si possa considerare autorizzata o se sia da ritenersi difforme o realizzata senza titolo, in questo caso vista la presenza del canale demaniale e le normative vigenti, allo stato non sarebbe regolarizzabile la recinzione presente lungo il canale. Una eventuale recinzione fissa, potrebbe essere realizzata, previa nullaosta/concessione del Genio Civile solo a distanza di 4 ml dal ciglio del canale e quindi non realizzabile dato che il fabbricato è posto a circa tre metri dal ciglio del canale demaniale.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il Regolamento Urbanistico Vigente l'area su cui si eleva il fabbricato ricade in zona - Art. 34.2 ***"B Insediamento esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria" - Comparto 55b*** ove sono ammessi i seguenti indici SUL/SF 25% , SC/SF 35% Hmax 3 piani.

VINCOLI : dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Altopascio, non pare che sul lotto vi siano particolari vincoli tranne quelli derivati dagli strumenti urbanistici vigenti, dalla pericolosità idraulica dell'area e dalla vicinaza al canale demaniale Rio dei Gatti che corre lungo il confine est del lotto con la relativa fascia di rispetto che si estende per ml 10 dal citato confine e che comprende buona parte del fabbricato elevato a 3 piani .

Carta della pericolosità idraulica - Tavola 4h –. Parte del lotto ricade in area a pericolosità idraulica MOLTO ELEVATA I.4 (Classe ex PAI Arno P.I.3 -P.I.4), parte in pericolositòà idraulica ELEVATA I.3 (Classe ex PAI Arno P.I.2 -P.I.3) e in piccollissima parte in pericolositòà idraulica MEDIA I.2

(Classe ex PAI Arno P.I.1). Parte del lotto ricade anche in "Aree interessate da allagamenti per eventi con Tr<20 anni ;

Carta della pericolosità geomorfologica - Tavola 4G – Pericolosità Geomorfologica BASSA G1 .

VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA

FABBRICATO CONDOMINIALE

Per la verifica di conformità lo scrivente ha fatto riferimento alle misure indicate negli elaborati grafici relativi agli atti autorizzatavi elencati in precedenza. Le verifiche hanno avuto per oggetto solo la porzione di fabbricato elevata a tre piani oltre sottotetto, ove sono presenti i due appartamenti oggetto di stima (LOTTO 2 e 3), non sono state effettuate verificate dimensionali della porzione di fabbricato elevato al solo piano terreno che è proprietà di terzi e che non è oggetto della presente procedura.

In merito alle conclusioni riportate in appresso, si ritiene opportuno far rilevare che in relazione alla verifica della conformità dei fabbricati si è fatto riferimento anche alla tolleranza di costruzione del 2% previste dalla normativa attuale, e che tali conclusioni sono affette da una certa incertezza in quanto, le misure rilevate dallo scrivente sono comunque affette da una certa approssimazione .

- Dimensioni in pianta del fabbricato – la porzione di fabbricato elevata a tre piani ha forma rettangolare, con dimensioni in pianta complessive di progetto di ml 10 x 16,05 , con un portico che ha dimensioni di progetto di ml 5,35 x 2,50. Le misure rilevate sono rispettivamente circa ml 10,00 sul lato corto e circa ml 16,03/16,08 sui lati lunghi, il portico ha dimensioni di circa ml 5,38 x 2,51. Dal confronto tra le misure rilevate e quelle di progetto sono emerse alcune leggere differenze che rientrano nella tolleranza di costruzione del 2% prevista dalla norma;
- Superficie Coperta - La superficie coperta di questa porzione di fabbricato elevato a tre piani, è sostanzialmente conforme con quanto autorizzato superficie coperta di progetto della porzione elevata a tre piani è di 16,05 x 10 = 160,50 mq, superficie rilevata circa 160,55 mq;
- Altezza esterna del fabbricato – L'altezza esterna autorizzata della porzione di fabbricato elevata a tre piani è indicata sotto la gronda esterna ed è di ml 11,20, l'altezza rilevata e leggermente variabile, sul lato est va da circa ml 11,17 a ml 11,14 mentre sul lato ovest è di circa ml 11,18. Dal confronto tra le misure rilevate e quelle di progetto si rilevano alcune leggere differenze che rientrano nella tolleranza di costruzione del 2% prevista dalla norma;
- Volume Lordo - Il volume lordo di questa porzione di fabbricato, calcolato indicativamente sulla base della superficie Coperta indicata in precedenza e considerando l'altezza massima esterna sino al sottogronda, è sostanzialmente conforme a quella di progetto, le differenze sono minimali e rientrano nella tolleranza di costruzione del 2% , volume lordo complessivo di progetto mc 160,5 x 11,20 = 1.797,60, il volume rilevato è circa mc 160,55 x 11,16 = 1.791,74 ;
- Distanza del fabbricato dei confini -
    - Distanza della porzione di fabbricato elevato a tre piani dal confine lato ovest (canale demaniale tombato), tale distanza è stata rilevata in loco misurandola rispetto al muretto di base della recinzione presente e va da un minimo di circa ml 2,85 (pilastro portico) ad un massimo di ml 3,58 (spigolo fabbricato più distante dal confine), se a queste misure si aggiunge lo spessore del muretto di recinzione, che prosegue la linea dei fabbricati edificati sul retro del lotto in aderenza al confine, pari a circa cm 20 (difficilmente misurabile a causa della presenza della siepe), si ottengo rispettivamente le seguenti misure, distanza minima circa ml 3,05 (2,85 +0,20) e distanza massima di circa ml 3,78 (3,58+0,20). Le distanze di progetto dal confine sono indicate solo nei primi atti autorizzatici, nella concessione edilizia originaria (n° 2673/68) è indicata una distanza di progetto di ml 3,00 costante, nella variante (n° 2712/68) è indicata una distanza di progetto variabile da un minimo di ml 3,00 ad un massimo di ml 3,80 e quindi la distanza del fabbricato dal filo esterno della recinzione sarebbero sostanzialmente conformi. Si fa rilevare che nella tavola della citata

Variante vi sono anche delle misure riportate successivamente a mano, pari rispettivamente a ml 2,60-2,70 (in corrispondenza della colonna portico), ml 3,00 (riferita allo spigolo della casa più vicino al confine) e ml 3,40 riferita allo spigolo della casa più lontano dal confine. In merito alle citate misure riportate a mano, si fa rilevare che la tavola della Variante riporta la data del 27.05.1968, mentre il titolo è stato rilasciato in data 17.08.1968, considerato che nella citata tavola sembra contenuta anche la dicitura scritta a mano *"sopralluogo (17.7.68)"*, le citate misure, scritte a mano, potrebbero essere state rilevate durante un sopralluogo da parte di un tecnico comunale in fase di istruttoria della pratica. Nel Condono edilizio non sembra si faccia cenno ad eventuali difformità delle distanze dai confini e non vi è un elaborato grafico che riporta le distanze dal confine. Considerate le approssimazioni insite nella ricostruzione strumentale dei confini catastali, lo scrivente non è in grado di indicare la distanza precisa del fabbricato dal confine catastale. In considerazione di quanto esposto in precedenza, sulla base di quanto rilevato in loco, partendo dal presupposto che il muro di confine lato canale sia di proprietà, le distanze dal confine di fatto presente sul lato ovest risulterebbero sostanzialmente conformi a quelle autorizzate di cui al citato permesso n° 2712 del 1968 (le leggere differenze sembra rientrino nelle tolleranze di costruzione del 2% previste dalla norma). Rimane qualche perplessità in merito alle citate misure riportate a mano sugli elaborati grafici che potrebbero far riferimento allo stato rilevato durante un presumibilmente sopralluogo del tecnico Comunale, ove venissero prese a riferimento tali misure allora si potrebbe rilevare la presenza di una difformità, anche se, successivamente al sopralluogo, il Comune avrebbe comunque rilasciato il citato titolo edilizio a variante ;

- Distanza dal confine lato via pubblica – le misure di progetto riportate nel Permesso n° 2712 del 1968, rispetto al confine lato strada, indicate sul prolungamento dei lati lunghi, sono di ml 8,50 e ml 12,80. Da informazioni assunte da tecnici di zona, sembra che nel tempo la via pubblica sia stata ampliata modificando la posizione del confine di fatto (recinzione). Le misure ricavate dal rilievo eseguito dal topografo, rispetto al confine catastale (che sono quindi affette dalle normali approssimazioni catastali), sono rispettivamente di circa ml 8,60 e 13,30, mentre rispetto alla recinzione lato strada e quindi al confine di fatto, sono rispettivamente di circa ml 7,90 e 12,55. Stante le approssimazioni insite nella ricostruzione dei confini catastali e considerato che il confine di fatto con la via pubblica sembra abbia subito nel tempo delle modifiche (allargamento strada), viste le differenze rilevate tra le misure di progetto e le misure ricostruite e rilevate, risulta difficile esprimere un giudizio di conformità attendibile. Come riportato in precedenza, a titolo informativo si fa rilevare che sulla tavola del permesso sono state riportate a mano anche altre misure (ma riferite all'ortogonale alla strada, che è difficile rilevare sul posto senza appositi strumenti e quindi le misure riportate a mano sugli elaborarti del citato atto autorizzativo sono da ritersi poco attendibili) e sono rispettivamente di ml 8,30 e ml 12,00;
- Distanza dal confine lato est – Il confine lato est, che faceva riferimento al limite della particella catastale originaria (195/a oggi 518) non è allo stato rilevabile direttamente. La misura di progetto indicata nel permesso n° 2712 del 1968 e pari a ml 3,00. Dalla sovrapposizione della mappa catastale con la posizione dell'immobile rilevata strumentalmente dal topografo, risulterebbe una distanza del fabbricato dal confine catastale variabile da circa ml 2,80 a ml 2,90. Le leggere differenze accertate, considerate anche le approssimazioni insite nella ricostruzione della posizione dei confini catastali, sembra possano rientrare nelle tolleranze di costruzione del 2% previste dalla norma. Come riportato in precedenza, a titolo informativo si fa rilevare che sulla tavola del permesso è stata riportata a mano anche questa misura, è indicata a mano la dicitura centro fossa, a mano è riportata anche una altra riga che dovrebbe indicare il *"muro di cinta"*, e la distanza scritta a mano dall'allora muro di cinta sarebbe ml 2,75. In merito a queste misure valgono le stesse considerazioni indicate in precedenza;
- Distanza dal confine lato nord – negli elaborati di progetto non è indicata la distanza

del fabbricato elevato a tre piani dal confine nord e quindi non risulta possibile eseguire le verifiche, inoltre la porzione di fabbricato elevata al solo piano terreno si estende sino al confine nord ;

- Resede condominiale – la sistemazione della resede condominiale e la pavimentazione della stessa coincidono sostanzialmente con quanto rilevabile dall'esame delle Autorizzazioni Edilizie 74/88 e 24/89, fanno eccezione alcune lievi difformità e modifiche ai marciapiedi e alle aiuole che insistono sulla resede condominiale compreso la realizzazione di un manufatto per l'alloggiamento dei contatori che è in fase di costruzione vicino all'ingresso pedonale. Per regolarizzare le difformità sopra elencate sarà necessario presentare opportuno titolo edilizio in sanatoria con pagamento di una sanzione minimale che si può ritenere compresa in quella da versare per regolarizzare le difformità relative alla recinzione descritte nel punto a seguire. Il rilascio della citata sanatoria sarà subordinato alla verifica del rispetto della superficie permeabile e della invarianza idraulica. Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato di fatti, sembra che sulla resede condominiale, sul lato canale demaniale nella porzione NORD, sia stato edificato un manufatto abusivo della superficie di circa 55 mq, costruito sino sul confine lato canale (composto da murature in bozze, chiuso in parte con lastre in policarbonato e coperto in pannelli sandwich). Per tale manufatto, a cui non è stato possibile accedere (**allo stato tale manufatto sembra sia nel possesso del proprietario dell'unità immobiliare presente al piano terreno che non è oggetto di procedura**), non sono stati rintracciati atti autorizzativi e quindi da ritenersi abusivo e non si ritiene regolarizzabile in quanto ricade interamente all'interno della fascia di vincolo di ml 10,00 che corre lungo il citato canale demaniale è quindi suscettibile di ordinanza di demolizione .Si fa rilevare che nella tavola n. 4 (planimetria generale) della Concessione Edilizia n° 11 del 1997, è rappresentata la sistemazione esterna del lotto oggetto di intervento che comprende anche la particella 196 (oggi 717 , Corpo B LOTTO 2), in particolare in tale tavola si individuano le aree a parcheggio a servizio del fabbricato esistente (mapp. 518 --necessarie a soddisfare gli standard urbanistici), che vengono calcolate come percentuale del 10% del volume complessivo mc 2458,68 e quindi pari a mq 245,86, in minima parte tale superficie è soddisfatta dal garage esistente (subalterno 10 per mq 14,07 ,LOTTO 2) e in gran parte viene individuata sulla resede di fatto del fabbricato, in due aree, una davanti al fabbricato delle dimensioni di ml 10,50x4,00 (che insiste sul mappale 518) e una sul lato est del fabbricato, delle dimensioni di ml 6,40 x 29,70, che insiste parte sul mappale 518 e per circa il 50% sul mappale 196 (oggi 717 , Corpo B LOTTO 2). Si ricorda inoltre che tra le prescrizioni speciali inserite nella C.E. 64/96, era indicato che doveva essere garantita la permeabilità del 25% dell'intero lotto ai sensi della delibera G.R. n. 230/94 (si fa rilevare che negli elaborati grafici allegati, come lotto di intervento si faceva riferimento ad entrambi i mappali 518 e 196 oggi 717), considerato che il mappale 518 è in pratica completamente pavimentato ad eccezione delle aiuole presenti sul lato strada e sul lato canale, la citata superficie permeabile minima è individuabile principalmente sul mappale 196 (oggi 717 , Corpo B LOTTO 2). Su tale resede (mappale 717) di fatto gravano dei vincoli dovuti al rispetto dei parametri urbanistici (superficie minima permeabile e superficie a parcheggio che si ritiene a servizio anche dell'unità immobiliare presente a piano terreno che non è oggetto di procedura), derivanti dai citati titoli abilitativi che legano il mappale 518 ove è stato edificato il fabbricato di cui ai LOTTI 2 e 3 e il mappale 717 su cui è edificato il Corpo B del LOTTO 2 che all'epoca erano della stessa proprietà;
- Recinzione Condominiale - la recinzione fronte strada presenta delle leggere difformità rispetto ai titoli autorizzativi, in particolare: il muretto in pietra risulta più alto di quanto autorizzato, altezza autorizzata cm 95 altezza realizzata circa cm 105 ; le colonne sono state realizzate più basse di quanto autorizzato; la cancellata che sovrasta il muro di recinzione e i cancelli sono stati realizzati con disegno diverso da quanto autorizzato. Il Regolamento Edilizio Comunale vigente prevede una altezza massima del muretto della recinzione di cm 100 (ed una altezza massima di ml 2 compreso cancellata) si ritiene quindi che la difformità relativa alla maggiore altezza del muretto non sia regolarizzabile, si dovrà quindi procedere con un intervento edile di adeguamento e messa in pristino, con la riduzione di altezza del muretto della recinzione, il cui costo si stima indicativamente in complessivi € 6.000,00. Per la

regolarizzazione delle altre difformità relative alla recinzione e di quelle descritte al punto precedente per la resede condominiale, sarà necessario presentare opportuno titolo edilizio in sanatoria con pagamento di una sanzione minimale di € 1.000,00 oltre a € 3.000,00 per spese tecniche, per un costo complessivo di € 10.000,00 compreso i citati lavori di adeguamento. Trattandosi di difformità relative alla recinzione e alla resede condominiale, si ritiene che tale importo dovrebbe essere ripartito tra tutte le unità immobiliari sulla base dei millesimi di proprietà generale (al momento le tabelle millesimali non esistono), in via prudenziale tale importo viene ripartito in parti eguali tra i due LOTTI oggetto di stima e detratto dal loro valore. In merito alla recinzione lato canale si rimanda a quanto già esposto in precedenza, precisando che nelle piante allegate ad alcuni atti autorizzativi è rappresentato un muretto, senza indicarne l'altezza e le caratteristiche, e non sono presenti atti autorizzativi specifici per questa recinzione, non risulta quindi possibile esprimere un giudizio di conformità attendibile;

- Vano scale condominiale – Il vano scale ha dimensioni di progetto di ml 2,10 x 4,05, le misure rilevate ai vari piani sono rispettivamente pari a circa ml 2,11 x 4,00, le differenze sembra che rientrino nella tolleranza di costruzione del 2% prevista dalla norma. A titolo informativo si indicano le misure delle rampe e dei pianerottoli (tali misure non sono specificate negli elaborati grafici e quindi non è possibile eseguire una verifica di conformità di dettaglio), la larghezza delle rampe è leggermente variabile ai vari piani ed è pari a circa cm 90-93, i pianerottoli di piano e intermedi hanno dimensioni similari alla larghezza della rampa, in particolare i pianerottoli di piano hanno le seguenti larghezze : piano primo larghezza pianerottolo circa 90 cm; piano secondo la larghezza della porzione davanti alla rampa di arrivo è di circa 94 cm , mentre quella davanti alla rampa che porta al piano superiore è circa cm 79; al piano soffitta la larghezza del pianerottolo è circa 95 cm. Gli scalini hanno una pedata di circa 28 con aggetto di 3 cm, e alzata di circa cm 18-18,5. In merito alla verifica della normativa sulle barriere architettoniche (larghezza minima scale, larghezza minima pianerottoli, pedata minima e rapporto alzata/pedata), si fa rilevare che il fabbricato è stato edificato prima che entrasse in vigore tale normativa;
- Modifiche di prospetto: si rimanda a quanto descritto per i singoli lotto;

VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA – LOTTO 2

CORPO A - Appartamento piano primo + pertinenze garage esterno con cantina

Per le verifiche di carattere condominiale relative all'intero complesso, si rimanda a quando esposto in dettaglio nella verifica di conformità riportata in precedenza .

Per la verifica di conformità delle misure interne lo scrivente ha fatto riferimento alle misure indicate negli elaborati grafici relativi agli atti autorizzatavi elencati in precedenza.

In merito alle conclusioni riportate in appresso, si ritiene opportuno far rilevare che in relazione alla verifica della conformità dei fabbricati si è fatto riferimento anche alla tolleranza di costruzione del 2% previste dalla normativa attuale, e che tali conclusioni sono affette da una certa incertezza in quanto, le misure rilevate dallo scrivente sono comunque affette da una certa approssimazione .

Verifica conformità appartamento piano primo

- Distribuzione interna dell'appartamento e modifiche di prospetto – la distribuzione interna degli appartamenti presenti al piano primo e secondo (LOTTI 2 e 3) è rappresentata solo negli atti autorizzativi originari, per la verifica di conformità della distribuzione interna si farà quindi riferimento a quanto riportato nel nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n° 2712 del 01.08.1968. Come indicato in precedenza le dimensioni esterne complessive del fabbricato coincidono sostanzialmente con quanto autorizzato, le differenze sono minimali e rientrano nelle tolleranza di costruzione del 2% prevista dalla norma. Internamente l'appartamento presente delle difformità distributive prevalentemente nella zona giorno, come specificato in dettaglio in appresso :
    - Ingresso soggiorno – in progetto erano presenti tre vani, un corridoio, la cucina e il tinello, oggi è presente una unica stanza, sono state demolite le pareti interne

divisorie. La stanza attuale ha dimensioni di circa ml 5,10 x 6,15, la finestra grande presente sul prospetto ovest è stata chiusa dall'interno, esternamente è presente sempre il riquadro con l'avvolgibile. Parte del locale è controsoffittato in carto-gesso, con altezza minima di circa ml 2,69, e altezza massima di circa ml 3,01, che coincide sostanzialmente con quella di progetto pari a ml 3,00;

- Tinello con angolo cottura – in origine questa zona era suddivisa in due vani, una sala e un ampio ripostiglio, è stata demolita parte della parete del ripostiglio ove è stato creato un angolo cottura comunicante con la sala, riducendo sensibilmente le dimensioni del ripostiglio . La dimensione indicativa del vano è di circa ml 6,80 x 4,00 . L'altezza del locale è di circa ml 3,01, che coincide sostanzialmente con quella di progetto pari a ml 3,00 . Dal confronto tra lo stato autorizzato e quello attuale sembra che sia stata aumentata la dimensione della porta di comunicazione tra soggiorno e tinello (attualmente l'apertura è larga ml 1,70, contro una larghezza originaria di circa 1 ml), tale apertura è realizzata nel muro portante centrale del fabbricato. E' stata chiusa la finestra presente sul prospetto ovest, che dalla sala si affacciava sul portico esterno, tale difformità risulta sanata con il condono edilizio infatti negli elaborati grafici allegati alla C.E.S. di cui al Condono, la finestra non è presente;
- Zona notte – la distribuzione della zona notte , che è composta da un corridoio, tre camere e due bagni, risulta sostanzialmente conforme con quanto autorizzato, le differenze delle misure sembra che rientrino nella tolleranza di costruzione del 2% prevista dalla norma, ad eccezione della larghezza del corridoio che è leggermente difforme (misura autorizzata 1,10, misura rilevata 1,07) oltre la forma del servizio igienico e dell'adiacente camera lato ovest, sembra che il servizio igienico sia stato leggermente ampliato in un angolo per realizzare una doccia, a scapito dell'adiacente camera. L'altezza dei locali è di circa ml 3,01, che coincide sostanzialmente con quella di progetto pari a ml 3,00;
- Portico esterno e terrazzi - le dimensioni del portico esterno sono sostanzialmente conformi, le differenze delle misure rientrano nella tolleranza di costruzione del 2% prevista dalla norma . in merito ai terrazzi lo scrivente ha potuto eseguire solo una verifica sommaria in quanto nei vecchi atti autorizzativi non sono riportate le misure, la forma dei terrazzi coincide sostanzialmente con quanto autorizzato. Risulta diverso il disegno del parapetto metallico dei terrazzi, questa difformità si ritiene dovuta ad un errore grafico contenuto negli elaborati del Condono, in quanto l'attuale parapetto sembra coincidere come disegno con quello rilevabile dalle foto allegate al citato Condono. Sul terrazzo sono presenti delle tende ombreggianti retrattili, che si ritengono elemento di arredo;

- Centrale termica presente al piano primo sul retro del fabbricato - Come riferito in precedenza con la Concessione Edilizia n° 11 del 1997, è stato realizzato un piccolo avancorpo posto a piano primo, adeso sul retro del fabbricato elevato a tre piani oltre soffitta, suddiviso in due piccoli vani (delle dimensioni complessive in pianta di ml 3,05 x 1,95 e altezza esterna in gronda di ml 2,40), destinati ciascuno a centrale termica a servizio degli appartamenti (LOTTI 2 e 3), a tali locali si accede dalla copertura piana del locale laboratorio posto a piano terreno, attraverso una zona in cui era prevista la realizzazione di una perimetrazione con parapetto metallico e tramite scala esterna amovibile. Lo scrivente non è in grado di riferire in merito alla conformità di questo manufatto in quanto non ha potuto accedere alla copertura per visionare il manufatto (scala esterna non presente), da quanto è stato possibile visionare a distanza dal piazzale, i manufatti sono stati realizzati, ma non sembra sia presente il parapetto metallico a protezione del percorso per arrivare ai citati locali. Saranno necessari lavori di adeguamento per realizzare un accesso in sicurezza , tramite la realizzazione dei parapetti previsti o tramite la messa in opera di soluzioni alternative in conformità con le vigenti normative, per quantificare il costo dell'intervento è necessario redigere preventivamente un progetto esecutivo, che esula dall'incarico dello scrivente, indicativamente si stima un costo dell'intervento di € 1.000,00 a carico di ciascun LOTTO (LOTTI 2 e 3);
- Regolarizzazione delle difformità elencate in precedenza - modifiche distribuzione interna e

modifiche di prospetto, si ritiene che dovrà essere presentata idonea pratica di sanatoria edilizia (Attestazione di Conformità in Sanatoria o S.C.I.A. in Sanatoria), con il pagamento di una sanzione minimale di circa € 1.000,00 oltre alle spese tecniche per istruire la pratica che si quantificano in € 3.000,00. Considerato inoltre che è stato realizzato l'intervento strutturale relativo all'aumento delle dimensioni dell'apertura interna dovranno essere eseguite anche opportune verifiche strutturali con predisposizione di; Certificazione di Idoneità Statica ove l'intervento sia stato eseguito prima del 2005; oppure con predisposizione anche di idonea sanatoria strutturale (con presumibili lavori di adeguamento localizzati – realizzazione di cerchiatura metallica) ove l'intervento sia stato eseguito dopo il 2005; i costi della pratica strutturale non sono al momento quantificabili con precisione, indicativamente si può ipotizza un costo medio tra le due tipologie di interventi elencate, che si stima in € 3.000,00 . Il costo complessivo di regolarizzazione, si può stimare indicativamente in €7.000,00.

Verifica conformità del Garage con cantina interrata

- *Garage esterno*: per la verifica si fa riferimento alle misure indicate nell'ultimo atto autorizzativo rilasciato che riguarda anche questa porzione di immobile, C.E. 11/97, Le misure planimetriche interne differiscono leggermente da quelle autorizzate, le differenze sembra che rientrino nella tolleranza di costruzione del 2% prevista dalla norma. L'altezza interna del locale è di circa ml 2,12, negli atti autorizzativi non è indicata l'altezza di questo locale, per la verifica si ritiene di prendere a riferimento l'altezza interna indicata nel vano limitrofo che è di ml 2,15, l'altezza differisce leggermente da quella autorizzata, le differenze sembra che rientrino nella tolleranza di costruzione del 2% prevista dalla norma;
- *Legnaia adesa al garage e rip. retrostante*: per la verifica si fa riferimento alle misure indicate nell'ultimo atto autorizzativo rilasciato che riguarda anche questa porzione di immobile, C.E. 11/97. Le misure planimetriche interne differiscono leggermente da quelle autorizzate, le differenze sembra che rientrino nella tolleranza di costruzione del 2% prevista dalla norma. Lo scrivente non è riuscito a rilevare tutte le misure interne dei locali in quanto la parte terminale della legnaia e il corridoio/ripostiglio retrostante il garage non erano accessibili al momento del sopralluogo, si è potuto rilevare solo due misure la larghezza iniziale pari a circa ml 1,63 (misura autorizzata 1,65) e la profondità che compreso lo spessore del muro è pari a circa ml 5,80, misura che coincide con quella di progetto. All'interno della legnaia, in aderenza con il locale posto ad est (Corpo B), è presente un manufatto in muratura che contiene all'interno un forno a legna che è accessibile e utilizzabile dal limitrofo vano posto ad est, destinato a ripostiglio ma utilizzato impropriamente come taverna (mappale 717 – LOTTO 2 Corpo B). Tale modifica interna dovrebbe essere regolarizzabile previa la presentazione di idoneo atto autorizzativo in sanatoria a cura e spese dell'aggiudicatario. I costi di regolarizzazione si stimano indicativamente in € 2.000,00, compreso sanzione e spese tecniche. Si precisa che, secondo quanto riferito allo scrivente dall'esecutat[redacted] (al momento dei sopralluoghi tale porzione di immobile non era accessibile), parte del ripostiglio-corridoio presente sul retro del garage, che fa parte del Corpo A LOTTO 2, recentemente è stata oggetto di lavori edili di modifica eseguiti dal proprietario confinante che lo avrebbe "inglobato abusivamente" mettendolo in comunicazione con la propria unità immobiliare presente al piano terreno (sub. 9). Ciò sarebbe avvenuto durante i lavori di ristrutturazione (non completati e da tempo sospesi), eseguiti sulla citata unità immobiliare censita con il sub. 9 di proprietà di terzi e non oggetto di Esecuzione. Inoltre sempre in corrispondenza di questo vano, sul prospetto nord sulla parete di confine, sempre nell'ambito dei citati lavori di ristrutturazione eseguiti sull'immobile di terzi (che l'Esecutat[redacted] ha riferito essere abusivi), sono state apportate modifiche di prospetto con apertura di due finestre in sostituzione delle luci esistenti. Tale intervento, apertura di finestre sul muro di confine, oltre a non essere autorizzato è in contrasto con la normativa e quindi non si ritiene regolarizzabile, l'aggiudicatario dovrà procedere a sua cura e spese con l'esecuzione di lavori di messa in pristino (necessari al ripristino dell'originario stato autorizzato), che si stimano indicativamente in € 4.000,00 e che sono stati detratti dal valore stimato;
- *Cantina interrata sotto l'autorimessa:* dalla rimessa, tramite una scala interna si accede ad un ampio locale interrato, che si estende sotto la rimessa stessa, sotto la legnaia, e sotto

parte del locale di terzi adiacente alla rimessa. Per la verifica si fa riferimento alle misure indicate nell'ultimo atto autorizzativo rilasciato che riguarda anche questa porzione di immobile, C.E. 11/97. Le misure planimetriche interne differiscono leggermente da quelle autorizzate, le dimensioni del vano principale sono circa ml 4,45 x 8,46, mentre quelle autorizzate sono di ml 4,50 x 8,45, la larghezza del vano presente sotto la legnaia è di circa ml 1,51 contro una misura di progetto di ml 1,50, le differenze rientrano nella tolleranza di costruzione del 2% prevista dalla norma. L'altezza interna del locale è di circa ml 2,03-2.04, contro una altezza di progetto di ml 2,00, l'altezza differisce leggermente da quella autorizzata, le differenze rientrano nella tolleranza di costruzione del 2% prevista dalla norma. All'interno della cantina, in un angolo sono presenti alcune pareti in legno, trattandosi di opere precarie non si ritiene che debbano essere oggetto di presentazione di un titolo in sanatoria;

Verifica conformità del Corpo B Magazzino

- Questo manufatto era stato edificato abusivamente e poi regolarizzato con il Permesso di Costruzione in Sanatoria n. 752 del 2004 (condono edilizio del 2004), dall'esame dello stato dei luoghi confrontato con le foto allegate al citato permesso, sembra che esternamente il manufatto non abbia subito modifiche dall'epoca del condono. Le misure in pianta rilevate all'interno coincidono sostanzialmente con quelle riportato nel titolo abilitativo, la misura in pianta rilevata all'esterno sul fronte del fabbricato differisce leggermente da quella riportata nel titolo abilitativo, ma sembra che rientri nelle tolleranze di costruzione del 2% previste dalla norma. Le altezze interne rilevate dallo scrivente e misurate al pannello sandwich di copertura, risultano difformi e leggermente maggiore di quelle riportate nei titoli abilitativi, in particolare le misure autorizzate erano 2,25 e 2,35, le misure rilevate sono rispettivamente di circa ml 2,35 e ml 2,46, da quanto è stato possibile rilevare, le altezze esterne sono sostanzialmente coincidenti con quelle autorizzate e in alcuni punti anche leggermente inferiori (sul fronte è stata rilevata una altezza di circa ml 2,32, contro una altezza autorizzata di ml 2,35). Esaminando il tetto che aggetta esternamente sul fronte, si nota che il pannello di copertura è rivestito da un controsoffitto in perline, secondo quanto riferito allo scrivente dalla proprietà tale rivestimento, all'epoca della citata domanda di Condono era presente anche all'interno, ma è stato successivamente asportato in quanto in precarie condizioni statiche. E' plausibile pensare che all'epoca il tecnico incaricato del condono abbia rilevato le altezze misurandole al citato perlinato, si ritiene che sia questo il motivo delle citate difformità relative alla altezze interne riscontrate dallo scrivente (che potrebbe eventualmente essere classificato come errore grafico), il tecnico dell'aggiudicatario dovrà concordare con l'ufficio tecnico del Comune la metodologia per regolarizzare tale apparente difformità, i cui costi di regolarizzazione non sono al momento quantificabili;
- Il locale è stato trasformato in taverna, con realizzazione all'interno di angolo cottura barbecue e lavabo, si ritiene che tale nuova destinazione, viste le limitate altezze interne, sia in contrasto con le norme igienico sanitarie e quindi non sia regolarizzabile, l'aggiudicatario dovrà procedere con i lavori di messa in pristino e esportazione della zona cottura-lavabo, che si quantificano indicativamente in € 2.000,00 . Dall'esame delle foto allegate alla citata Domanda di Condono, in corrispondenza del muretto presente tra i piazzali pavimentati e la zona a verde del mappale 717 (ex 196), si nota che all'epoca non era presente la recinzione attuale in pali e rete metallica corredata di due cancelli pedonali in ferro che è da ritenersi non autorizzata. La sistemazione della porzione di resede antistante il fabbricato (pavimentazione e muretto davanti al fabbricato accessorio) è rilevabile dalle foto allegate alla citata Domanda di Condono, ed è parzialmente descritta nella relazione tecnica allegata allo stesso, ma non risulta rappresentata negli elaborati grafici. Il tecnico dell'aggiudicatario dovrà concordare con l'ufficio tecnico del Comune la metodologia per regolarizzare tale apparente difformità, i cui costi di regolarizzazione non sono al momento quantificabili. Sulla porzione della destinata a giardino (porzione del mappale 717), sono presenti dei manufatti realizzati senza titolo: piscina prefabbricata fuoriterra, appoggiata su pavimento in piastrelle di cemento che sembrano solo appoggiate a terra, rivestita esternamente con muro perimetrale in tufo, delle dimensioni interne di circa ml 4 x 8 , non funzionante e in pessime condizioni di uso e manutenzione; piccolo fabbricato porta attrezzi i legno con dimensioni in pianta di ml 2x2, poggiato su pavimento in blocchi di cemento che sembrano solo poggiati a terra; altri piccoli

manufatti in muratura e pavimentazione a servizio della piscina. Il piccolo ripostiglio in legno semplicemente appoggiato si ritiene che non abbia rilevanza edilizia, mentre la piscina che è stata rivestita con un muro perimetrale, si ritiene che doveva essere oggetto di atto autorizzativo, che non è stato reperito presso gli archivi Comunali, è quindi da considerarsi realizzata senza titolo. Considerate però le precarie condizioni di uso e manutenzione non si ritiene opportuno valutare i costi di regolarizzazione del manufatto, ma si stimano i costi per l'asportazione della piscina e degli altri manufatti perimetrali a corredo, con il ripristino dell'originaria area a giardino originaria, tali costi si stimano indicativamente in € 3.000,00 e verranno detratti dal valore stimato per il lotto .

Riepilogo costi di regolarizzazione LOTTO 2

Per ottenere il costo complessivo, approssimato e indicativo, che l'aggiudicatario dovrà sostenere per regolarizzare dal punto di vista edilizio-urbanistico il Lotto in oggetto, si sommano gli importi stimati in precedenza (€ 5.000,00 (resede e recinzione condominiale) + € 1.000,00 + € 7.000,00 + € 6.000,00 + € 2.000,00 + 3.000,00).

Dalla somma di quanto sopra si ottiene un importo indicativo stimato in € 24.000,00.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Vedasi quanto riportato al paragrafo 7
Costi di regolarizzazione:

- corpo a: vedasi paragrafo 7: €.19.000,00
- corpo b: vedasi paragrafo 7: €.5.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedasi quanto riportato al paragrafo 1

Costi di regolarizzazione:

- corpo a: n. 2 pratiche Docfa con nuove planimetria: €.1.000,00
- corpo b: n.1 pratica Docfa con nuova planimetria: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

vedasi quanto riportato al paragrafo 7

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ALTOPASCIO VIA FIRENZE 95

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ALTOPASCIO via Firenze 95, della superficie commerciale di **174,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato elevato su quattro piani compreso il terrestre e il sottotetto, composto da tre unità immobiliari, corredato di resede comune su tre lati. Il tutto sito in Comune di Altopascio, via Firenze n.95 a confine con il rio dei Gatti (non visibile in quanto tombato dal Comune). L'appartamento è corredato di garage esterno con sottostante cantina e di altro locale esterno a magazzino con resede esclusiva (Corpo B). La resede comune, lungo la via pubblica è recintata con muretto in pietra e sovrastante cancellata, ed è dotata di cancello pedonale e cancello carrabile quest'ultimo in gran parte insiste sull'adiacente particella 717 di cui al Corpo B (parte di quest'ultimo bene è gravato di fatto da una servitù di passo a favore delle [redacted]. di cui ai lotti 2 e 3 nonché all'[redacted] del piano terra per l'accesso alle stesse). Sulla porzione nord della resede comune, lungo il confine con il canale demaniale, è presente un manufatto della superficie di circa mq 55, che si ritiene abusivo, che sembra in uso e di fatto facente parte dell'unità immobiliare al piano terra (non oggetto di procedura - sub. 9), che non risulta autorizzato dal punto di vista edilizio e non si ritiene regolarizzabile in quanto ubicato entro la fascia di rispetto di 10 ml dal canale Rio dei Gatti, risulta quindi suscettibile di ordinanza di Demolizione .

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 518 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 83 mq, rendita 372,93 Euro, intestato a [redacted] per i diritti di proprietà di 1/1
  Coerenze: resede comune, mappale, 518 sub.9, mappale 734, mappale 717, s.s.a.
  La planimetria catastale presente in atti presenta alcune differenze rispetto allo stato di fatto, in particolare il forno a legna del manufatto adiacente (corpo b) che insiste sul vano legnaia, l'aggiudicatario dovrà presentare una pratica Docfa con nuova planimetria a sua cura e spese. l'unità immobiliare ha i diritti di comunanza sulla resede comune ai sub. 3.4.9.10 censita con il mappale 518 sub.12. Ai fini della continuità storico catastale si precisa che al Catasto Terreni la particella 518 deriva dalla particella 195.
- foglio 25 particella 518 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 743,70 Euro, intestato a [redacted] per i diritti di 1/1
  Coerenze: nel complesso confina con aria su resede comune, vano scale comune, s.s.a.
  La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato di fatto per alcune pareti interne che non sono più presenti nella zona giorno, per la realizzazione di piccolo ripostiglio nella cucina , l'aggiudicatario dovrà a propria cura e spese presentare una pratica Docfa con nuova planimetria raffigurante lo stato dei luoghi. l'unità immobiliare ha i diritti di comunanza su: vano scale piano terra e primo e pianerottolo piano primo comuni ai sub.3 e 4 censiti con il mappale 518 sub.11; resede comune ai sub. 3.4.9.10 censita con il mappale 518 sub.12. Ai fini della continuità storico catastale si precisa che al Catasto Terreni la particella 518 deriva dalla particella 195.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
esposizione:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
luminosità:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
panoramicità:	nella media	★★★★★★★★★★

impianti tecnici: nella media

stato di manutenzione generale: nella media

servizi: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento per abitazione posto al piano primo, a cui si accede dalla resede comune a mezzo del vano scale comune, si compone di ampio soggiorno di ingresso dotato di portico collegato a terrazza alla quale si accede anche dall'adiacente ampia cucina-tinello corredata di piccolo ripostiglio, disimpegno zona notte con tre camere e due bagni, piccolo vano ad uso centrale termica, posto al piano primo sopra il solaio di copertura dell'Unità immobiliare del piano terra (non oggetto di procedura), avente accesso dall'esterno mediante scala esterna amovibile non presente in loco.

E' corredato di manufatto accessorio posto in fondo alla resede, sviluppato al piano terra e interrato, composto al piano terreno da vano garage, locale legnaia e ripostiglio, quest'ultimo utilizzabile solo in parte in quanto, come riferito allo scrivente dall'esecutata (al momento del sopralluogo tale porzione di immobile non era accessibile), il proprietario dell'adiacente unità immobiliare (sub. 9) ha realizzato abusivamente un muro che non permette l'accesso alla parte finale del citato ripostiglio, che sembra di fatto utilizzato abusivamente da tale U.I. (su questa porzione di immobile, come riferito dall'esecutata sembra che il confinate abbia eseguito anche altri interventi abusivi, come meglio riportato nel capitolo relativo alla verifica della Conformità Edilizia-Urbanistica). All'interno del locale legnaia è stato realizzato un forno a legna in muratura utilizzabile dall'adiacente vano a magazzino di cui al Corpo B. Al piano interrato vano cantina che si estende anche sotto la proprietà confinante, al quale si accede con rampa di scale dal garage, ove sono stati ricavati alcuni vani mediante pareti in legno a carattere precario, e locale ripostiglio-scannafosso.

Altezze interne: appartamento ml. 3,01 circa, garage ml. 2,12 circa, cantina ml. 2.03 circa.

A corredo: resede comune pavimentata e recintata alla quale si accede dalla via pubblica sia con cancello pedonale che con cancello carrabile che in gran parte insiste sulla particella 717 di cui al Corpo B (parte di quest'ultimo bene è gravato di fatto da una servitù di passo, a favore delle U.I. di cui ai lotti 2 e 3 nonché all'U.I. del piano terra per l'accesso alle stesse, servitù costituita dall'originario unico proprietario per destinazione del padre di famiglia, vedasi anche atti autorizzativi edilizi ; parte della citata resede è inoltre " destinata urbanisticamente" ad area a parcheggio a corredo del fabbricato di cui al mapp. 518 , vedasi quanto evidenziato nella descrizione del Corpo B del lotto 2 (vedi anche planimetria allegata dalla C.E. n. 11/97).

SUPERFICIE COMMERCIALE riferita alla Superficie lorda calcolata comprese 50% murature esterne e murature interne :

- Superficie lorda abitazione circa 131,20 mq
- Portico circa 13,50 mq
- Terrazzi circa 23,50 mq
- Garage legnaia e rip. circa 30,00 mq
- Cantina sotto il garage circa 60,00 mq
- Superficie commerciale

131,20x100%+13,50x35%+23,50x25%+30,00x50%+60,00x30% = mq 174,80

Stato di possesso: Immobile attualmente occupato dall'esecutata.

Caratteristiche costruttive e finiture:

- Caratteristiche strutturali desunte da un sommario esame visivo dei luoghi e dall'epoca di costruzione (lo scrivente non ha eseguito accertamenti specifici sulle strutture) si ritiene che: la struttura portante sia in muratura con alcuni elementi in c.a.; solai in laterizio armato; muratura interna in laterizio intonacata;
- Intonaci tipo civile abitazione interno ed esterno;

- Pavimentazioni esterne della resede gran parte in porfido, parte in asfalto e parte in gress porcellanato;
- Rivestimento scala interna a comune in marmo;
- Impianto di riscaldamento: come riferito dalla proprietà, l'impianto è servito da caldaia a metano posta nel piccolo vano ad uso centrale termica descritto in precedenza, termosifoni in ghisa, non sono state reperite le certificazioni dell'impianto ;
- Impianto elettrico incassato, non sono state reperite le certificazioni dell'impianto ;
- Impianto di condizionamento con uno spilt nel tinello e uno nel corridoi della zona notte;
- Bagni corredati di lavabo, bidet, vater di cui uno con doccia, rivestimento in ceramica e pavimenti in piastrelle;
- Pavimento interno in gress porcellanato , rivestimento zona cottura della cucina; parquet nella zona notte;
- Infissi esterni in legno al naturale protetti da avvolgibili in plastica;
- Porte interne in legno tamburato al naturale;
- Il manufatto ad uso garage e cantina è in muratura intonacata all'interno e all'esterno; pavimenti in gress. Portone carrabile di accesso al garage in metallo del tipo basculante; porta di accesso alla legnaia e l ripostiglio in ferro e vetro;
- Allacci, da quanto è stato riferito allo scrivente dalla proprietà, il fabbricato dovrebbe essere allacciato alla fognatura pubblica; acquedotto pubblico; gas metano; enel con contatore autonomo;
- Recinzione della resede comune lungo la via pubblica è realizzata in muratura di pietra a faccia vista e sovrastante cancellata metallica ;
- livello delle finiture e impianti nella media, stato di conservazione e manutenzione nella 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**
superficie appartamento (con murature interne e 1/2 murature perimetrali) circa	131,20	x	100 %	=	131,20
superficie portico circa	13,50	x	35 %	=	4,72
superficie terrazza circa	23,50	x	25 %	=	5,88
superficie garage-legnaia-ripostiglio (con murature interne e perimetrali) circa	30,00	x	50 %	=	15,00
superficie cantina piano interrato (comprese murature esterne) circa	60,00	x	30 %	=	18,00
Totale:	**258,20**				**174,80**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	174,80	x	1.250,00	=	**218.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 218.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 218.500,00**

BENI IN ALTOPASCIO VIA FIRENZE 95

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO B

magazzino a ALTOPASCIO via Firenze 95, della superficie commerciale di **49,44** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà [redacted]
- 5/6 di piena proprietà ([redacted])

Manufatto ad uso magazzino, corredato di ampia resede confinante con la resede comune del fabbricato di cui ai lotti 2 e 3 (mapp. 518), al quale si accede dalla via pubblica mediante lo stesso cancello carrabile di cui al citato fabbricato adiacente. La porzione di resede che confina con la citata resede comune, costituisce visivamente un tutt'uno con la stessa (non sono presenti recinzioni che separano le due resedi e la pavimentazione è continua) ed è gravata, di fatto, da una servitù di passo a favore delle U.I. di cui ai lotti 2 e 3 nonché all'U.I. del piano terra per l'accesso alle stesse; tale servitù è stata costituita dall'originario unico proprietario per destinazione del padre di famiglia, vedasi anche i vari titoli edilizi e la planimetria che si allega, estrapolata dalla C.E. 11/97 (vedasi anche quanto riportato nel capitolo conformità edilizia).

Si fa rilevare che urbanisticamente l'immobile in oggetto è una pertinenza del fabbricato principale (vedasi P.D.C.S. 752/2004), inoltre parte della resede a corredo è "destinata urbanisticamente" come area a parcheggio a servizio del fabbricato (mapp. 518), vedasi planimetria allegata, estrapolata dalla C.E. 11 del 1997. Inoltre si fa rilevare che negli atti autorizzativi edilizi, per la verifica urbanistica della superfice minima permeabile del lotto urbanistico relativo al fabbricato principale e alle sue pertinenze (mapp. 518), è stato considerato il lotto composto dai mappali 518 e 717.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 717 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 8, consistenza 30 mq, rendita 167,33 Euro, intestato a [redacted] proprietà per 1/6 e [redacted] proprietà per 5/6
  Coerenze: via Firenze, mappale 197, mappale 335, mappale 518 , s.s.a.
  La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto per le altezze che sono indicate in ml.2,35 invece di 2,46 e ml.2,25 invece che 2,35 e per il forno a legna in muratura (che insiste pero sull'adiacente unità immobiliare a corredo del lotto 2; l'aggiudicatario dovrà presentare una pratica Docfa con nuova planimetria a sua cura e spese. Ai soli fini della continuità storico catastale si precisa che al Catasto Terreni la particella 717 è derivata dalla particella 196.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★★★★★★★★★★
esposizione:	nella media	★★★★★★★★★★
luminosità:	nella media	★★★★★★★★★★
panoramicità:	nella media	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	nella media	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★★★★★★★
servizi:	nella media	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Manufatto ad uso magazzino, elevato al solo piano terra, composto da un unico vano posto in aderenza al manufatto accessorio a corredo del Corpo A, dotato di due ampie porte di ingresso. E' corredato di ampia resede confinante con la resede comune del fabbricato di cui al Corpo A e al lotto 3. Si fa rilevare che parte della resede a confine con quella comune è gravata di fatto da servitù di passo per l'accesso alle unità immobiliari che compongono il fabbricato (mappale 518).

Altezza interna alla parete di ingresso 2,35, altezza interna alla parete opposta 2,46 mq.

A corredo resede esclusiva di circa 690 mq (superficie al netto del fabbricato), di cui una parte, come già sopra detto, pavimentata e accessibile direttamente dal citato cancello carrabile. La restante parte, recintata con muretto e pali e rete lungo il confine con la porzione pavimentata, è destinata a giardino e vi si accede dalla porzione di resede pavimentata tramite due cancelli pedonali; su di essa si trovano un manufatto in legno ad uso ripostiglio delle dimensioni di circa ml 2x2 e una piscina prefabbricata fuoriterra perimetrata da un muro delle dimensioni interne di circa ml 4 x 8, in precarie condizioni che dovrà essere demolita (vedasi quanto riportato in dettaglio nel capitolo relativo alla verifica della conformità Edilizia) .

Il locale è utilizzato impropriamente come taverna (destinazione che non si ritiene compatibile con le altezze interne rilevate) ed è corredato di forno a legna (che occupa parte della adiacente legnaia di cui al Corpo A), lavabo, fornello e barbecue (vedasi quanto riportato in dettaglio nel capitolo relativo alla verifica della conformità Edilizia) .

SUPERFICIE COMMERCIALE riferita alla Superficie lorda calcolata comprese le murature esterne :

- Superficie lorda circa 33,00 mq
- Resede esclusiva circa 690,00 mq
- Superficie commerciale 33,00x100%+33x10%+ 657 (690-33)x2% = 49,44 mq circa

Caratteristiche costruttive e finiture:

- Tamponatura perimetrale parte in muratura e parte in panelli sandwich; copertura in struttura metallica leggera con copertura mediante pannelli sandwich;
- Intonaci tipo civile abitazione interno e parte dell'esterno;
- Impianto di condizionamento con split e unità esterna posta sulla resede lungo il muro di levante ove si trova anche la bombola di gas Gpl per l'alimentazione del fornello;
- Impianto elettrico sembra completo, non sono state reperite le certificazioni, secondo quanto riferito dall'esecutat[redacted] sembra che l'impianto sia alimentato dal contatore dell'appartamento di cui al Corpo A;
- Infissi esterni in metallo con le due ampie porte di ingresso composte da due ante scorrevoli.
- I locali si presentano in buone condizioni di uso e manutenzione.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie lorda magazzino (con murature perimetrali) circa	33,00	x	100 %	=	33,00
superficie resede circa mq.690 di cui	33,00	x	10 %	=	3,30
restante superficie resede (690-33)= mq 657 circa	657,00	x	2 %	=	13,14
Totale:	**723,00**				**49,44**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	49,44	x	750,00	=	**37.080,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 37.080,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 37.080,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerazioni di Stima

Si ritiene, come comunemente adottato in questi casi, che il metodo più idoneo impiegato per determinare il più probabile valore venale o commerciale del bene, sia quello a stima diretta che tiene conto di vari elementi conoscitivi quali : lo stato di uso, di conservazione e di diritto in cui si trova l'immobile; il livello di finitura e la consistenza dell'immobile; la tipologia e destinazione d'uso dell'immobile; la collocazione territoriale, l'accessibilità, l'esposizione, l'orientamento e il livello di piano; La conformità edilizio-urbanistica e i costi di regolarizzazione; gli elementi tipici del mercato immobiliare della zona ove è collocato, comparati con dati tecnico-economici di immobili simili o assimilabili rilevati nella zona. In particolare si è tenuto conto dei seguenti elementi tecnico-economici:

Corpo A:

- *consistenza dell'immobile e degli accessori*:
  - A corredo: manufatto ad uso garage e cantina della superficie lorda complessiva di circa mq. 90,00, di cui mq 60,00 con destinazione cantina al piano interrato e mq 30,00 destinati a garage, legnaia e ripostiglio a piano terreno;

- Corredato resede comune e ampia resede esclusiva di cui al corpo B;
- Superficie commerciale: in merito alla metodologia di calcolo utilizzata per la determinazione della superficie lorda dell'abitazione si rimanda a quanto indicato nella descrizione dettagliata; per quanto attiene ai vari coefficienti di ragguaglio applicati per il calcolo della superficie commerciale si precisa che: per il portico si ritiene di applicare un coefficiente del 35% ; per la terrazza un coefficiente del 25%; per il manufatto ad uso garage, si considera un coefficiente di ragguaglio del 50% per la porzione a piano terreno e del 30% per la cantina.

Calcolo superficiecommerciale:

- Superficie lorda abitazione circa 131,20 mq
- Portico circa 13,50 mq
- Terrazza circa 23,50 mq
- Garage +legnaia + rip. circa 30,00 mq
- Cantina piano interrato circa 60,00 mq
- Superficie commerciale

131,20x100%+13,50x35%+23,50x25%+30,00x50%+60x30% =174,80 mq

- *stato di possesso del bene:* Immobile attualmente occupato dall'esecutat[redacted] e quindi considerato libero;
- *collocazione territoriale, viabilità di accesso, infrastrutture circostanti presenza o meno di pregi territoriali e/o panoramici:* Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione è ubicato in Comune di Altopascio in posizione di prima periferia rispetto al centro del paese, lungo via Firenze con traffico locale, in zona con prevalente destinazione residenziale e abitazioni di livello medio;
- *finiture interne, materiali e soluzioni tecniche adottate:* L'edificio di cui fa parte l'abitazione è stato edificato alla fine degli anni 60 e nel tempo ha subito interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, per una descrizione delle finiture e delle caratteristiche costruttive si rimanda alle foto allegate e alla descrizione dettagliata;
- *stato di conservazione di uso e livello di finitura:* In considerazione dell'anno di costruzione e della tipologia di immobile di cui trattasi, il livello delle finiture e le dotazioni impiantistiche risultano nella media; lo stato di manutenzione è nella media, con alcune finiture vetuste. *Nella stima è stato tenuto in considerazione lo stato di uso e manutenzione attuale dell'immobile e il livello di finitura* ;
- *conformità edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile:* Per la descrizione dettagliata delle difformità rilevate, con la relativa stima indicativa dei costi di regolarizzazione (sanzioni, spese tecniche ed eventuali lavori di messa in pristino e/o adeguamento), si rimanda al capitolo relativo alle verifiche di conformità urbanistico-edilizie e catastali, ove è stato stimato indicativamente un costo di regolarizzazione complessivo, pari a € 19.000,00 + 1.000,00.

Nella determinazione del valore dell'abitazione sono state tenute in considerazione anche le incertezze relative alla possibilità di regolarizzare alcune delle difformità Edilizie-Urbanistiche descritte nel relativo capitolo, le incertezze dovute alle approssimazioni insite nel rilievo eseguito dallo scrivente e le incertezze e approssimazioni nella quantificazione dei costi di regolarizzazione ;

- A solo titolo informativo si indicano i valori riportati nella banca dati O.M.I. (quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate); periodo di riferimento primo semestre 2022; zona Centrale/CAPOLUOGO, questa zona è ampia e comprende il centro di Altopascio.

Si riportano i valori inerenti le tipologie edilizie assimilabili a quelle che compongono il

complesso:"*Abitazioni Civili*"minimo €/mq 1000, massimo €/mq 1400 ;

- Indagine tecnico-economica sviluppata nel settore delle compravendite, con verifica delle tipologie prevalenti in loco e accertamento del grado di appetibilità commerciale del bene, attraverso colloqui con varie Agenzie Immobiliari e con tecnici della zona;

Il metodo con cui è stata effettuata la stima è quello cosiddetto "comparativo" che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche di beni noti e il bene da stimare; al di là dei limiti di questo metodo, quale difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato, esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato del bene da stimare.

In base alle notizie tecnico-economiche rilevate per la zona in oggetto (desunte da colloqui con agenzie immobiliari e tecnici di zona e dall'esame di siti specializzati), confrontate con le caratteristiche intrinseche del bene da stimare, ha permesso di determinare il più probabile valore di mercato unitario del bene, considerato finito, pari a **€/mq 1.250,00 .**

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale del bene pari a mq 174,80, permette di determinare il più probabile valore di mercato del bene finito pari a *Euro **218.500,00*** .

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, da tale importo andranno detratti i presumibili costi da sostenere per la regolarizzazione delle difformità edilizie-urbanistica e catastali, elencate e quantificate in precedenza, che ammontano a ***€ 20.000,00*** .

Fatti semplici calcoli si ottiene che il più probabile valore di mercato dell'abitazione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ammonta a **€ 198.500,00**

Corpo B:

- *consistenza dell'immobile e degli accessori*:
  - A corredo resede esclusiva circa mq. 690 (al netto del fabbricato) in parte recintata e a verde e in parte pavimentata in porfido e gravata da servitù di passo a favore delle unità immobiliari di cui al mappale 518. La porzione di resede pavimentata ha accesso dalla via Firenze tramite accesso carrabile che insite in gran parte sulla resede stessa e che di fatto è gravato da servitù di passo;
  - Superficie commerciale: in merito alla metodologia di calcolo utilizzata per la determinazione della superficie lorda dell'abitazione si precisa che per la resede è stato applicato il coefficiente del 10% ai primi 33 mq e il coefficiente del 2% alla restante superficie. Calcolo superficie commerciale:
  - Superficie lorda fabbricato a magazzino circa 33,00 mq
  - Resede esclusiva sup. circa 690,00 mq
  - Superficie commerciale 33,00x100%+33,00x10%+ 657x2% = 49,44 mq
- *stato di possesso del bene:* secondo quanto riferito dall'esecutat[redacted] l'immobile è utilizzato come taverna del presente lotto e quindi viene considerato libero;
- *collocazione territoriale, viabilità di accesso, infrastrutture circostanti presenza o meno di pregi territoriali e/o panoramici:* vedi Corpo A ;
- *finiture interne, materiali e soluzioni tecniche adottate:* per una descrizione delle finiture e delle caratteristiche costruttive si rimanda alle foto allegate e alla descrizione dettagliata;
- *stato di conservazione di uso e livello di finitura:* In considerazione dell'anno di costruzione e della tipologia di immobile di cui trattasi, il livello delle finiture e le dotazioni impiantistiche risultano nella media; lo stato di manutenzione è nella media. N*ella stima è stato tenuto in considerazione lo stato di uso e manutenzione attuale dell'immobile e il livello di finitura*;
- *conformità edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile:* Per la descrizione dettagliata

delle difformità rilevate, con la relativa stima indicativa dei costi di regolarizzazione (sanzioni, spese tecniche ed eventuali lavori di messa in pristino e/o adeguamento), si rimanda al capitolo relativo alle verifiche di conformità urbanistico-edilizie e catastali, ove è stato stimato indicativamente un costo di regolarizzazione complessivo, pari a € 5.000,00 + 500,00. ***Nella determinazione del valore dell'abitazione sono state tenute in considerazione anche le incertezze relative alla possibilità di regolarizzare alcune delle difformità Edilizie-Urbanistiche descritte nel relativo capitolo, le incertezze dovute alle approssimazioni insite nel rilievo eseguito dallo scrivente e le incertezze e approssimazioni nella quantificazione dei costi di regolarizzazione;***

- A solo titolo informativo si indicano i valori riportati nella banca dati O.M.I. (quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate); periodo di riferimento primo semestre 2022; zona Centrale/CAPOLUOGO, questa zona è ampia e comprende il centro di Altopascio.

Si riportano i valori inerenti le tipologie edilizie assimilabili a quelle che compongono il complesso: "*Abitazioni Civili*" minimo €/mq 1000, massimo €/mq 1400; box minimo €/mq 500, massimo €/mq 750;

- Indagine tecnico-economica sviluppata nel settore delle compravendite, con verifica delle tipologie prevalenti in loco e accertamento del grado di appetibilità commerciale del bene, attraverso colloqui con varie Agenzie Immobiliari e con tecnici della zona;

Il metodo con cui è stata effettuata la stima è quello cosiddetto "comparativo" che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche di beni noti e il bene da stimare; al di là dei limiti di questo metodo, quale difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato, esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato del bene da stimare.

In base alle notizie tecnico-economiche rilevate per la zona in oggetto (desunte da colloqui con agenzie immobiliari e tecnici di zona e dall'esame di siti specializzati), confrontate con le caratteristiche intrinseche del bene da stimare, ha permesso di determinare il più probabile valore di mercato unitario del bene, considerato finito, pari a **€/mq 750,00 .**

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale del bene pari a **mq 49,44**, permette di determinare il più probabile valore di mercato del bene finito pari a ***Euro 37.080,00.***

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, da tale importo andranno detratti i presumibili costi da sostenere per la regolarizzazione delle difformità edilizie-urbanistica e catastali, elencate e quantificate in precedenza, che ammontano a ***€ 5.500,00 .***

Fatti semplici calcoli si ottiene che il più probabile valore di mercato dell'abitazione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ammonta a **€ 31.580,00**

Valore complessivo di mercato dell'intero lotto (corpo a+ corpo b), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, € 230.080,00.

Merita evidenziare che: non sono state effettuate verifiche relative alla rispondenza delle strutture del fabbricato alla normativa sulle costruzioni e ai progetti strutturali; non sono state eseguite verifiche e/o prove relative al funzionamento degli impianti tecnologici e di scarico e alla loro rispondenza degli stessi alla normativa; non sono state eseguite indagini nel sottosuolo o svolti saggi e/o indagini geologiche e geotecniche per accertare l'eventuale presenza di rifiuti sotterranei di qualsiasi natura; non sono state eseguite verifiche e/o indagini sul rispetto dei requisiti previsti dalle normative vigenti quali, termotecnica, acustica, ecc.

Si ricorda infine che trattandosi di vendita sottoposta a procedura esecutiva, il bene viene posto all'incanto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova senza alcuna garanzia sui vizi, sulla regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio e strutturale, e sulla conformità e regolare funzionamento degli impianti, ecc..

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	174,80	0,00	218.500,00	218.500,00
B	magazzino	49,44	0,00	37.080,00	37.080,00
				255.580,00 €	**255.580,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 25.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 230.080,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 46.016,00**

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: **€. 184.064,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 54/2018

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ALTOPASCIO via Firenze 95, della superficie commerciale di **199,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]
Appartamento per civile abitazione corredato di ampia soffitta che lo sovrasta interamente, posto al piano secondo e sottotetto di un fabbricato elevato su quattro piani compreso il terrestre e il sottotetto, composto da tre unità immobiliari, corredato di resede comune su tre lati. Il tutto sito in Comune di Altopascio, via Firenze n.95 a confine con il rio dei Gatti (non visibile in quanto tombato dal Comune). La resede comune, lungo la via pubblica, è recintata con muretto in pietra e sovrastante cancellata, ed è dotata di cancello pedonale e cancello carrabile quest'ultimo in gran parte insiste sull'adiacente particella 717 di cui al Corpo B del lotto 2 (parte di quest'ultimo bene è gravato di fatto da una servitù di passo a favore delle U.I. di cui ai lotti 2 e 3 nonché all'U.I. del piano terra per l'accesso alle stesse). Sulla porzione nord della resede comune, lungo il confine con il canale demaniale, è presente un manufatto della superficie di circa mq 55, che si ritiene abusivo, che sembra in uso e di fatto facente parte dell'unità immobiliare al piano terra (non oggetto di procedura - sub. 9), che non risulta autorizzato dal punto di vista edilizio e non si ritiene regolarizzabile in quanto ubicato entro la fascia di rispetto di 10 ml dal canale Rio dei Gatti, risulta quindi suscettibile di ordinanza di Demolizione.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 518 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 8,5 vani, rendita 790,18 Euro, intestato a [redacted] per la proprietà di 1/1
  Coerenze: aria su resede comune da più lati ,s.s.a.
  La planimetria catastale corrisponde sufficientemente allo stato die luoghi tranne che per una finestra del tinello-cucina che , a differenza di quanto rappresentato in planimetria, nello stato di fatto è tamponata internamente; non si ritiene che tale difformità necessiti di una nuova planimetria catastale . l'unità immobiliare ha i diritti di comunanza su: vano scale piano terra e primo e pianerottolo piano primo comuni ai sub.3 e 4 censiti con il mappale 518 sub.11; resede comune ai sub. 3.4.9.10 censita con il mappale 518 sub.12. Ai fini della continuità storico catastale si precisa che al Catasto Terreni la particella 518 deriva dalla particella 195.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**199,40 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 206.340,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 165.072,00**
Data della valutazione:	**30/11/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] dell'esecutat[redacted].
la [redacted] dell'esecutat[redacted] occupa l'immobile con contratto di comodato d' uso gratuito stipulato in data 02.08.2017 e registrato il 17.08.2017 al n. 840 serie 3°

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/05/2017 a firma di [redacted] ai nn. 924 di repertorio, iscritta il 06/06/2017 a Lucca ai nn. 1271 part., a favore di [redacted] derivante da decreto ingiuntivo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/02/2018 a firma di verbale [redacted] ai nn. 571 di repertorio, trascritta il 14/03/2018 a Lucca ai nn. 2910 part., a [redacted], derivante da verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

Sulla porzione nord della resede comune, lungo il confine con il canale demaniale, è presente un manufatto della superficie di circa mq 55 (composto da murature di bozza, chiuso in parte con lastre in policarbonato e coperto in pannelli sandwich) che si ritiene abusivo, che sembra in uso e di fatto facente parte dell'unità immobiliare al piano terra (non oggetto di procedura - sub. 9) e che non risulta autorizzato dal punto di vista edilizio e non si ritiene regolarizzabile in quanto ubicato entro la fascia di rispetto di 10 ml dal canale Rio dei Gatti, risulta quindi suscettibile di ordinanza di Demolizione.

Una porzione del mappale 717 (Corpo B del Lotto 2), parte della porzione di resede pavimentata in porfido posta lungo il confine con la resede comune è " destinata urbanisticamente" come aree a parcheggio a servizio di tutto il fabbricato principale (mappale 518 – vari subalterni) vedasi

planimetria allegata che è stata estratta dalla C.E. 11/97 e quanto riportato nel capitolo verifica conformità Urbanistica-Edilizia (C.E. 64/96 e C.E. a Variante 11/97).

Inoltre si fa rilevare che negli atti autorizzativi edilizi, per la verifica urbanistica della superfice minima permeabile del lotto urbanistico relativo al fabbricato principale e alle sue pertinenze (mapp. 518), è stato considerato il lotto composto dai mappali 518 e 717.

Alla resede comune, si accede dalla via pubblica sia con cancello pedonale che con cancello carrabile che in gran parte insiste sulla particella 717 (Corpo B Lotto 2), questa particella, per parte della porzione pavimentata in porfido posta lungo il confine con la resede comune (di cui mappale 518), è gravata di fatto da una servitù di passo, a favore delle U.I. di cui ai lotti 2 e 3 nonché all'U.I. del piano terra per l'accesso alle stesse, servitù costituita dall'originario unico proprietario per destinazione del padre di famiglia, vedasi atti autorizzativi edilizi, (in particolare vedasi gli atti autorizzativi indicati in precedenza e quelli relativi alla realizzazione delle recinzioni A.E. 75/88 e A.E. a Variante 24/89).

Sulla base della C.E. 11/97, è stato realizzato un piccolo avancorpo posto a piano primo, adeso sul retro del fabbricato elevato a tre piani oltre soffitta, suddiviso in due piccoli vani (delle dimensioni complessive in pianta di ml 3,05 x 1,95 e altezza esterna in gronda di ml 2,40), destinati ciascuno a centrale termica a servizio degli appartamenti (Lotti 2 e 3). A tali locali si accede dalla copertura piana del locale laboratorio a piano terreno, tramite scala esterna amovibile attualmente non presente ;

Durante i sopralluoghi l'Esecutat[redacted] ha informato l'Esperto che l'impianto elettrico del piano soffitta è provvisoriamente alimentato dall'impianto elettrico dell'appartamento del piano primo (LOTTO 2). L'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese a modificare l'impianto elettrico di alimentazione della soffitta, scollegandolo dal LOTTO 2 e collegandolo all'impianto dell'appartamento ubicato a piano secondo .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted]er la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 06/03/2013), registrato il 23/12/2013 a Lucca ai nn. 2813 vol.9990, trascritto il 17/01/2014 a Lucca ai nn. 408 part..
Successione di [redacted] deceduto [redacted] regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio Roberto Martinelli del 21.03.2013 rep.n.162454 registrato a Lucca il 28.03.2013 al n.2361 e trascritto a Lucca il 28.03.2013 al n. part. 3377. Alla trascrizione della presente denuncia di successione è seguita trascrizione a rettifica del 10.11.2015 n.10700 part.. Non risultano trascritti atti di accettazione delle disposizioni testamentarie del de cuius.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/12/1985 fino al 06/03/2013), con atto stipulato il 25/06/1968 a firma di Notaio Pier Antonio Donnini ai nn. 25200 di repertorio, registrato il 17/07/1968 a Lucca, trascritto il 17/07/1968 a Pescia ai nn. 1328 part.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Verifica Conformità Edilizia-Urbanistica

Elenco Atti autorizzativi

- **Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n° 2673 del 04.06.1968** , relativo alla costruzione di un fabbricato per civile abitazione elevato su tre piani, con ingombro massimo in pianta ml 10 x 14,50 oltre terrazzi e altezza esterna sotto la gronda ml 10,10. La Commissione Edilizia rilascia il Permesso a condizione che la distanza minima dal Rio dei Gatti sia di almeno 3 ml.

Si autorizza la costruzione di un fabbricato elevato su tre piani oltre il sottotetto inaccessibile, con fossa biologica presente sulla resede ad est del fabbricato ;

- **Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n° 2712 del 01.08.1968,** variante al progetto n. 2673, relativo alla costruzione di un fabbricato per civile abitazione composto da due appartamenti, elevato a tre piani fuori terra oltre sottotetto inaccessibile. Si autorizza la costruzione di un fabbricato elevato su tre piani oltre il sottotetto inaccessibile, con fossa biologica presente sulla resede ad est del fabbricato. Dimensioni esterne in pianta del fabbricato ml 16 x 10 oltre terrazzi, altezza in gronda 10,10. Si precisa che nelle tavole grafiche sono presenti alcune misure riportate a mano, sembrano rilevate sul posto, le misure complessive in pianta non sono modificate , mentre come altezza esterna è indicato ml 11,10, come distanze dal confine lato canale demaniale sono indicate le distanze minima ml 2,60-2,70 e massima ml 3.40, mentre le distanze verso est (ove è indicata a mano anche una linea sulla quale è riportata a mano la dicitura "muro di cinta") è indicata a mano la distanza di ml 2,75 dal citato "muro di cinta", mentre sull'altra linea e indicata la dicitura centro fossa riferita alla linea che dovrebbe rappresentare il confine e a cui si riferiscono le distanze di ml 3. Inoltre sono indicate a mano le distanze ortogonali dal confine lato strada che sono indicate in ml 8,30 e ml 12,00;

- **Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n° 3056 del 17.06.1969**, relativo alla costruzione di un locale per bruciatore e sovrastante ripostiglio. Si autorizza la costruzione di un piccolo manufatto elevato su due piani adeso sul retro del fabbricato principale delle dimensioni in pianta di ml 2,30 x 4,10 ;

- **Pratica edilizia n. 3857 del 1972,** avente per oggetto la realizzazione di un volume in ampliamento posto sul retro del fabbricato e sino sul confine del canale demaniale, la pratica non è stata rilasciata, ha avuto **DINIEGO** in quanto mancava l'autorizzazione del Genio Civile ;

- **Permesso di Costruzione n° 168 del 1975**, relativo alla costruzione di due box posti nella resede retrostante il fabbricato principale ed in aderenza al confine est, con dimensioni complessive in pianta ml 11,00x4,50 e altezza variabile da ml 2,00 a ml 2,40;

- **Pratica edilizia n. 266 del 1979,** avente per oggetto *"costruzione di muro di cinta e accesso carrabile"*. Tali dati sono stati ricavati dai registri presenti in Comune, facendo una ricerca a nome dei vecchi proprietari, ma non è stato possibile visionare la pratica in quanto al momento non era reperibile in archivio e quindi non è possibile riferire se tale pratica riguardava il fabbricato in oggetto e quali interventi prevedeva in dettaglio;

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 40 del 28.10.1989, rilasciata a seguito della Domanda di Condono Edilizio (L. 47/85) n. 959/86** (prot. 9302 del 28.06.86 progressivo 0697305801) avente per oggetto "cambio di destinazione d'uso al piano terreno in laboratorio artigianale, modifiche prospettiche, costruzione di tettoia, ecc.". A titolo informativo si indicano le date di realizzazione dichiarate nei Modelli del Condono per: Modifiche di prospetto, anno di ultimazione 1970; Tettoie e deposito di materiali ferrosi, anno di ultimazione 1976 ; Tettoia deposito, anno di ultimazione 1972; Cantina, legnaia ripostiglio, anno di ultimazione 1976; Soffitta, anno di ultimazione 1970. Dall'esame dei calcoli allegati alla C.E.S. e delle tavole grafiche si evince che con questo Condono si regolarizza la maggiore altezza del fabbricato principale con incremento dell'altezza interna della soffitta, alcune piccole differenze di misura in pianta del fabbricato principale e del locale caldaia posta in aderenza sul retro, altre alla modifica dei box autorizzati con il precedente permesso con la creazione del sottostante locale interrato e la costruzione di alcune tettoie. Si riportano alcune delle dimensioni dei manufatti oggetto di condono: dimensione massima in pianta del fabbricato principale ml 16,05 x 10,00 e altezza esterna misurata al sottogronda ml 11,20; dimensioni del vano caldaia posto sul retro in aderenza al fabbricato ml 3,85 x 2,35 ; altezze interne del fabbricato principale partendo dal piano terreno ml 3,50, ml 3,00 e ml 3,00 , altezza interna soffitta ml 1,30 in gronda e ml 2,80 in colmo, spessore solai interpiano cm 20; soffitta

con accesso diretto dal vano scale condominiale, suddivisa in n° 4 vani di varie dimensioni oltre a piccolo WC della dimensioni di ml 1,65 x 2,40 ; tettoia adesa sul retro del fabbricato principale delle dimensioni in pianta di ml 6,30 x 4,90; Realizzazione di piano interrato sotto i box posti sul retro della resede (con altezza interna di ml 2,00), i box sono stati anche oggetto di modifica e sono stati uniti in un unico locale destinato ad autorimessa dotato di doppio accesso carrabile delle dimensioni in pianta di ml 9,85 x 5,00 e altezza minima ml 2,20; Realizzazione di ampliamento del piano terreno dei citati Box con costruzione di tettoia sul lato ovest sino al confine con il canale demaniale (con dimensioni in pianta di ml 6,00 x 5,95-5,55), altro piccolo ampliamento sino ad arrivare sul confine nord ed est con realizzazione di piccolo ripostiglio e di legnaia; Realizzazione di altra tettoia posta in aderenza al confine est delle dimensioni in pianta di ml 6,50 x 4,85 ;

- **Autorizzazione Edilizia n. 74 del 1988** (pratica edilizia 101/88 del 26.03.1988 prot. 5151) avente per oggetto " Rifacimento di recinzione, costruzione di tettoia , sistemazione esterna del giardino e realizzazione di passo carrabile...". In particolare nella relazione tecnica si elencano i seguenti interventi " *Trattasi del rifacimento della recinzione che fronteggia la via Firenze. Tale recinzione sarà realizzata in pietra e facciavista, ed avrà una altezza di circa 90 cm con soprastante ringhiera in ferro di altezza pari a circa 50 cm , e poggerà su fondazioni continue ..... E' prevista anche la sistemazione esterna del giardino, che comprenderà: la modifica dell'attuale accesso carrabile,* ***la realizzazione a lato del fabbricato di una strada di accesso al retro dello stesso****, ed il rifacimento della pavimentazione del piazzale in porfido. Infine sarà eseguita la costruzione di una tettoia, aperta su tre lati, dinanzi alla porta di accesso all'abitazione"*.. Si precisa che l'intervento fa riferimento ai mappali 518 e 196 (oggi 717), in particolare dall'esame degli elaborati grafici allegati e da un rilievo strumentale fatto eseguire dallo scrivente, risulterebbe che il cancello carrabile e la citata **"strada di accesso al retro dell'abitazione"** , che dalle misure indicate dall'elaborato grafico allegato alla Autorizzazione distava ml 2,70 dal prospetto est del fabbricato, sembra fossero stati progettati e poi realizzati in gran parte sul mappale 196 (considerate anche le approssimazioni insite nelle mappe catastali), mentre il cancello pedonale è realizzato sul mappale 518. Allegate alla pratica è presente una Comunicazione di Inizio lavori che però non riporta protocollo e data di presentazione;

- **Autorizzazione Edilizia n. 24 del 1989** (pratica edilizia 19/89 del 20.01.1989 prot. 960) avente per oggetto " modifiche prospettiche a recinzione e autorimessa e demolizione tettoia esistente in variante alla Autorizzazione 75/88". In particolare nella relazione tecnica si elencano i seguenti interventi " *con la variante in oggetto sono previste alcune modifiche prospettiche alla recinzione (è aumentato il numero dei pilastrini) , ed alla sistemazione esterna del giardino, la demolizione della tettoia davanti all'entrata del fabbricato, che sarà sostituita da tenda parasole, ed inoltre sarà eseguita una nuova apertura dell'autorimessa esistente per migliorare l'accesso* ". Si precisa che l'intervento (recinzione e pavimentazione in porfido dei piazzali) fa riferimento ai mappali 518 e 196 (oggi 717), in particolare da un rilievo strumentale fatto eseguire dallo scrivente, risulterebbe che il cancello carrabile sembra sia stato realizzato quasi interamente sul mappale 196 (oggi 717) (considerate anche le approssimazioni insite nelle mappe catastali), mentre il cancello pedonale è realizzato sul mappale 518. Il permesso riporta la geometria solo della recinzione lato strada (prevista con un muretto in pietra alto cm 95 con sovrastante cancellata), sopra il cancello pedonale era prevista una tettoia di copertura con tetto a capanna e altezza minima di ml 2,30 . Si precisa che negli elaborati grafici non sono riportate le misure in pianta della recinzione lato strada e delle altre sistemazioni della resede (muretto interno alla proprietà, pavimentazione in porfido, aiuole , ecc.), per le verifiche di conformità si devono rilevare graficamente le misure dagli elaborati grafici scannerizzati, forniti allo scrivente dal Comune, con le conseguenti approssimazioni che ne derivano;

- **Pratica edilizia n. 434 del 1990 (richiesta di Concessione Edilizia)**, avente per oggetto l'ampliamento del laboratorio artigianale a piano terreno e l'ampliamento di terrazzo a civile abitazione (piano primo) . Pratica **NON RILASCIATA ;**

- **Concessione Edilizia n° 64 del 1996** (pratica edilizia n. 199/95 prot. 21910 del 26.10.1995) avente per oggetto " *demolizione di accessorio esistente e ampliamento con ristrutturazione parziale di fabbricato esistente uso artigianale*" . Dall'esame dello stato sovrapposto si desume che questo atto autorizzativo riguarda principalmente l'ampliamento dell'unità immobiliare destinata a laboratorio posta a piano terreno che non è oggetto della presente procedura, oltre ad alcune leggere modifiche del fabbricato accessorio (garage, con legnaia e sottostante cantina), censito con il subalterno 10, che nella ripartizione in lotti è stato posto a corredo del LOTTO 2 appartamento al piano primo. Nella tavola n. 4 (planimetria generale), è rappresentata la sistemazione esterna del lotto che comprende anche la particella 196 (oggi 717), in particolare in tale tavola si individuano le aree a parcheggio servizio del fabbricato esistente, che vengono calcolate come percentuale del 10% del volume complessivo mc 2464,14 e quindi pari a mq 246,41, in minima parte tale superficie è soddisfatta dal garage esistente e in gran parte viene individuata sulla resede in due aree (per una superficie di mq 230,00), una davanti al fabbricato delle dimensioni di ml 10x4 (che insiste sul mappale 518) e una sul lato est del fabbricato, delle dimensioni di ml 6,40 x 29,70, che insiste parte sul mappale 518 e per circa il 50% sul mappale 196 (oggi 717). Si fa rilevare inoltre che tra le prescrizioni speciali inserite nella Concessione è indicato che doveva essere garantita la permeabilità del 25% dell'intero lotto ai sensi della delibera G.R. n. 230/94 (si fa rilevare che negli elaborati grafici allegati, come lotto di intervento si fa riferimento ad entrambi i mappali 518 e 196) , considerato che il mappale 518 è in pratica completamente pavimentato ad eccezione delle aiuole presenti sul lato strada e sul lato canale, la citata superficie permeabile minima è gran parte individuabile sul mappale 196 (oggi 717) che in buona parte è a verde. Si ritiene opportuno evidenziare che, a differenza della sezione allegata al citato Condono Edilizio, ove è indicato uno spessore dei solaio di piano di cm 20 (negli atti autorizzativi originari non era indicato alcuno spessore per i solaio di piano), nella sezione allegata alla presente pratica è riportato uno spessore dei solaio di piano di cm 25 pur mantenendo inalterati, rispetto al citato Condono, le altezze interne di piano e l'altezza esterna sottogronda;

- **Concessione Edilizia n° 11 del 1997** (pratica edilizia n. 181/96 prot. 20154 del 02.10.1996) avente per oggetto " *Modifiche dimensionali, prospettiche ed interne a fabbricato artigianale in variante alla C.E. 64/96..*". Dall'esame dello stato sovrapposto si desume che questo atto autorizzativo riguarda principalmente; un ampliamento dell'unità immobiliare destinata a laboratorio, posta a piano terreno con modifiche interne, tale unità immobiliare non è oggetto della presente procedura; la realizzazione di un piccolo avancorpo posto a piano primo, adeso sul retro del fabbricato elevato a tre piani oltre soffitta, suddiviso in due piccoli vani (delle dimensioni complessive in pianta di ml 3,05 x 1,95 e altezza esterna in gronda di ml 2,40), destinati ciascuno a centrale termica a servizio degli appartamenti (LOTTI 2 e 3), a tali locali si accede dalla copertura piana del locale laboratorio presente a piano terreno, tramite scala esterna amovibile (lo scrivente non ha potuto accedere alla copertura e visionare il citato manufatto); alcune leggere modifiche del fabbricato accessorio (garage, con legnaia, ripostiglio e sottostante cantina), censito con il subalterno 10, che nella ripartizione in lotti è stato posto a corredo del LOTTO 2, nell'adiacente ripostiglio e nella legnaia era stata prevista la realizzazioni di "luci" sul confine. Nella tavola n. 4 (planimetria generale), è rappresentata la sistemazione esterna del lotto oggetto di intervento che comprende anche la particella 196 (oggi 717), in particolare in tale tavola si individuano le aree a parcheggio servizio del fabbricato esistente (necessarie a soddisfare gli standard urbanistici), che vengono calcolate come percentuale del 10% del volume complessivo mc 2458,68 e quindi pari a mq 245,86, in minima parte tale superficie è soddisfatta dal garage esistente (subalterno 10 per mq 14,07) e in gran parte viene individuata sulla resede in due aree (area a parcheggio mq 231,79), una davanti al fabbricato delle dimensioni di ml 10,50x4,00 (che insiste sul mappale 518) e una sul lato est del fabbricato, delle dimensioni di ml 6,40 x 29,70, che insiste parte sul mappale 518 e per circa il 50% sul mappale 196 (oggi 717). Si ricorda che tra le prescrizioni speciali inserite nella Concessione precedente, era indicato che doveva essere garantita la permeabilità del 25% dell'intero lotto ai sensi della delibera G.R. n. 230/94 (si fa rilevare che negli elaborati grafici allegati, come lotto di intervento si fa

riferimento ad entrambi i mappali 518 e 196), considerato che il mappale 518 è in pratica completamente pavimentato ad eccezione delle aiuole presenti sul lato strada e sul lato canale, la citata superficie permeabile minima è individuabile solo su parte del mappale 196;

- **Permesso di Costruzione in Sanatoria n. 752 del 2004, rilasciata a seguito della Domanda di Condono Edilizio (L. 326/2003 – L.R.T. 53/2004) pratica n. 752/2004** (prot. 25904 del 10.12.2004) avente per oggetto *"Costruzione di manufatto ad uso magazzino/ripostiglio"*. Nella relazione tecnica allegata al condono è riportato che la sanatoria ha per oggetto la costruzione di un vano ad uso magazzino-ripostiglio di pertinenza dell'abitazione esistente del [redacted] posta in Comune di Altopascio via Firenze 95. Nella relazione si precisa anche che tale vano è stato costruito in aderenza ad altre pertinenze autorizzate con C.E. 64/96 e successiva variante 11/97 , ciò è evidenziato anche in vari punti dell'elaborato grafico allegato (tavola unica). Nella Domanda di Condono edilizio nella descrizione dell'illecito edilizio si fa riferimento a *" realizzazione di un vano ad uso magazzino-ripostiglio di pertinenza dell'abitazione adiacente già esistente "* e nella localizzazione si fa riferimento alla particella 196 (oggi 717) e 518 sub. 3-4-9-10-11 e 12 . Dall'esame delle foto allegate alla domanda di condono, in corrispondenza del muretto presente tra i piazzali in porfido e la zona a verde presente nel mappale 717 (ex 196) , non era presente la recinzione, realizzata con pali e rete metallica, che si ritiene realizzata in tempi successivi. Nella relazione si descrivono le caratteristiche costruttive, che però sembrano affette da alcuni errori che si desumono dall'esame delle foto allegate al Condono, in particolare si indica che le pareti esterne sono realizzate in muratura di blocchi di cemento, mentre dalle foto si rileva che la parete lato est, all'esterno è realizzata in pannelli sandwich (come rilevato in loco) gli infissi esistenti sul prospetto sud non sono di colore bianco, ma sono grigio scuro (come rilevato in loco). In considerazione di quanto sopra esposto ed esaminato l'atto autorizzativo pare evidente che il manufatto oggetto di condono (mappale 717), dal punto di vista edilizio-urbanistico, sia stato autorizzato come pertinenza del fabbricato principale .

- **Abitabilità , dalle ricerche eseguite presso gli archivi Comunali e dall'esame delle pratiche edilizie, non pare sia presente la Certificazione di Abitabilità-Agibilità .**

???????Considerazioni in merito al Vincolo derivante dell'adiacente canale Demaniale Rio dei Gatti

Il fabbricato principale (mappale 518) cade per buona parte all'interno della fascia di rispetto di ml 10,00 misurata dal ciglio dei canali demaniali, in questo tratto il Rio dei Gatti risulta tombato (intervento che sembra sia stato eseguito dal Comune, attualmente sopra il canale è stata realizzata una pista ciclabile), lo scrivente non ha potuto rilevare direttamente la distanza del fabbricato dal ciglio del canale demaniale, si è rilevata la distanza dalla recinzione esistente si è inoltre fatta eseguire una confinazione per determinare la distanza del fabbricato dal confine demaniale del canale. Dalle ricerche eseguite è emerso che il citato Rio non era inserito nell'elenco delle acque pubbliche di cui al R.D. 523 del 1904, solo dopo il 1994 con la legge n. 36 del 1994 (legge Galli), tutte le acque diventano pubbliche e quindi, ove una costruzione rientri nella fascia di rispetto, gli interventi edilizi devono essere autorizzata dal competente ufficio del Genio Civile. Tale legge è diventa operativa solo dopo la pubblicazione dei vari decreti attuativi e quindi nel 1999, a tale data il fabbricato oggetto di procedura era di fatto tutto edificato e autorizzato attraverso i titoli edilizi elencati in precedenza oltre che oggetto di una Domanda di Condono Edilizio (L. 47/85) definita con rilascio della C.E.S. n. 40 del 1989. Nella C.E. originaria con la quale è stato edificato il fabbricato principale, il Comune aveva prescritto una distanza minima dal canale di ml 3,00. Il manufatto a servizio posto in fondo al lotto era stato autorizzato in parte nel 1975 (Permesso di Costruzione n° 168 del 1975) ad una certa distanza dal canale, successivamente è stato ampliato senza titolo sino sul confine con il canale demaniale, intervento regolarizzato con la citata Domanda di Condono Edilizio (L.47/85) definita con la citata C.E.S. 40/89. Nelle Concessioni Edilizie n. 64/96 e nella Variante C.E. 11/97, si autorizza l'ampliamento del piano terreno con costruzione di una altra porzione di edificio a destinazione artigianale (non oggetto della presente procedura), tale porzione in ampliamento viene autorizzata ad una distanza di ml 5,00 dal confine lato canale. Visto quanto sopra esposto, sentito il Genio Civile, considerato che il Rio dei Gatti non sembra essere nell'elenco delle acque pubbliche di

cui al citato Regio Decreto, ma è diventato acqua pubblica solo successivamente con la definitiva entrata in vigore della citata Legge Galli, al momento della pubblicazione dei decreti attuativi nel 1999, sembra che precedentemente a tale data non fosse prescritta alcuna distanza minima dal ciglio del canale in oggetto se non quelle imposte dal Comune e indicate negli atti autorizzativi (vedasi Atti Autorizzativi rilasciati dal Comune). Attualmente, secondo quanto indicato all'art. 3 comma 3 della L.R. 41 del 2018, sugli edifici esistenti che ricadano entro la fascia di rispetto di 10 ml dal ciglio del canale sono ammessi i seguenti intervento " *Art. 3 comma 3 L.R. 41 del 2018 --- 3. Negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'*articolo 22, comma 2, lettera e), della l.r. 79/2012, *nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento e delle condizioni di cui al comma 5, sul patrimonio edilizio esistente, legittimamente realizzato sotto il profilo edilizio e con autorizzazione idraulica oppure senza autorizzazione idraulica in quanto non richiesta dalla normativa vigente al momento della realizzazione dell'intervento, sono consentiti, qualora ammessi dagli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica comunali, tutti gli interventi edilizi finalizzati esclusivamente alla conservazione e alla manutenzione dei manufatti, a condizione che siano realizzati interventi di difesa locale qualora si modifichino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale relativo allo scenario per alluvioni poco frequenti. Non sono comunque consentiti i frazionamenti ed i mutamenti di destinazione d'uso comportanti la creazione di unità immobiliari con funzione residenziale o turistico-ricettiva o, comunque, adibite al pernottamento, interventi quali quelli di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, interventi di sostituzione edilizia e quelli comportanti le addizioni volumetriche.* ".

In merito alla recinzione lato canale, dall'esame degli atti autorizzativi elencati, questo tratto di recinzione non risulta rappresentata in dettaglio negli atti autorizzativi elencati in precedenza non è stato rintracciato alcun atto autorizzativo specifico che riguardasse tale porzione di recinzione. Si fa comunque rilevare che nella Tavola 1 "Stato attuale" allegata alla Autorizzazione Edilizia 74 del 1988 avente ad oggetto anche il rifacimento della recinzione lato strada, è rappresentato in pianta un muretto di recinzione che perimetra l'intero lotto (mappale 518), senza però indicarne le dimensioni, inoltre era presente un accesso carrabile centrale sulla porzione di recinzione frontestrada. Visto quanto rappresentato nella citata tavola sembrerebbe che alla data di presentazione di tale Pratica Edilizia, fosse già presente una recinzione lungo il canale esistesse, ma non è stato possibile rintracciare e visionare i relativi atti autorizzativi (vedasi anche quanto evidenziato in precedenza anche in merito alla Pratica edilizia n. 266 del 1979). Nella Tavola 2 "Stato Modificato", è rappresentata solo la nuova soluzione della recinzione lato via pubblica, mentre lungo il canale non viene rappresentata alcuna recinzione. Si fa rilevare che anche negli elaborati grafici della Autorizzazione Edilizia in Variante (n. 24/89) tale porzione di recinzione non è rappresentata e/o descritta nella relazione tecnica. Nei successi atti autorizzativi (C.E. 64/96 e nella variante C.E. 11/97) nella pianta del piano terreno del fabbricato, lungo il confine del canale demaniale sembra rappresentato in parte un muretto. In considerazione di quanto sopra lo scrivente non è in grado di indicare se tale recinzione si possa considerare autorizzata o se sia da ritenersi difforme o realizzata senza titolo, in questo caso vista la presenza del canale demaniale e le normative vigenti, allo stato non sarebbe regolarizzabile la recinzione presente lungo il canale. Una eventuale recinzione fissa, potrebbe essere realizzata, previa nullaosta/concessione del Genio Civile solo a distanza di 4 ml dal ciglio del canale e quindi non realizzabile dato che il fabbricato è posto a circa tre metri dal ciglio del canale demaniale.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il Regolamento Urbanistico Vigente l'area su cui si eleva il fabbricato ricade in zona - Art. 34.2 ***"B Insediamento esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria" - Comparto 55b*** ove sono ammessi i seguenti indici SUL/SF 25% , SC/SF 35% Hmax 3 piani.

VINCOLI : dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Altopascio, non pare che sul lotto vi siano particolari vincoli tranne quelli derivati dagli strumenti urbanistici vigenti, dalla pericolosità idraulica dell'area e dalla vicinaza al canale demaniale Rio dei Gatti che corre lungo il confine est del lotto con la relativa fascia di rispetto che si estende per ml 10 dal citato confine e che

comprende buona parte del fabbricato elevato a 3 piani .

Carta della pericolosità idraulica - Tavola 4h –. Parte del lotto ricade in area a pericolosità idraulica MOLTO ELEVATA I.4 (Classe ex PAI Arno P.I.3 -P.I.4), parte in pericolositòà idraulica ELEVATA I.3 (Classe ex PAI Arno P.I.2 -P.I.3) e in piccollissima parte in pericolositòà idraulica MEDIA I.2 (Classe ex PAI Arno P.I.1). Parte del lotto ricade anche in "Aree interessate da allagamenti per eventi con Tr<20 anni ;

Carta della pericolosità geomorfologica - Tavola 4G – Pericolosità Geomorfologica BASSA G1 .

VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA

FABBRICATO CONDOMINIALE

Per la verifica di conformità lo scrivente ha fatto riferimento alle misure indicate negli elaborati grafici relativi agli atti autorizzatavi elencati in precedenza. Le verifiche hanno avuto per oggetto solo la porzione di fabbricato elevata a tre piani oltre sottotetto, ove sono presenti i due appartamenti oggetto di stima (LOTTO 2 e 3), non sono state effettuate verificate dimensionali della porzione di fabbricato elevato al solo piano terreno che è proprietà di terzi e che non è oggetto della presente procedura.

In merito alle conclusioni riportate in appresso, si ritiene opportuno far rilevare che in relazione alla verifica della conformità dei fabbricati si è fatto riferimento anche alla tolleranza di costruzione del 2% previste dalla normativa attuale, e che tali conclusioni sono affette da una certa incertezza in quanto, le misure rilevate dallo scrivente sono comunque affette da una certa approssimazione .

- Dimensioni in pianta del fabbricato – la porzione di fabbricato elevata a tre piani ha forma rettangolare, con dimensioni in pianta complessive di progetto di ml 10 x 16,05 , con un portico che ha dimensioni di progetto di ml 5,35 x 2,50. Le misure rilevate sono rispettivamente circa ml 10,00 sul lato corto e circa ml 16,03/16,08 sui lati lunghi, il portico ha dimensioni di circa ml 5,38 x 2,51. Dal confronto tra le misure rilevate e quelle di progetto sono emerse alcune leggere differenze che rientrano nella tolleranza di costruzione del 2% prevista dalla norma;
- Superficie Coperta - La superficie coperta di questa porzione di fabbricato elevato a tre piani, è sostanzialmente conforme con quanto autorizzato superficie coperta di progetto della porzione elevata a tre piani è di 16,05 x 10 = 160,50 mq, superficie rilevata circa 160,55 mq;
- Altezza esterna del fabbricato – L'altezza esterna autorizzata della porzione di fabbricato elevata a tre piani è indicata sotto la gronda esterna ed è di ml 11,20, l'altezza rilevata e leggermente variabile, sul lato est va da circa ml 11,17 a ml 11,14 mentre sul lato ovest è di circa ml 11,18. Dal confronto tra le misure rilevate e quelle di progetto si rilevano alcune leggere differenze che rientrano nella tolleranza di costruzione del 2% prevista dalla norma;
- Volume Lordo - Il volume lordo di questa porzione di fabbricato, calcolato indicativamente sulla base della superficie Coperta indicata in precedenza e considerando l'altezza massima esterna sino al sottogronda, è sostanzialmente conforme a quella di progetto, le differenze sono minimali e rientrano nella tolleranza di costruzione del 2% , volume lordo complessivo di progetto mc 160,5 x 11,20 = 1.797,60, il volume rilevato è circa mc 160,55 x 11,16 = 1.791,74 ;
- Distanza del fabbricato dei confini -
    - Distanza della porzione di fabbricato elevato a tre piani dal confine lato ovest (canale demaniale tombato), tale distanza è stata rilevata in loco misurandola rispetto al muretto di base della recinzione presente e va da un minimo di circa ml 2,85 (pilastro portico) ad un massimo di ml 3,58 (spigolo fabbricato più distante dal confine), se a queste misure si aggiunge lo spessore del muretto di recinzione, che prosegue la linea dei fabbricati edificati sul retro del lotto in aderenza al confine, pari a circa cm 20 (difficilmente misurabile a causa della presenza della siepe), si ottengo rispettivamente le seguenti misure, distanza minima circa ml 3,05 (2,85 +0,20) e distanza massima di circa ml 3,78 (3,58+0,20). Le distanze di progetto dal confine sono

indicate solo nei primi atti autorizzatici, nella concessione edilizia originaria (n° 2673/68) è indicata una distanza di progetto di ml 3,00 costante, nella variante (n° 2712/68) è indicata una distanza di progetto variabile da un minimo di ml 3,00 ad un massimo di ml 3,80 e quindi la distanza del fabbricato dal filo esterno della recinzione sarebbero sostanzialmente conformi. Si fa rilevare che nella tavola della citata Variante vi sono anche delle misure riportate successivamente a mano, pari rispettivamente a ml 2,60-2,70 (in corrispondenza della colonna portico), ml 3,00 (riferita allo spigolo della casa più vicino al confine) e ml 3,40 riferita allo spigolo della casa più lontano dal confine. In merito alle citate misure riportate a mano, si fa rilevare che la tavola della Variante riporta la data del 27.05.1968, mentre il titolo è stato rilasciato in data 17.08.1968, considerato che nella citata tavola sembra contenuta anche la dicitura scritta a mano *"sopralluogo (17.7.68)"*, le citate misure, scritte a mano, potrebbero essere state rilevate durante un sopralluogo da parte di un tecnico comunale in fase di istruttoria della pratica. Nel Condono edilizio non sembra si faccia cenno ad eventuali difformità delle distanze dai confini e non vi è un elaborato grafico che riporta le distanze dal confine. Considerate le approssimazioni insite nella ricostruzione strumentale dei confini catastali, lo scrivente non è in grado di indicare la distanza precisa del fabbricato dal confine catastale. In considerazione di quanto esposto in precedenza, sulla base di quanto rilevato in loco, partendo dal presupposto che il muro di confine lato canale sia di proprietà, le distanze dal confine di fatto presente sul lato ovest risulterebbero sostanzialmente conformi a quelle autorizzate di cui al citato permesso n° 2712 del 1968 (le leggere differenze sembra rientrino nelle tolleranze di costruzione del 2% previste dalla norma). Rimane qualche perplessità in merito alle citate misure riportate a mano sugli elaborati grafici che potrebbero far riferimento allo stato rilevato durante un presumibilmente sopralluogo del tecnico Comunale, ove venissero prese a riferimento tali misure allora si potrebbe rilevare la presenza di una difformità, anche se, successivamente al sopralluogo, il Comune avrebbe comunque rilasciato il citato titolo edilizio a variante ;

- Distanza dal confine lato via pubblica – le misure di progetto riportate nel Permesso n° 2712 del 1968, rispetto al confine lato strada, indicate sul prolungamento dei lati lunghi, sono di ml 8,50 e ml 12,80. Da informazioni assunte da tecnici di zona, sembra che nel tempo la via pubblica sia stata ampliata modificando la posizione del confine di fatto (recinzione). Le misure ricavate dal rilievo eseguito dal topografo, rispetto al confine catastale (che sono quindi affette dalle normali approssimazioni catastali), sono rispettivamente di circa ml 8,70 e 13,40, mentre rispetto alla recinzione lato strada e quindi al confine di fatto, sono rispettivamente di circa ml 7,90 e 12,55. Stante le approssimazioni insite nella ricostruzione dei confini catastali e considerato che il confine di fatto con la via pubblica sembra abbia subito nel tempo delle modifiche (allargamento strada), viste le differenze rilevate tra le misure di progetto e le misure ricostruite e rilevate, risulta difficile esprimere un giudizio di conformità attendibile. Come riportato in precedenza, a titolo informativo si fa rilevare che sulla tavola del permesso sono state riportate a mano anche altre misure (ma riferite all'ortogonale alla strada, che è difficile rilevare sul posto senza appositi strumenti e quindi le misure riportate a mano sugli elaborarti del citato atto autorizzativo sono da ritersi poco attendibili) e sono rispettivamente di ml 8,30 e ml 12,00;
- Distanza dal confine lato est – Il confine lato est, che faceva riferimento al limite della particella catastale originaria (195/a oggi 518) non è allo stato rilevabile direttamente. La misura di progetto indicata nel permesso n° 2712 del 1968 e pari a ml 3,00. Dalla sovrapposizione della mappa catastale con la posizione dell'immobile rilevata strumentalmente dal topografo, risulterebbe una distanza del fabbricato dal confine catastale variabile da circa ml 2,80 a ml 2,90. Le leggere differenze accertate, considerate anche le approssimazioni insite nella ricostruzione della posizione dei confini catastali, sembra possano rientrare nelle tolleranze di costruzione del 2% previste dalla norma. Come riportato in precedenza, a titolo informativo si fa rilevare che sulla tavola del permesso è stata riportata a mano anche questa misura, è indicata a mano la dicitura centro fossa, a mano è riportata anche una altra riga che dovrebbe

indicare il *"muro di cinta"*, e la distanza scritta a mano dall'allora muro di cinta sarebbe ml 2,75. In merito a queste misure valgono le stesse considerazioni indicate in precedenza;

- Distanza dal confine lato nord – negli elaborati di progetto non è indicata la distanza del fabbricato elevato a tre piani dal confine nord e quindi non risulta possibile eseguire le verifiche, inoltre la porzione di fabbricato elevata al solo piano terreno si estende sino al confine nord ;

- Resede condominiale – la sistemazione della resede condominiale e la pavimentazione della stessa coincidono sostanzialmente con quanto rilevabile dall'esame delle Autorizzazioni Edilizie 74/88 e 24/89, fanno eccezione alcune lievi difformità e modifiche ai marciapiedi e alle aiuole che insistono sulla resede condominiale compreso la realizzazione di un manufatto per l'alloggiamento dei contatori che è in fase di costruzione vicino all'ingresso pedonale. Per regolarizzare le difformità sopra elencate sarà necessario presentare opportuno titolo edilizio in sanatoria con pagamento di una sanzione minimale che si può ritenere compresa in quella da versare per regolarizzare le difformità relative alla recinzione descritte nel punto a seguire. Il rilascio della citata sanatoria sarà subordinato alla verifica del rispetto della superficie permeabile e della invarianza idraulica. Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato di fatti, sembra che sulla resede condominiale, sul lato canale demaniale nella porzione NORD, sia stato edificato un manufatto abusivo della superficie di circa 55 mq, costruito sino sul confine lato canale (composto da murature in bozze, chiuso in parte con lastre in policarbonato e coperto in pannelli sandwich). Per tale manufatto, a cui non è stato possibile accedere (**allo stato tale manufatto sembra sia nel possesso del proprietario dell'unità immobiliare presente al piano terreno che non è oggetto di procedura**), non sono stati rintracciati atti autorizzativi e quindi da ritenersi abusivo e non si ritiene regolarizzabile in quanto ricade interamente all'interno della fascia di vincolo di ml 10,00 che corre lungo il citato canale demaniale è quindi suscettibile di ordinanza di demolizione .Si fa rilevare che nella tavola n. 4 (planimetria generale) della Concessione Edilizia n° 11 del 1997, è rappresentata la sistemazione esterna del lotto oggetto di intervento che comprende anche la particella 196 (oggi 717 , Corpo B LOTTO 2), in particolare in tale tavola si individuano le aree a parcheggio a servizio del fabbricato esistente (mapp. 518 --necessarie a soddisfare gli standard urbanistici), che vengono calcolate come percentuale del 10% del volume complessivo mc 2458,68 e quindi pari a mq 245,86, in minima parte tale superficie è soddisfatta dal garage esistente (subalterno 10 per mq 14,07 ,LOTTO 2) e in gran parte viene individuata sulla resede di fatto del fabbricato, in due aree, una davanti al fabbricato delle dimensioni di ml 10,50x4,00 (che insiste sul mappale 518) e una sul lato est del fabbricato, delle dimensioni di ml 6,40 x 29,70, che insiste parte sul mappale 518 e per circa il 50% sul mappale 196 (oggi 717 , Corpo B LOTTO 2). Si ricorda inoltre che tra le prescrizioni speciali inserite nella C.E. 64/96, era indicato che doveva essere garantita la permeabilità del 25% dell'intero lotto ai sensi della delibera G.R. n. 230/94 (si fa rilevare che negli elaborati grafici allegati, come lotto di intervento si faceva riferimento ad entrambi i mappali 518 e 196 oggi 717), considerato che il mappale 518 è in pratica completamente pavimentato ad eccezione delle aiuole presenti sul lato strada e sul lato canale, la citata superficie permeabile minima è individuabile principalmente sul mappale 196 (oggi 717 , Corpo B LOTTO 2). Su tale resede (mappale 717) di fatto gravano dei vincoli dovuti al rispetto dei parametri urbanistici (superficie minima permeabile e superficie a parcheggio che si ritiene a servizio anche dell'unità immobiliare presente a piano terreno che non è oggetto di procedura), derivanti dai citati titoli abilitativi che legano il mappale 518 ove è stato edificato il fabbricato di cui ai LOTTI 2 e 3 e il mappale 717 su cui è edificato il Corpo B del LOTTO 2 che all'epoca erano della stessa proprietà;

- Recinzione Condominiale - la recinzione fronte strada presenta delle leggere difformità rispetto ai titoli autorizzativi, in particolare: il muretto in pietra risulta più alto di quanto autorizzato, altezza autorizzata cm 95 altezza realizzata circa cm 105 ; le colonne sono state realizzate più basse di quanto autorizzato; la cancellata che sovrasta il muro di recinzione e i cancelli sono stati realizzati con disegno diverso da quanto autorizzato. Il Regolamento

Edilizio Comunale vigente prevede una altezza massima del muretto della recinzione di cm 100 (ed una altezza massima di ml 2 compreso cancellata) si ritiene quindi che la difformità relativa alla maggiore altezza del muretto non sia regolarizzabile, si dovrà quindi procedere con un intervento edile di adeguamento e messa in pristino, con la riduzione di altezza del muretto della recinzione, il cui costo si stima indicativamente in complessivi € 6.000,00. Per la regolarizzazione delle altre difformità relative alla recinzione e di quelle descritte al punto precedente per la resede condominiale, sarà necessario presentare opportuno titolo edilizio in sanatoria con pagamento di una sanzione minimale di € 1.000,00 oltre a € 3.000,00 per spese tecniche, per un costo complessivo di € 10.000,00 compreso i citati lavori di adeguamento. Trattandosi di difformità relative alla recinzione e alla resede condominiale, si ritiene che tale importo dovrebbe essere ripartito tra tutte le unità immobiliari sulla base dei millesimi di proprietà generale (al momento le tabelle millesimali non esistono), in via prudenziale tale importo viene ripartito in parti eguali tra i due LOTTI oggetto di stima e detratto dal loro valore. In merito alla recinzione lato canale si rimanda a quanto già esposto in precedenza, precisando che nelle piante allegate ad alcuni atti autorizzativi è rappresentato un muretto, senza indicarne l'altezza e le caratteristiche, e non sono presenti atti autorizzativi specifici per questa recinzione, non risulta quindi possibile esprimere un giudizio di conformità attendibile;

- Vano scale condominiale – Il vano scale ha dimensioni di progetto di ml 2,10 x 4,05, le misure rilevate ai vari piani sono rispettivamente pari a circa ml 2,11 x 4,00, le differenze sembra che rientrino nella tolleranza di costruzione del 2% prevista dalla norma. A titolo informativo si indicano le misure delle rampe e dei pianerottoli (tali misure non sono specificate negli elaborati grafici e quindi non è possibile eseguire una verifica di conformità di dettaglio), la larghezza delle rampe è leggermente variabile ai vari piani ed è pari a circa cm 90-93, i pianerottoli di piano e intermedi hanno dimensioni similari alla larghezza della rampa, in particolare i pianerottoli di piano hanno le seguenti larghezze : piano primo larghezza pianerottolo circa 90 cm; piano secondo la larghezza della porzione davanti alla rampa di arrivo è di circa 94 cm , mentre quella davanti alla rampa che porta al piano superiore è circa cm 79; al piano soffitta la larghezza del pianerottolo è circa 95 cm. Gli scalini hanno una pedata di circa 28 con aggetto di 3 cm, e alzata di circa cm 18-18,5. In merito alla verifica della normativa sulle barriere architettoniche (larghezza minima scale, larghezza minima pianerottoli, pedata minima e rapporto alzata/pedata), si fa rilevare che il fabbricato è stato edificato prima che entrasse in vigore tale normativa;
- Modifiche di prospetto : si rimanda a quanto descritto per i singoli lotti ;

VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA -- LOTTO 3

Appartamento piano secondo + soffitta piano terzo

Per le verifiche di carattere condominiale relative all'intero complesso, si rimanda a quando esposto in dettaglio nella verifica di conformità riportata in precedenza .

Per la verifica di conformità delle misure interne lo scrivente ha fatto riferimento alle misure indicate negli elaborati grafici relativi agli atti autorizzatavi elencati in precedenza.

In merito alle conclusioni riportate in appresso, si ritiene opportuno far rilevare che in relazione alla verifica della conformità dei fabbricati si è fatto riferimento anche alla tolleranza di costruzione del 2% prevista dalla normativa attuale, e che tali conclusioni sono affette da una certa incertezza in quanto, le misure rilevate dallo scrivente sono comunque affette da una certa approssimazione .

Verifica conformità appartamento piano secondo

- Distribuzione interna dell'appartamento e modifiche di prospetto – la distribuzione interna degli appartamenti presenti al piano primo e secondo (LOTTOI 2 e 3) è rappresentata solo negli atti autorizzativi originari, per la verifica di conformità della distribuzione interna si farà quindi riferimento a quanto riportato nel nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n° 2712 del 01.08.1968. Per il piano soffitta si fa invece riferimento agli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 40 del 28.10.1989 (di cui alla Domanda di Condono

Edilizio (L. 47/85) n. 959/86). Come indicato in precedenza le dimensioni esterne complessive del fabbricato coincidono sostanzialmente con quanto autorizzato, le differenze sono minimali e rientrano nelle tolleranza di costruzione del 2% prevista dalla norma. Internamente l'appartamento presenta delle difformità distributive prevalentemente nella zona giorno, come specificato in dettaglio in appresso:

- Ingresso – cucina – tinello – in progetto erano previsti tre vani, il corridoio è rimasto sostanzialmente eguale, mentre la cucina e il tinello sono stati uniti demolendo e modificando la parete di separazione. La finestra grande presente sul prospetto ovest è stata chiusa dall'interno, esternamente è presente sempre il riquadro con l'avvolgibile. L'altezza interna è di circa ml 2,99, che coincide sostanzialmente con quella di progetto pari a ml 3,00;
- Sala – in origine questa zona era suddivisa in due vani, una sala e un ampio ripostiglio, i due vani sono stati uniti demolendo la parete del ripostiglio. La dimensione del vano risultante è di circa ml 6,88 x 4,02 . L'altezza del locale è di circa ml 2,98, che coincide sostanzialmente con quella di progetto pari a ml 3,00 . Dal confronto tra lo stato autorizzato e quello attuale si rileva che è stata sensibilmente aumentata la dimensione della porta/apertura di comunicazione tra la sala e il corridoio (attualmente l'apertura è larga circa ml 2,70, contro una larghezza originaria composta da due porte di circa 1 ml), tale apertura è realizzata nel muro portante centrale del fabbricato. E' stata chiusa la finestra presente sul prospetto ovest, che dalla sala si affacciava sul portico esterno, tale difformità risulta sanata con il condono edilizio infatti negli elaborati grafici allegati alla C.E.S. di cui al Condono, la finestra non è rappresentata;
- Zona notte – la distribuzione della zona notte, che è composta da un corridoio, tre camere e due bagni, risulta sostanzialmente conforme con quanto autorizzato, le differenze delle misure sembra che rientrino nella tolleranza di costruzione del 2% prevista dalla norma, ad eccezione dei due servizi igienici che sono difformi, in progetto erano previste larghezze di 1,10 ml e 2,00 ml, mentre sono stati realizzato rispettivamente larghi circa ml 1,04 e ml 1,93. L'altezza dei locali è di circa ml 2.99-3,00, che coincide sostanzialmente con quella di progetto pari a ml 3,00;
- Portico esterno e terrazzi - le dimensioni del portico esterno sono sostanzialmente conformi, le differenze delle misure rientrano nella tolleranza di costruzione del 2% prevista dalla norma . in merito ai terrazzi lo scrivente ha potuto eseguire solo una verifica sommaria in quanto nei vecchi atti autorizzativi non sono riportate le misure, la forma dei terrazzi coincide sostanzialmente con quanto autorizzato. Risulta diverso il disegno del parapetto metallico dei terrazzi, questa difformità si ritiene dovuta ad un errore grafico contenuto negli elaborati del Condono, in quanto l'attuale parapetto sembra coincidere come disegno con quello rilevabile dalle foto allegate al citato Condono. Sul terrazzo sono presenti delle tende ombreggianti retrattili, che si ritengono elemento di arredo;

- Centrale termica presente al piano primo sul retro del fabbricato - Come riferito in precedenza con la Concessione Edilizia n° 11 del 1997, è stato realizzato un piccolo avancorpo posto a piano primo, adeso sul retro del fabbricato elevato a tre piani, suddiviso in due piccoli vani (delle dimensioni complessive in pianta di ml 3,05 x 1,95 e altezza esterna in gronda di ml 2,40), destinati ciascuno a centrale termica a servizio degli appartamenti (LOTTI 2 e 3), a tali locali si accede dalla copertura piana del locale laboratorio posto a piano terreno, attraverso una zona in cui era prevista la realizzazione di una perimetrazione con parapetto metallico e tramite scala esterna amovibile. Lo scrivente non è in grado di riferire in merito alla conformità di questo manufatto in quanto non ha potuto accedere alla copertura per visionare il manufatto (scala esterna non presente), da quanto è stato possibile visionare a distanza dal piazzale, i manufatti sono stati realizzati, ma non sembra sia presente il parapetto metallico a protezione del percorso per arrivare ai citati locali. Saranno necessari lavori di adeguamento per realizzare un accesso in sicurezza, tramite la realizzazione dei parapetti previsti o tramite la messa in opera di soluzioni alternative in conformità con le vigenti

normative, per quantificare il costo dell'intervento è necessario redigere preventivamente un progetto esecutivo, che esula dall'incarico dello scrivente, indicativamente si stima un costo dell'intervento di € 1.000,00 a carico di ciascun LOTTO (LOTTI 2 e 3);

- Regolarizzazione delle difformità elencate in precedenza - modifiche distribuzione interna e modifiche di prospetto, si ritiene che dovrà essere presentata idonea pratica di sanatoria edilizia (Attestazione di Conformità in Sanatoria o S.C.I.A. in Sanatoria), con il pagamento di una sanzione minimale di circa € 1.000,00 oltre alle spese tecniche per istruire la pratica che si quantificano in € 3.000,00. Considerato inoltre che è stato realizzato l'intervento strutturale relativo all'aumento delle dimensioni dell'apertura interna citata in precedenza, dovranno essere eseguite anche opportune verifiche strutturali con predisposizione di: Certificazione di Idoneità Statica ove l'intervento sia stato eseguito prima del 2005; oppure con predisposizione anche di idonea sanatoria strutturale (con presumibili lavori di adeguamento localizzati – realizzazione di cerchiatura metallica) ove l'intervento sia stato eseguito dopo il 2005; i costi della pratica strutturale non sono al momento quantificabili con precisione, indicativamente si può ipotizzare un costo medio tra le due tipologie di interventi elencate, che si stima in € 3.000,00 . Il costo complessivo di regolarizzazione, si può stimare indicativamente in € 7.000,00.

Verifica conformità del piano Soffitta

- La Soffitta è suddivisa in n° 4 vani destinati a ripostiglio oltre a servizio igienico. Per la verifica di conformità si fa riferimento agli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 40 del 28.10.1989 (di cui alla Domanda di Condono Edilizio (L. 47/85) n. 959/86). La distribuzione interna del piano risulta sostanzialmente conforme con quanto autorizzato, le differenze delle misure sembra che rientrino nella tolleranza di costruzione del 2% prevista dalla norma. Si fa rilevare che nel vano ripostiglio posto nell'angolo sud-est, è stata realizzata una parete in legno per ricavare un piccolo vano separato, tale intervento non dovrebbe avere valenza edilizia. L'altezza interna dei locali è variabile, dall'altezza in gronda rilevata in circa ml 1,28 a quella in colmo misurata in circa ml 2,75, le altezze autorizzate sono rispettivamente ml 1,30 e 2,80 le differenze delle misure sembra che rientrino nella tolleranza di costruzione del 2% prevista dalla norma;
- Sul tetto sono presenti n° 3 piccoli lucernai delle dimensioni di circa cm 40x50, che non risultano rappresentati negli elaborati grafici del Condono, vista la vetustà dei citati lucernai, si ritiene che la mancata rappresentazione sia da vedersi come un errore grafico;

Riepilogo costi di regolarizzazione LOTTO 3

Per ottenere il costo complessivo, approssimato e indicativo, che l'aggiudicatario dovrà sostenere per regolarizzare dal punto di vista edilizio-urbanistico il Lotto in oggetto, si sommano gli importi stimati in precedenza (€ 5.000,00 (resede e recinzione condominiale) + € 1.000,00 + € 7.000,00).

Dalla somma di quanto sopra si ottiene un importo indicativo stimato in € 13.000,00.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

vedasi quanto riportato al paragrafo 7
Costi di regolarizzazione:

- vedasi paragrafo 7: €.13.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

vedasi paragrafo 7

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ALTOPASCIO VIA FIRENZE 95

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ALTOPASCIO via Firenze 95, della superficie commerciale di **199,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])
Appartamento per civile abitazione corredato di ampia soffitta che lo sovrasta interamente, posto al piano secondo e sottotetto di un fabbricato elevato su quattro piani compreso il terrestre e il sottotetto, composto da tre unità immobiliari, corredato di resede comune su tre lati. Il tutto sito in Comune di Altopascio, via Firenze n.95 a confine con il rio dei Gatti (non visibile in quanto tombato dal Comune). La resede comune, lungo la via pubblica, è recintata con muretto in pietra e sovrastante cancellata, ed è dotata di cancello pedonale e cancello carrabile, quest'ultimo in gran parte insiste sull'adiacente particella 717 di cui al Corpo B del lotto 2 (parte di quest'ultimo bene è gravato di fatto da una servitù di passo a favore delle U.I. di cui ai lotti 2 e 3 nonché all'U.I. del piano terra per l'accesso alle stesse). Sulla porzione nord della resede comune, lungo il confine con il canale demaniale, è presente un manufatto della superficie di circa mq 55, che si ritiene abusivo, che sembra in uso e di fatto facente parte dell'unità immobiliare al piano terra (non oggetto di procedura - sub. 9), che non risulta autorizzato dal punto di vista edilizio e non si ritiene regolarizzabile in quanto ubicato entro la fascia di rispetto di 10 ml dal canale Rio dei Gatti, risulta quindi suscettibile di ordinanza di Demolizione.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 518 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 8,5 vani, rendita 790,18 Euro, intestato a [redacted] per la proprietà di 1/1
  Coerenze: aria su resede comune da più lati ,s.s.a.
  La planimetria catastale corrisponde sufficientemente allo stato die luoghi tranne che per una finestra del tinello-cucina che , a differenza di quanto rappresentato in planimetria, nello stato di fatto è tamponata internamente; non si ritiene che tale difformità necessiti di una nuova planimetria catastale . l'unità immobiliare ha i diritti di comunanza su: vano scale piano terra e primo e pianerottolo piano primo comuni ai sub.3 e 4 censiti con il mappale 518 sub.11; resede comune ai sub. 3.4.9.10 censita con il mappale 518 sub.12. Ai fini della continuità storico catastale si precisa che al Catasto Terreni la particella 518 deriva dalla particella 195.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
esposizione:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
luminosità:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★

panoramicità:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	nella media	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★★★★★★★
servizi:	nella media	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento per abitazione posto al piano secondo, corredato dell'intero piano sottotetto-soffitta che lo sovrasta interamente, con ingresso dalla resede comune mediante vano scale comune.

L'abitazione si sviluppa al piano secondo ed è composta da ingresso, ampia cucina-tinello con accesso al portico che è collegato alle terrazze che si sviluppa lungo tutto il prospetto di mezzogiorno e lungo circa la metà del prospetto di ponente, alla quale si accede anche dall'adiacente soggiorno. Disimpegno zona notte, tre camere e due bagni. Piccolo vano ad uso centrale termica posto al piano primo sopra il solaio di copertura dell'Unità immobiliare del piano terra (non oggetto di procedura), accessibile con scala amovibile non presente in loco.

Il piano soffitta, al quale si accede con l'ultima rampa del vano scale comune che è di uso esclusivo dell'appartamento (vedasi elaborato planimetrico catastale), è composto da ampio vano di ingresso con caminetto dal quale si accede ad altri tre locali di cui uno corredato di servizio igienico. Parte della soffitta è utilizzata impropriamente come abitazione.

Altezza interna: Appartamento piano secondo altezza rilevata circa 2,98-3,00 ml, altezza soffitta in gronda ml 1,28 circa, in colmo ml 2,75 circa.

A corredo: resede comune pavimentata e recintata alla quale si accede dalla via pubblica sia con cancello pedonale che con cancello carrabile che in gran parte insiste sulla particella 717 di cui al Corpo B del lotto 2 (parte di quest'ultimo bene è gravato di fatto da una servitù di passo, a favore delle U.I. di cui ai lotti 2 e 3 nonché all'U.I. del piano terra per l'accesso alle stesse, servitù costituita dall'originario unico proprietario per destinazione del padre di famiglia, vedasi anche atti autorizzativi edilizi, parte della citata resede è inoltre " destinata urbanisticamente" ad area a parcheggio a corredo del fabbricato di cui al mapp. 518 , vedasi quanto evidenziato nella descrizione del Corpo B del lotto 2 (vedi anche planimetria allegata dalla C.E. n. 11/97).

SUPERFICIE COMMERCIALE riferita alla Superficie lorda calcolata comprese 50% murature esterne e murature interne:

- Superficie lorda abitazione piano secondo circa 131,20 mq
- Superficie lorda piano sottotetto-soffitta circa 144,00 mq
- Superficie portico circa 13,50 mq
- Superficie terrazza circa 23,50 mq
- Superficie commerciale 131,20x100%+144,00x40%+13,50x35%+23,20x25%= mq. 199,40

Stato di possesso: l'unità immobiliare è occupata dalla figl[redacted] dell'esecuta[redacted] con contratto di comodato gratuito registrato anteriormente alla data del pignoramento.

Caratteristiche costruttive e finiture:

- Caratteristiche strutturali desunte da un sommario esame visivo dei luoghi e dall'epoca di costruzione (lo scrivente non ha eseguito accertamenti specifici sulle strutture) si ritiene che: la struttura portante sia in muratura con alcuni elementi in c.a.; solai in laterizio armato; muratura interna in laterizio intonacata;
- Intonaci tipo civile abitazione interno ed esterno;
- Pavimentazioni esterne della resede gran parte in porfido, parte in asfalto e parte in gress porcellanato;
- Rivestimento scala interna a comune in marmo;

- Impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa, attualmente non funzionante, secondo quanto riferito allo scrivente dal[redacted] Esecutat[redacted], originariamente era alimentato dalla caldaia posta nell'U,I, al piano terra di terzi che allo stato è stata distaccata dall'impianto; è presente con predisposizione per il posizionamento della caldaia nel piccolo vano ad uso centrale termica citato in precedenza; non sono state reperite le certificazioni dell'impianto;
- Impianto elettrico incassato, non sono state reperite le certificazioni dell'impianto. Secondo quanto riferito dall'esecutata, l'impianto elettrico del piano soffitta è alimentato dal contatore dell'appartamento del piano primo di cui al lotto 2, l'aggiudicatario dovrà predisporre a sua cura e spese gli interventi necessari per realizzare un nuova alimentazione dell'impianto della soffitta ;
- Impianto di condizionamento con uno spilt nella tinello e uno nel corridoio della zona notte ;
- Bagni corredati di lavabo, bidet, vater di cui uno con vasca, rivestimento in ceramica e pavimenti in gres porcellanato;
- Pavimento interno in cotto nella zona giorno, rivestimento zona cottura della cucina; parquet zona notte;
- Infissi esterni in legno al naturale protetti da avvolgibili in plastica;
- Porte interne in legno tamburato al naturale;
- Allacci, da quanto è stato riferito allo scrivente dalla proprietà, il fabbricato dovrebbe essere allacciato alla fognatura pubblica; acquedotto pubblico; gas metano; enel con contatore autonomo;
- Recinzione della resede comune lungo la via pubblica è realizzata in muratura di pietra a faccia vista e sovrastante cancellata metallica ;
- Livello di finiture ed impianti nella media, l'abitazione si presenta normali condizioni di uso e manutenzione.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie appartamento (con murature interne e 1/2 murature perimetrali) circa	131,20	x	100 %	=	131,20
superficie portico circa	13,50	x	35 %	=	4,72
superficie terrazzo circa	23,50	x	25 %	=	5,88
superficie sottotetto-soffitta (con murature interne e 1/2 murature perimetrali) circa	144,00	x	40 %	=	57,60
Totale:	**312,20**				**199,40**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	199,40	x	1.100,00	=	**219.340,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 219.340,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 219.340,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerazioni di Stima

Si ritiene, come comunemente adottato in questi casi, che il metodo più idoneo impiegato per determinare il più probabile valore venale o commerciale del bene, sia quello a stima diretta che tiene conto di vari elementi conoscitivi quali : lo stato di uso, di conservazione e di diritto in cui si trova l'immobile; il livello di finitura e la consistenza dell'immobile; la tipologia e destinazione d'uso dell'immobile; la collocazione territoriale, l'accessibilità, l'esposizione, l'orientamento e il livello di piano; La conformità edilizio-urbanistica e i costi di regolarizzazione; gli elementi tipici del mercato immobiliare della zona ove è collocato, comparati con dati tecnico-economici di immobili simili o assimilabili rilevati nella zona. In particolare si è tenuto conto dei seguenti elementi tecnico-economici:

- *consistenza dell'immobile e degli accessori*:
  - A corredo: resede comune pavimentata alla quale si accede dalla via pubblica sia con cancello pedonale che con cancello carrabile;
  - Superficie commerciale: in merito alla metodologia di calcolo utilizzata per la determinazione della superficie lorda dell'abitazione si rimanda a quanto indicato nella descrizione dettagliata; per quanto attiene ai vari coefficienti di ragguaglio applicati per il calcolo della superficie commerciale si precisa che: per il piano sottotetto-soffitta, con altezza in gronda di circa ml.1,28 e altezza in colmo di circa ml.2,75 per una altezza media di circa 2,01 ml, si ritiene di considerare un coefficiente di ragguaglio del 40%, per il portico si applica un coefficiente del 35%; alla terrazza si applica un coefficiente del 25%.

Calcolo superficiecommerciale:

- Superficie lorda abitazione piano secondo circa 131,20 mq
- Superficie lorda piano sottotetto-soffitta circa 144,00 mq
- Superficie portico circa 13,50 mq
- Superficie terrazza circa 23,50 mq
- Superficie commerciale

131,20x100%+144,00x40%+13,50x35%+23,50x25% = mq. 199,40

- *stato di possesso del bene:* l'Immobile attualmente è occupato dal[redacted] figli[redacted] dell'esecuta[redacted] con contratto di comodato di uso gratuito, stipulato in data 02.08.2017 e registrato in[redacted] data 17.08.2017. Trattandosi di Comodato d'Uso Gratuito, di fatto l'immobile viene considerato libero;
- *collocazione territoriale, viabilità di accesso, infrastrutture circostanti presenza o meno di pregi territoriali e/o panoramici:* Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione è ubicato in Comune di Altopascio in posizione semi centrale, lungo la via Firenze con traffico locale, in zona con prevalente destinazione residenziale e abitazioni di livello medio;
- *finiture interne, materiali e soluzioni tecniche adottate:* per una descrizione delle finiture e

delle caratteristiche costruttive si rimanda alle foto allegate e alla descrizione dettagliata;

- *stato di conservazione di uso e livello di finitura:* In considerazione dell'anno di costruzione e della tipologia di immobile di cui trattasi, il livello delle finiture e le dotazioni impiantistiche risultano nella media ; lo stato di manutenzione normale nella media . *Nella stima è stato tenuto in considerazione lo stato di uso e manutenzione attuale dell'immobile e il livello di finitura* ;
- *conformità edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile:* Per la descrizione dettagliata delle difformità rilevate, sia nella Unità Immobiliare che a livello Condominiale, con la relativa stima indicativa dei costi di regolarizzazione (sanzioni, spese tecniche ed eventuali lavori di messa in pristino e/o adeguamento), si rimanda al capitolo relativo alle verifiche di conformità urbanistico-edilizie e catastali, ove è stato stimato indicativamente un costo di regolarizzazione complessivo, pari a € 13.000,00.

Nella determinazione del valore dell'abitazione sono state tenute in considerazione anche le incertezze relative alla possibilità di regolarizzare alcune delle difformità Edilizie-Urbanistiche descritte nel relativo capitolo, le incertezze dovute alle approssimazioni insite nel rilievo eseguito dallo scrivente e le incertezze e approssimazioni nella quantificazione dei costi di regolarizzazione ;

- A solo titolo informativo si indicano i valori riportati nella banca dati O.M.I. (quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate); periodo di riferimento primo semestre 2022; zona Centrale/CAPOLUOGO, questa zona è ampia e comprende il centro di Altopascio.

Si riportano i valori inerenti le tipologie edilizie assimilabili a quelle che compongono il complesso:"*Abitazioni Civili*"minimo €/mq 1000, massimo €/mq 1400 ;

- Indagine tecnico-economica sviluppata nel settore delle compravendite, con verifica delle tipologie prevalenti in loco e accertamento del grado di appetibilità commerciale del bene, attraverso colloqui con varie Agenzie Immobiliari e con tecnici della zona;

Il metodo con cui è stata effettuata la stima è quello cosiddetto "comparativo" che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche di beni noti e il bene da stimare; al di là dei limiti di questo metodo, quale difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato, esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato del bene da stimare.

In base alle notizie tecnico-economiche rilevate per la zona in oggetto (desunte da colloqui con agenzie immobiliari e tecnici di zona e dall'esame di siti specializzati), confrontate con le caratteristiche intrinseche del bene da stimare, ha permesso di determinare il più probabile valore di mercato unitario del bene, considerato finito, pari a **€/mq 1.100,00 .**

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale del bene che è mq 199,40, permette di determinare il più probabile valore di mercato del bene finito pari a ***Euro 219.340,00*** .

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, da tale importo andranno detratti i i presumibili costi da sostenere per la regolarizzazione delle difformità edilizie-urbanistica e catastali, elencate e quantificate in precedenza, che ammontano a ***€ 13.000,00 .***

Fatti semplici calcoli si ottiene che il più probabile valore di mercato dell'abitazione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ammonta a **€ 206.340,00 .**

Merita evidenziare che: non sono state effettuate verifiche relative alla rispondenza delle strutture del fabbricato alla normativa sulle costruzioni e ai progetti strutturali; non sono state eseguite verifiche e/o prove relative al funzionamento degli impianti tecnologici e di scarico e alla loro rispondenza degli stessi alla normativa; non sono state eseguite indagini nel sottosuolo o svolti saggi e/o indagini geologiche e geotecniche per accertare l'eventuale presenza di rifiuti sotterranei di qualsiasi natura; non sono state eseguite verifiche e/o indagini sul rispetto dei requisiti previsti

dalle normative vigenti quali, termotecnica, acustica, ecc.

Si ricorda infine che trattandosi di vendita sottoposta a procedura esecutiva, il bene viene posto all'incanto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova senza alcuna garanzia sui vizi, sulla regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio e strutturale, e sulla conformità e regolare funzionamento degli impianti, ecc..

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	199,40	0,00	219.340,00	219.340,00
				219.340,00 €	**219.340,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 13.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 206.340,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 41.268,00**

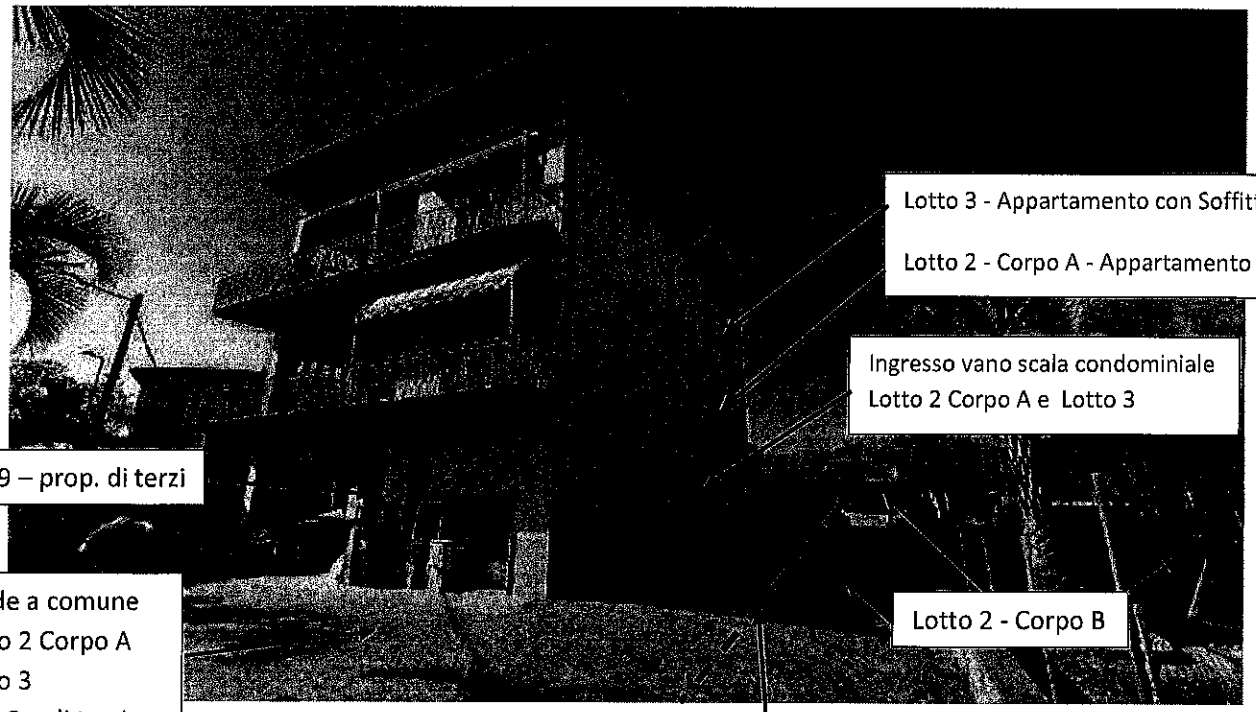
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

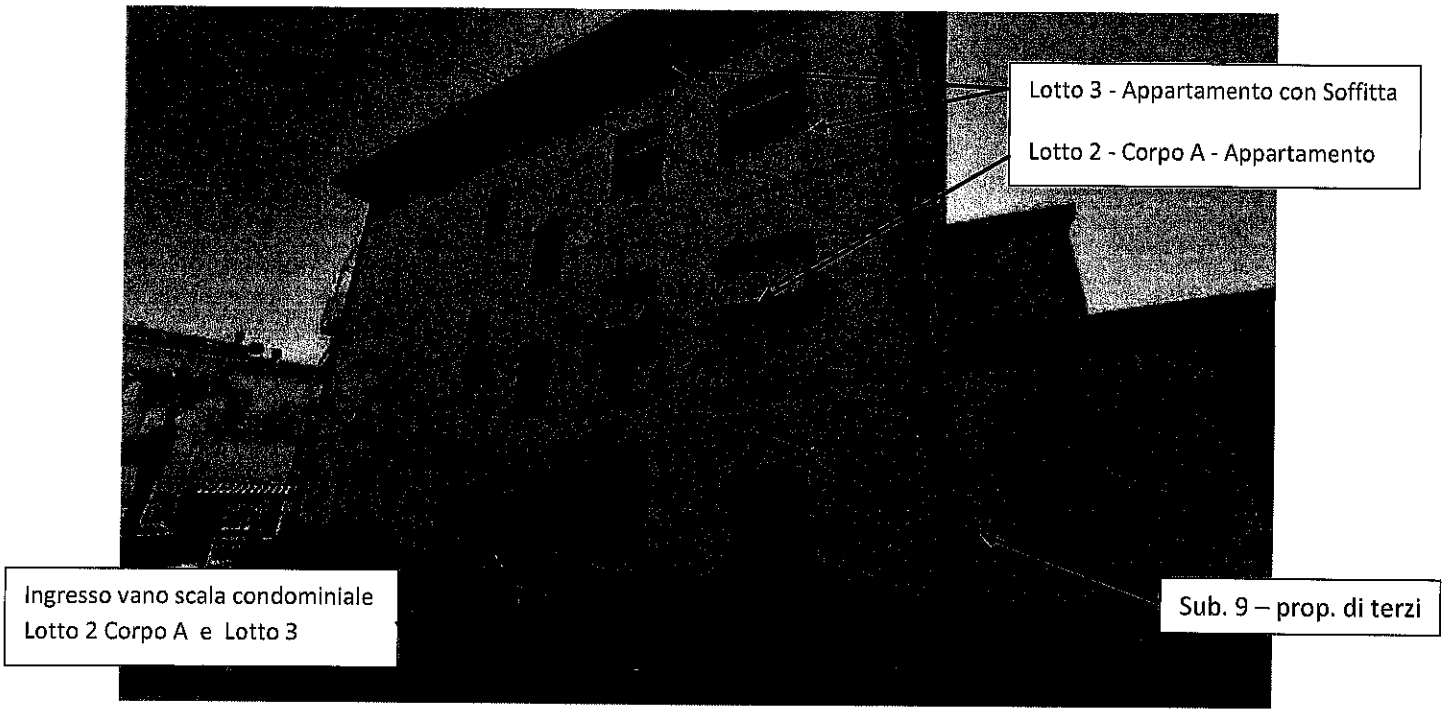
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

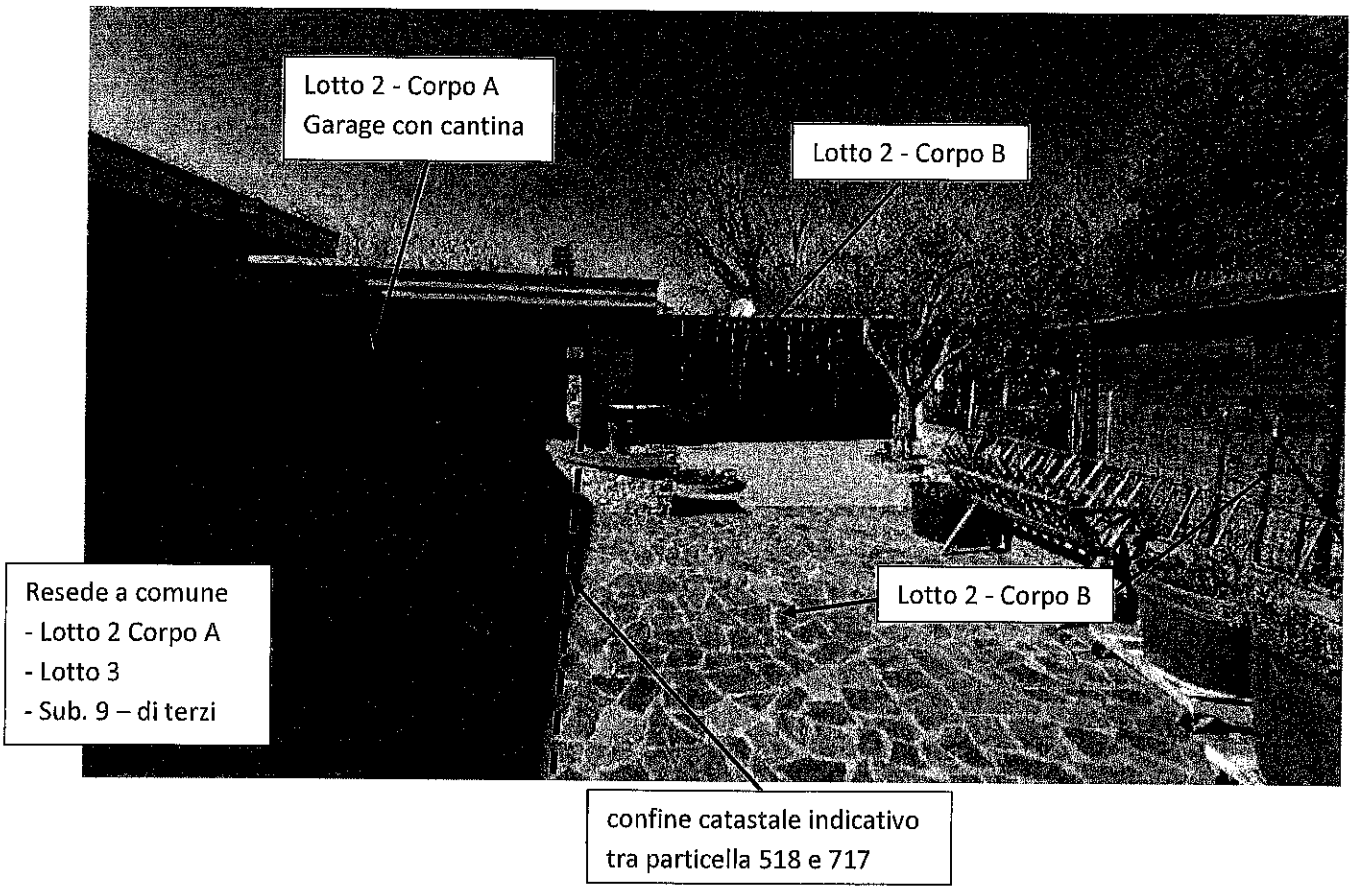
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 165.072,00**

data 30/11/2022

il tecnico incaricato
Stefano Kostner

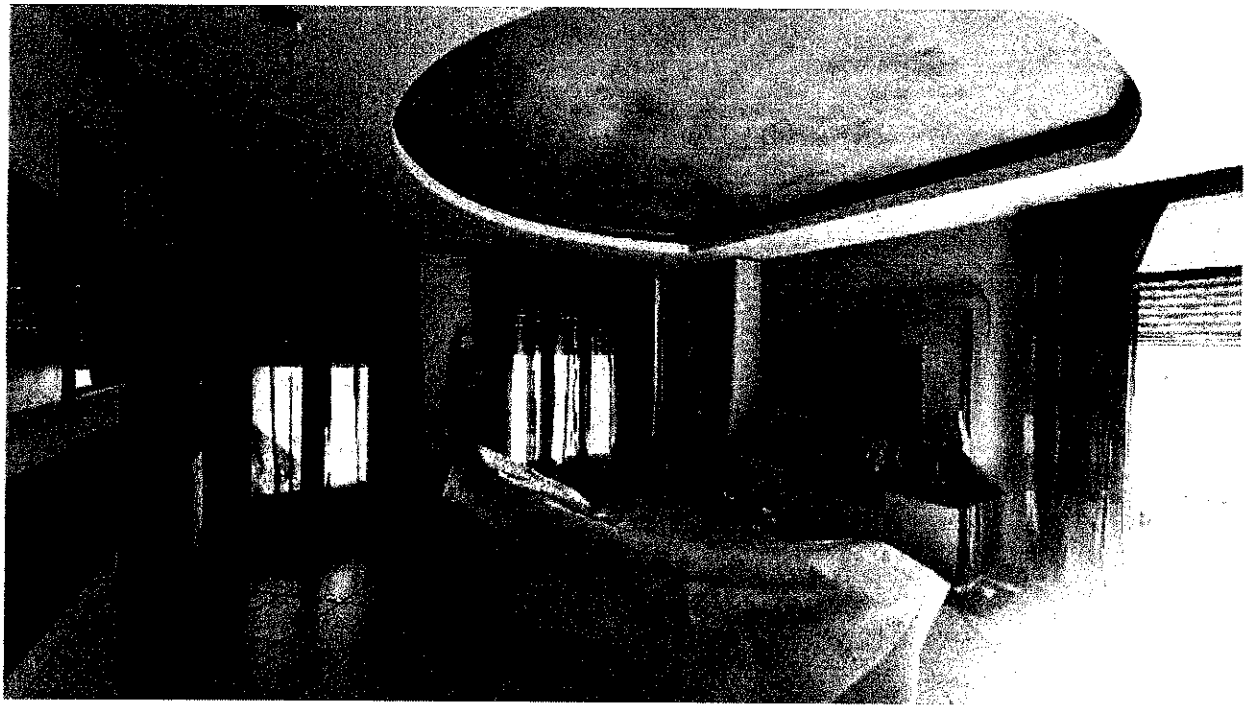


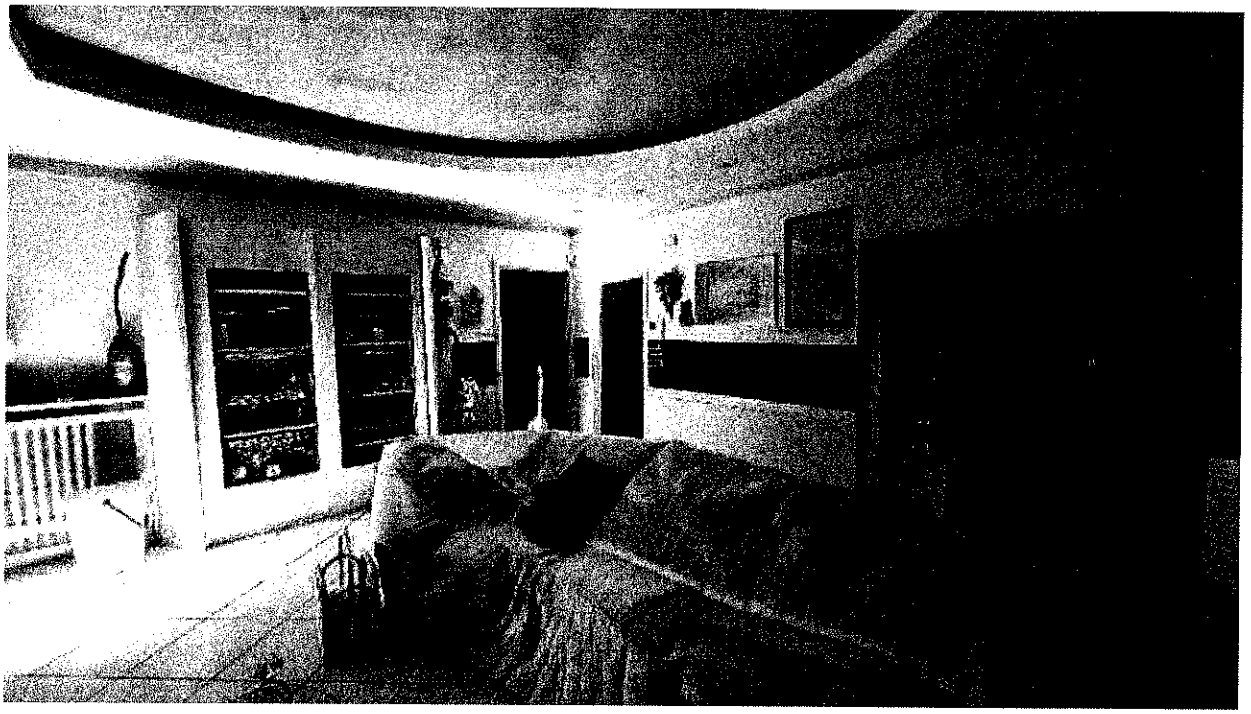


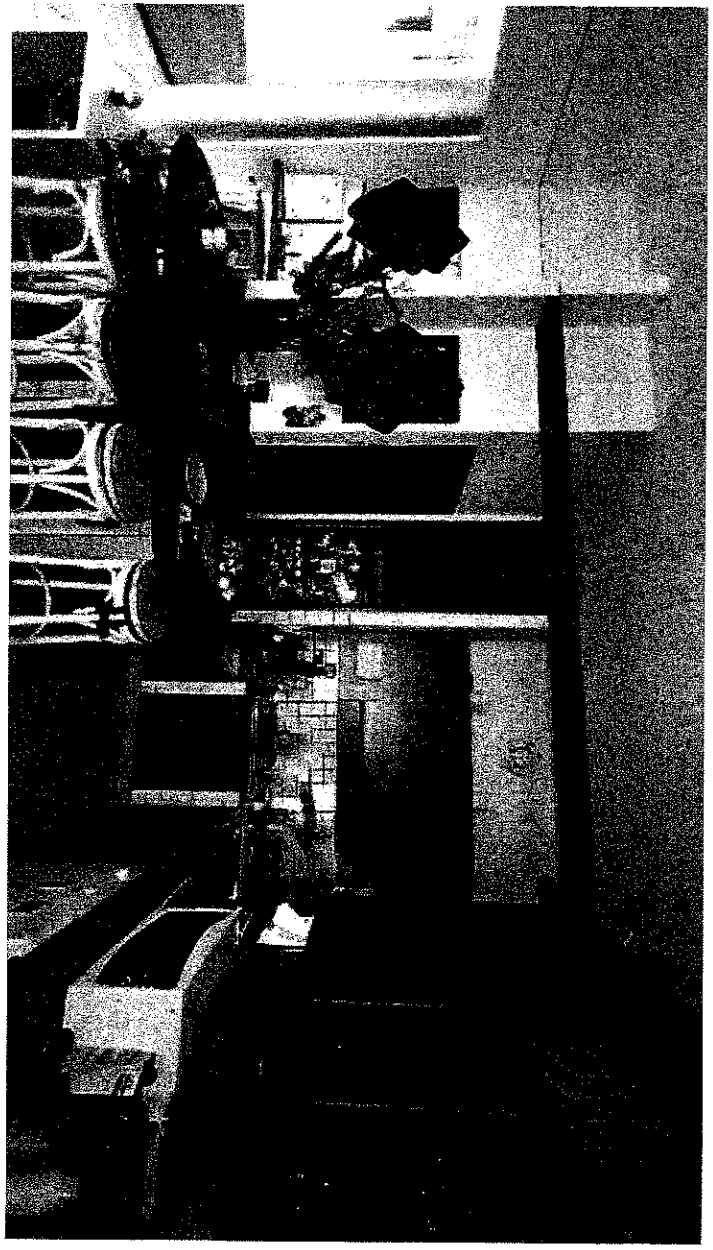


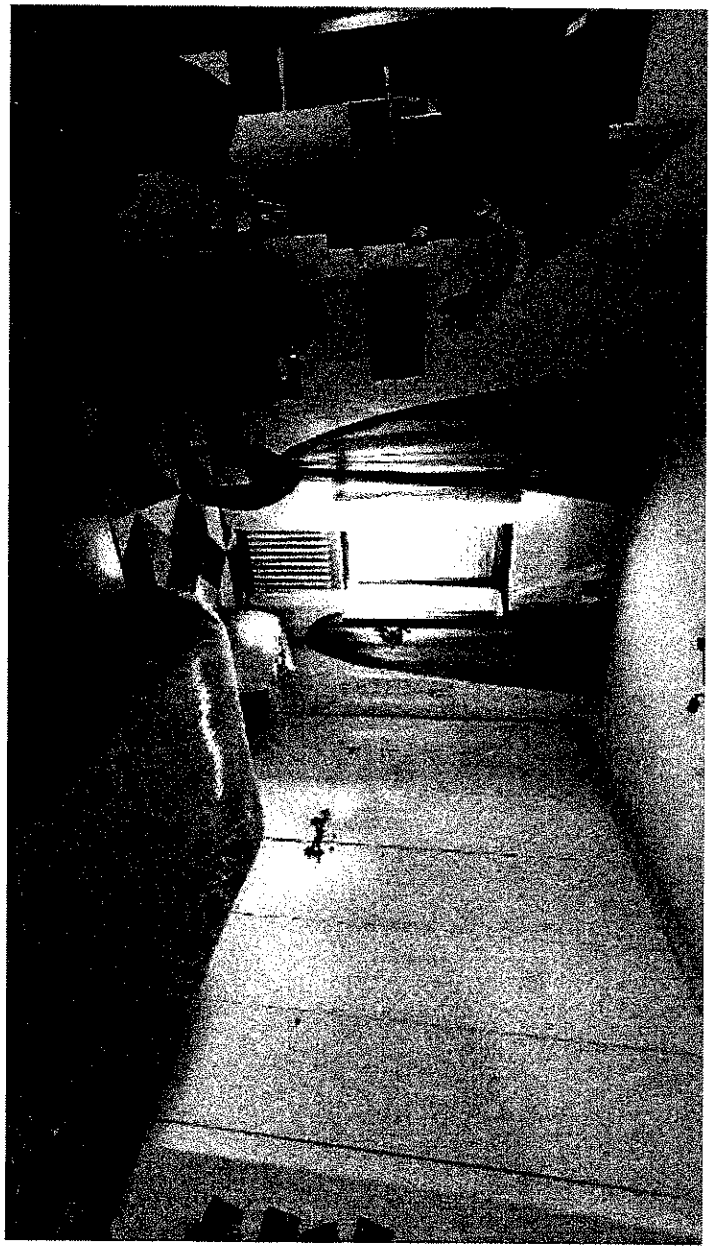
LOTTO 2 Corpo A

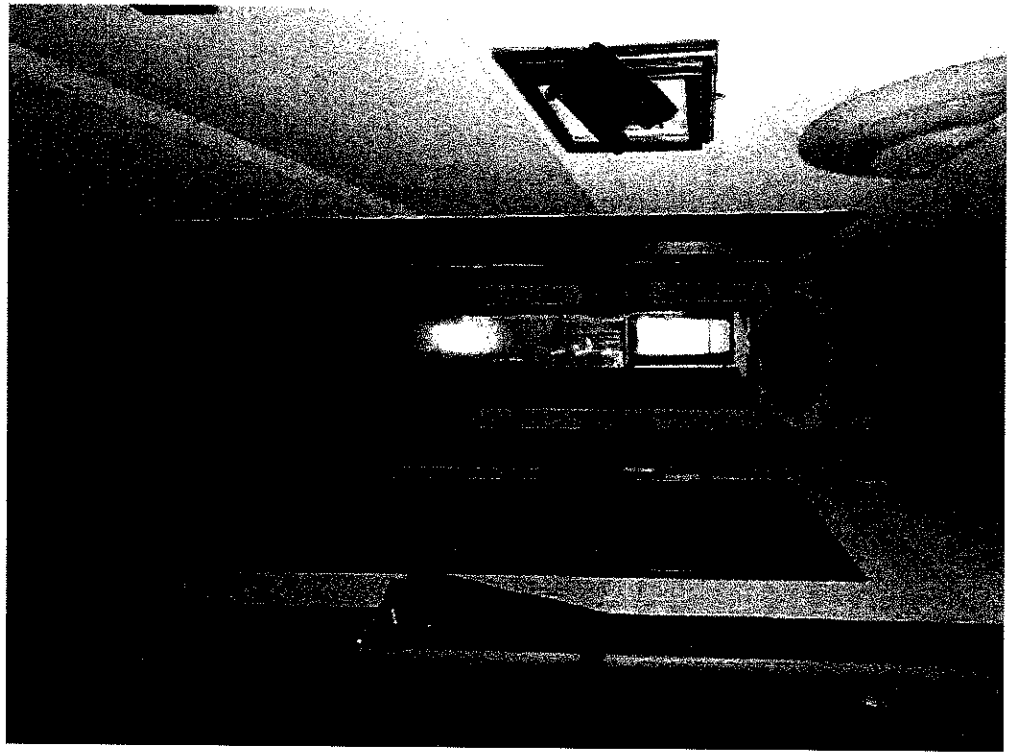
Appartamento piano primo (mapp. 518 Sub. 3)

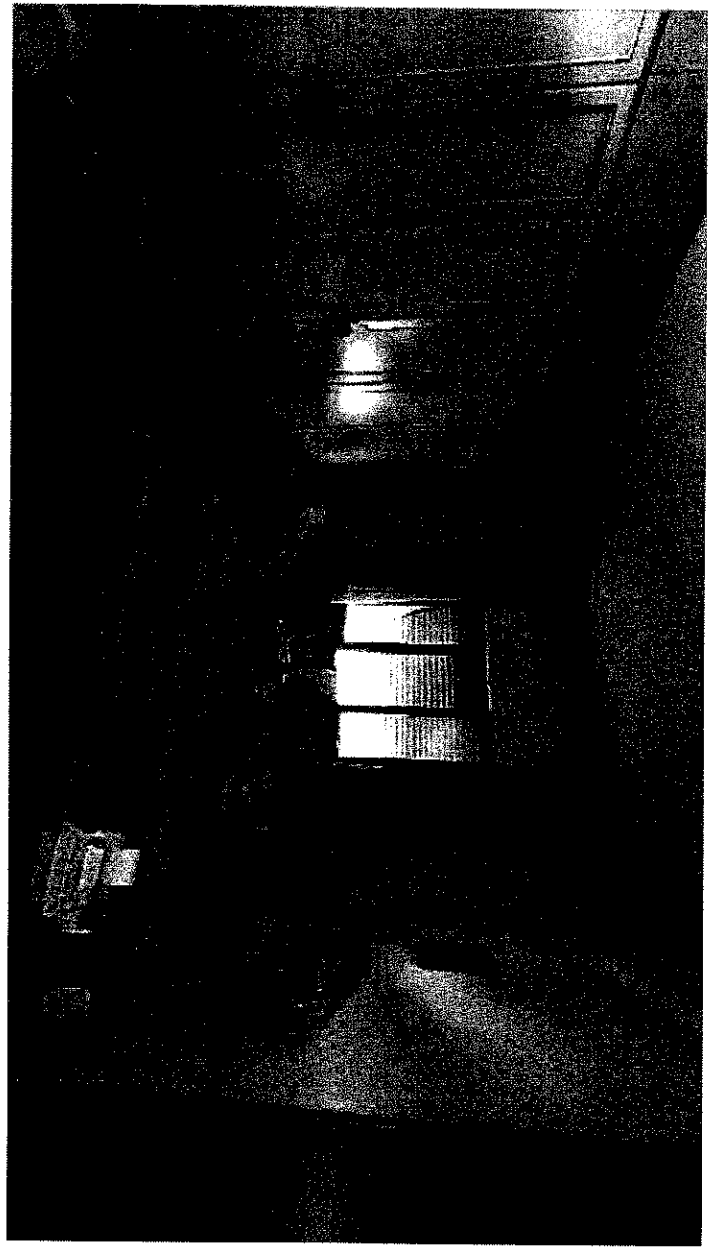


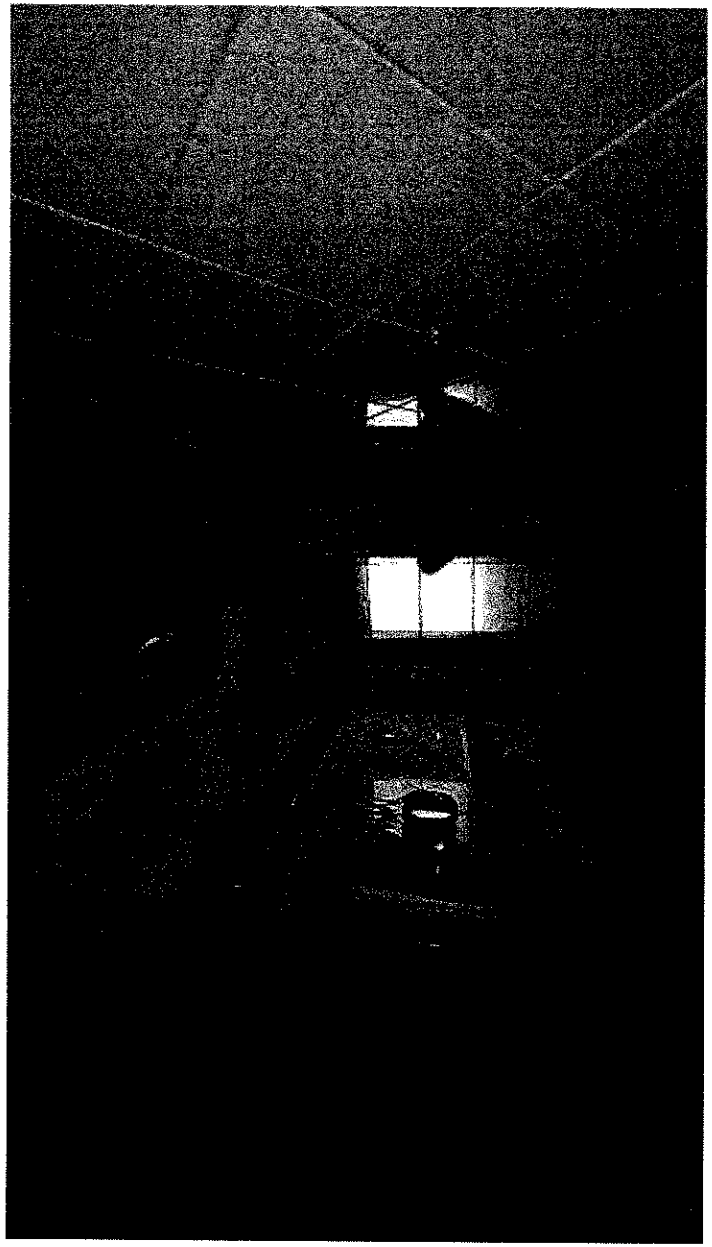


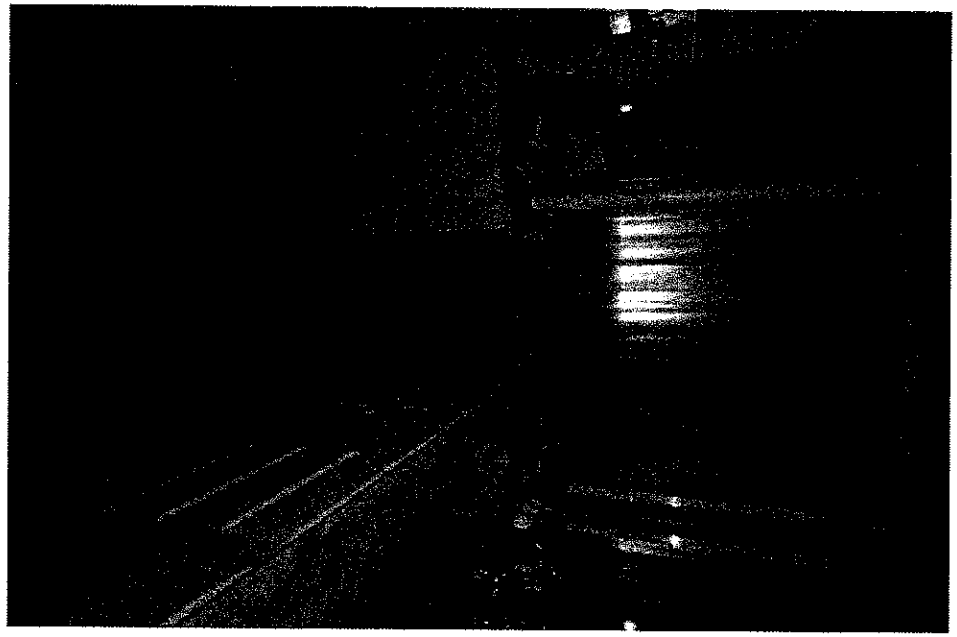


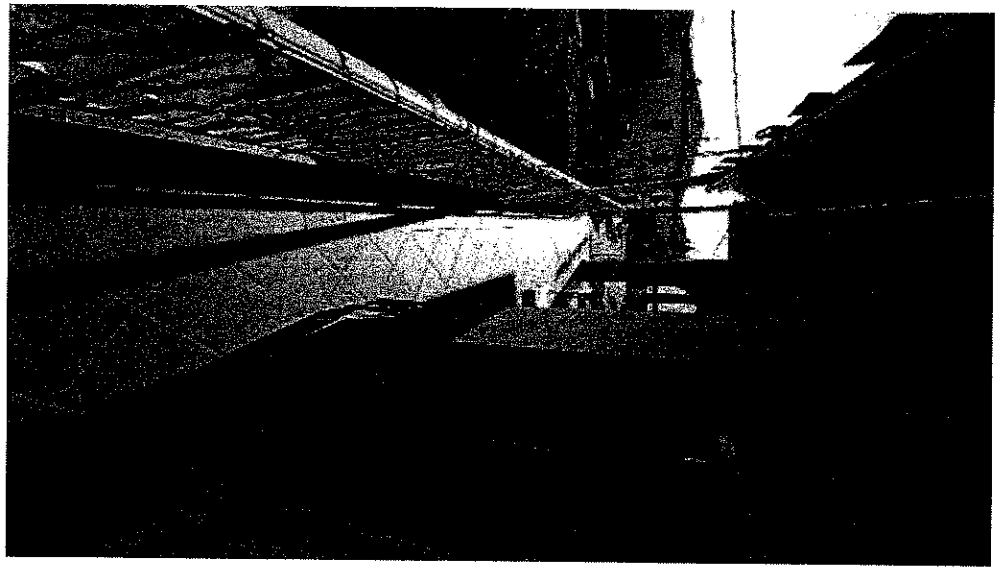


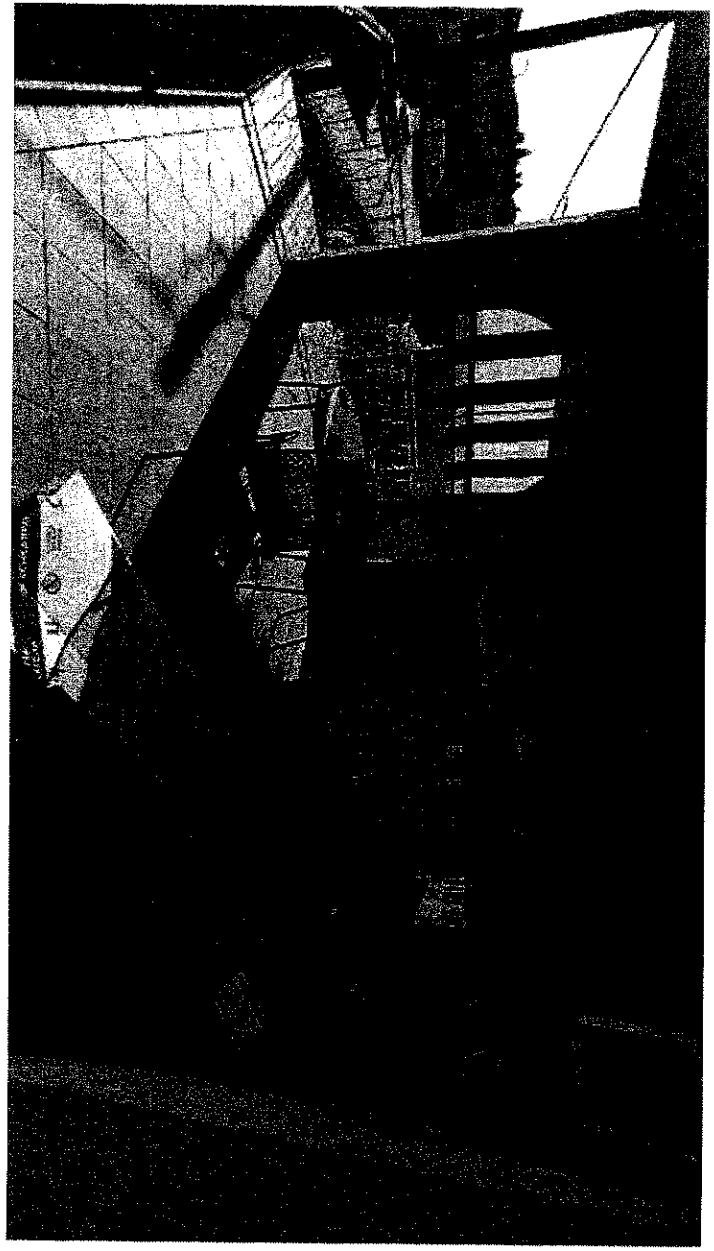


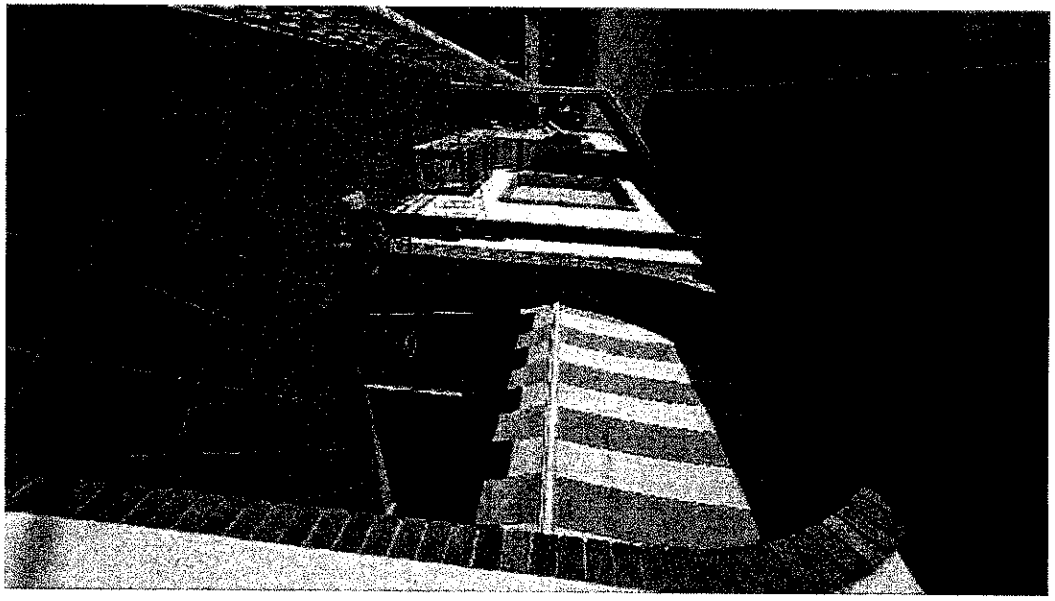


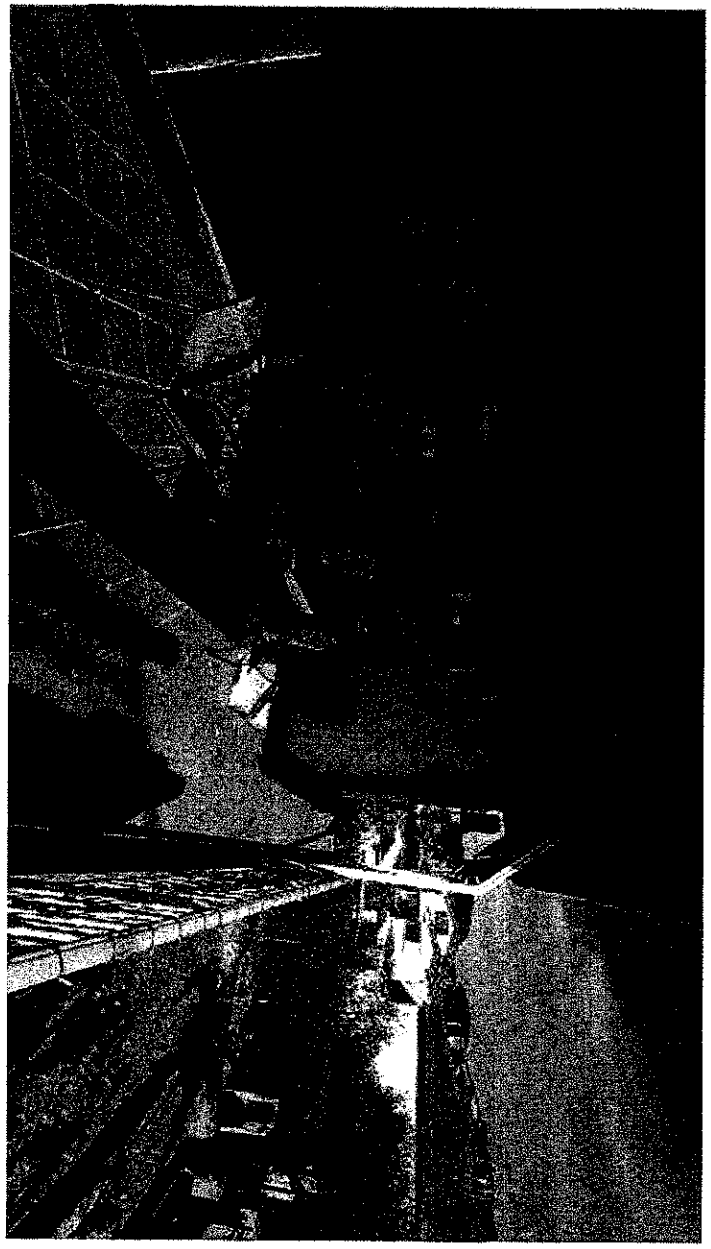






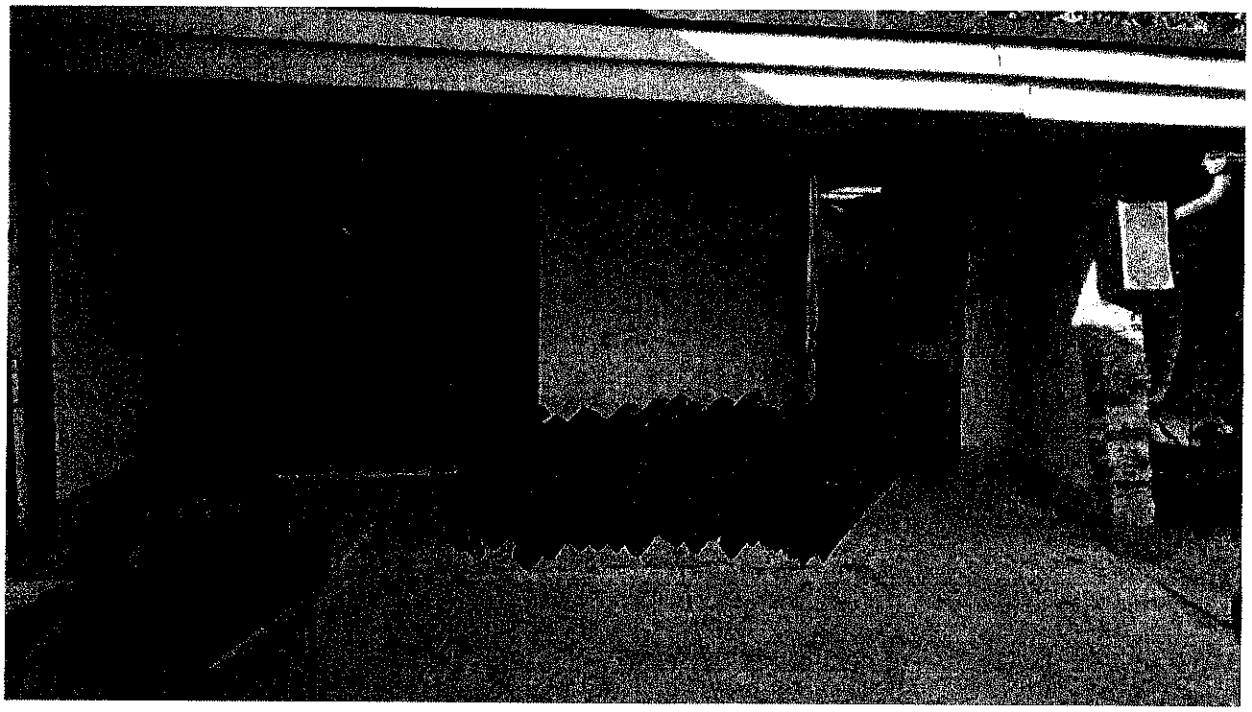


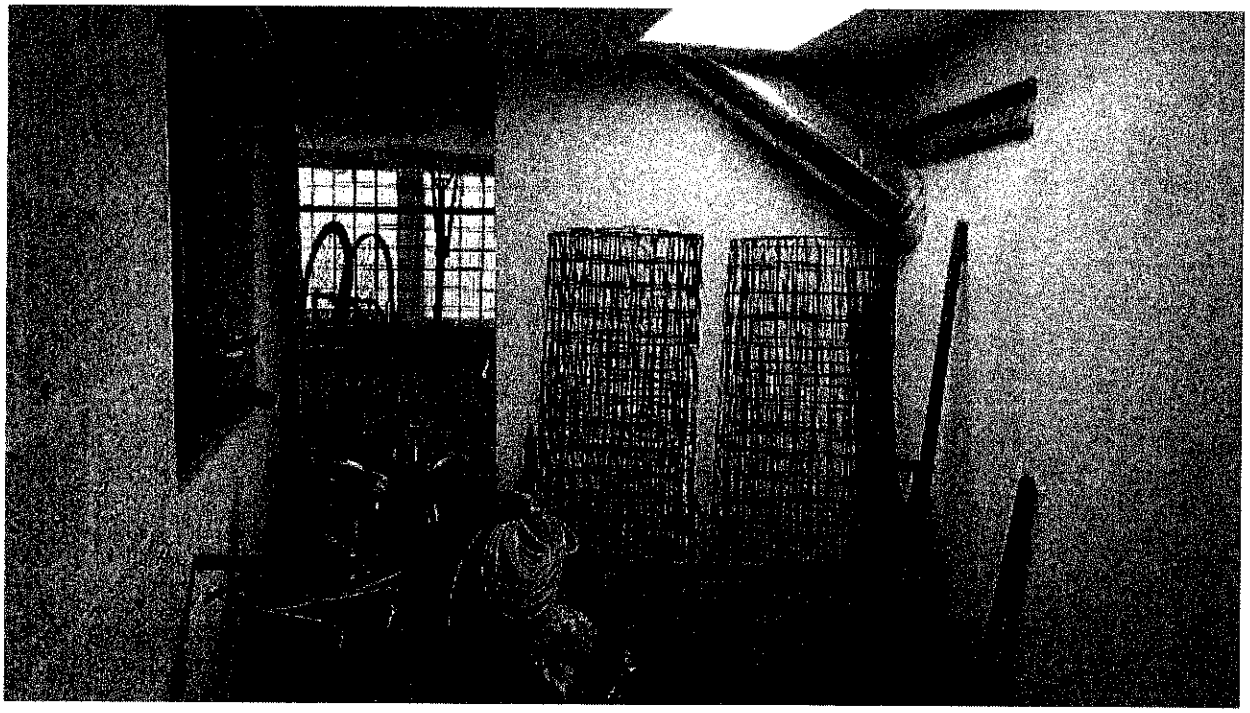


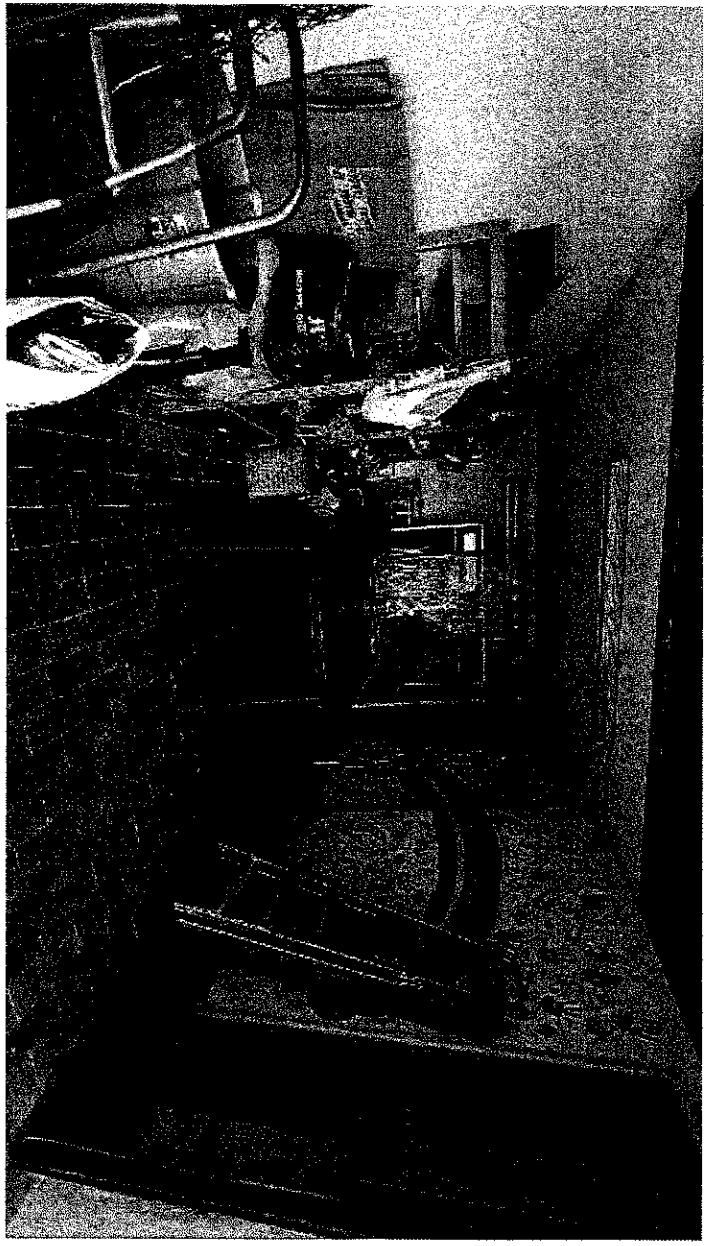


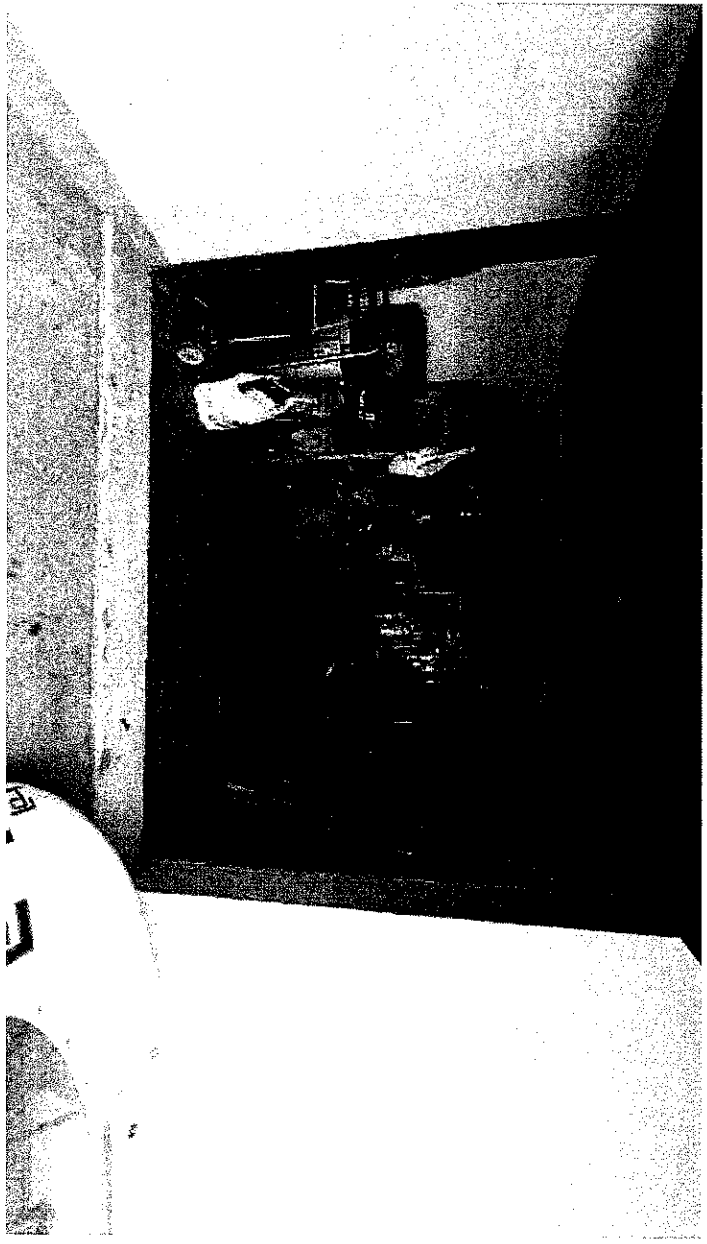
LOTTO 2 Corpo A

Garage, legnaia e Cantina (mapp. 518 Sub. 10)









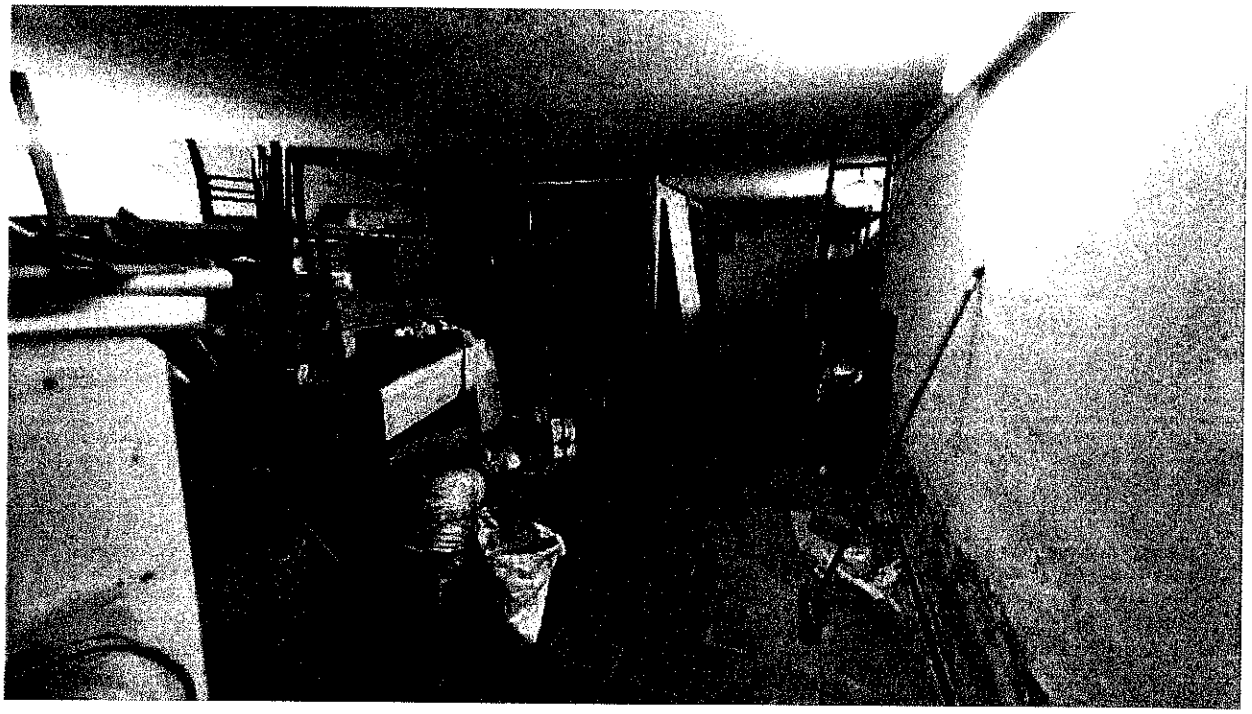
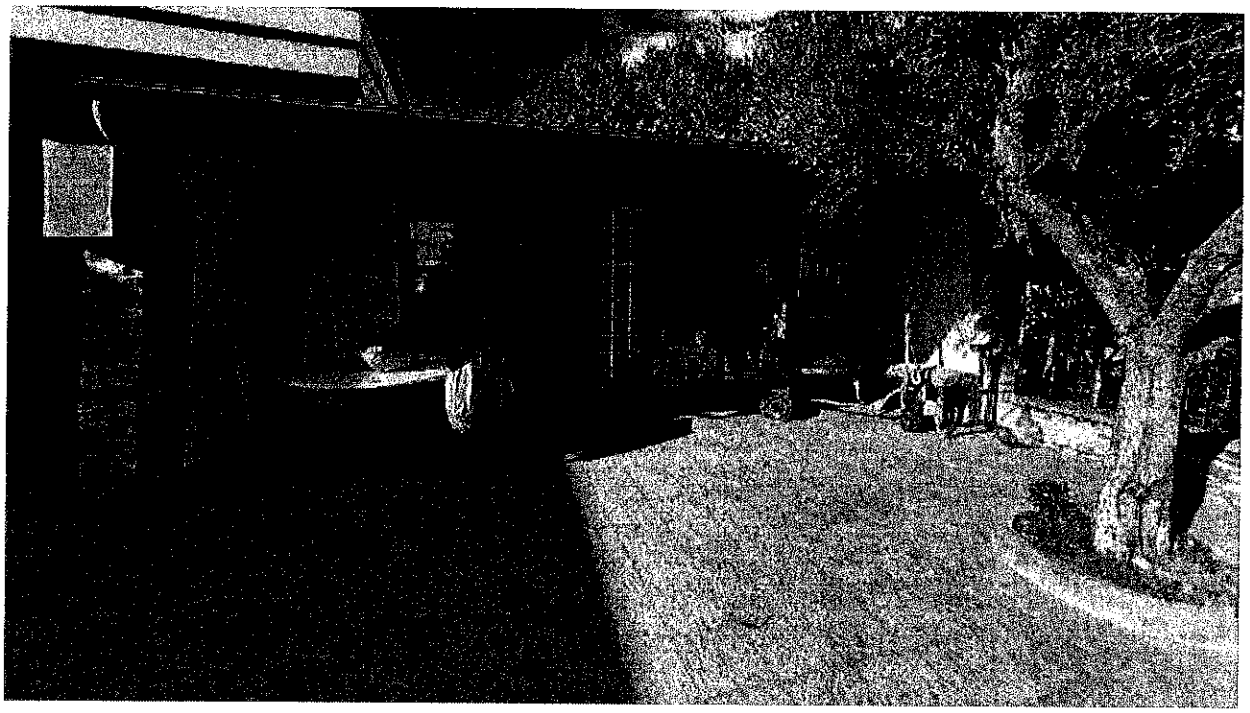
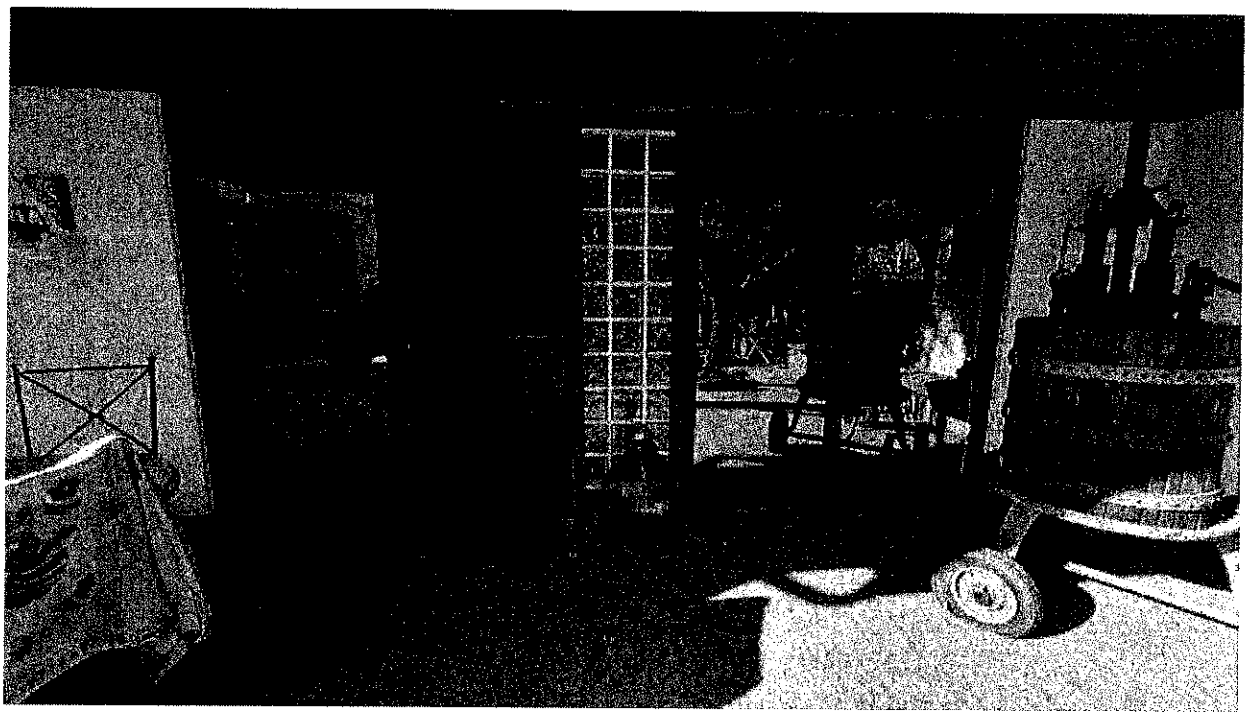


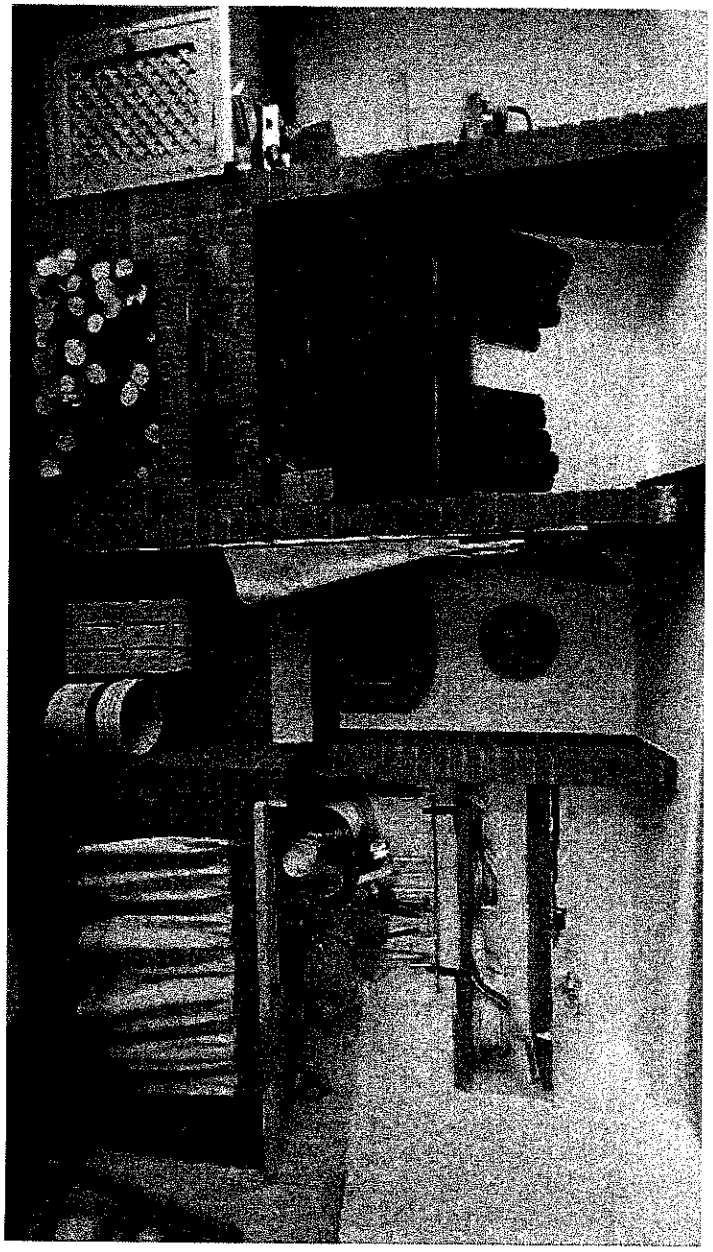
foto cantina

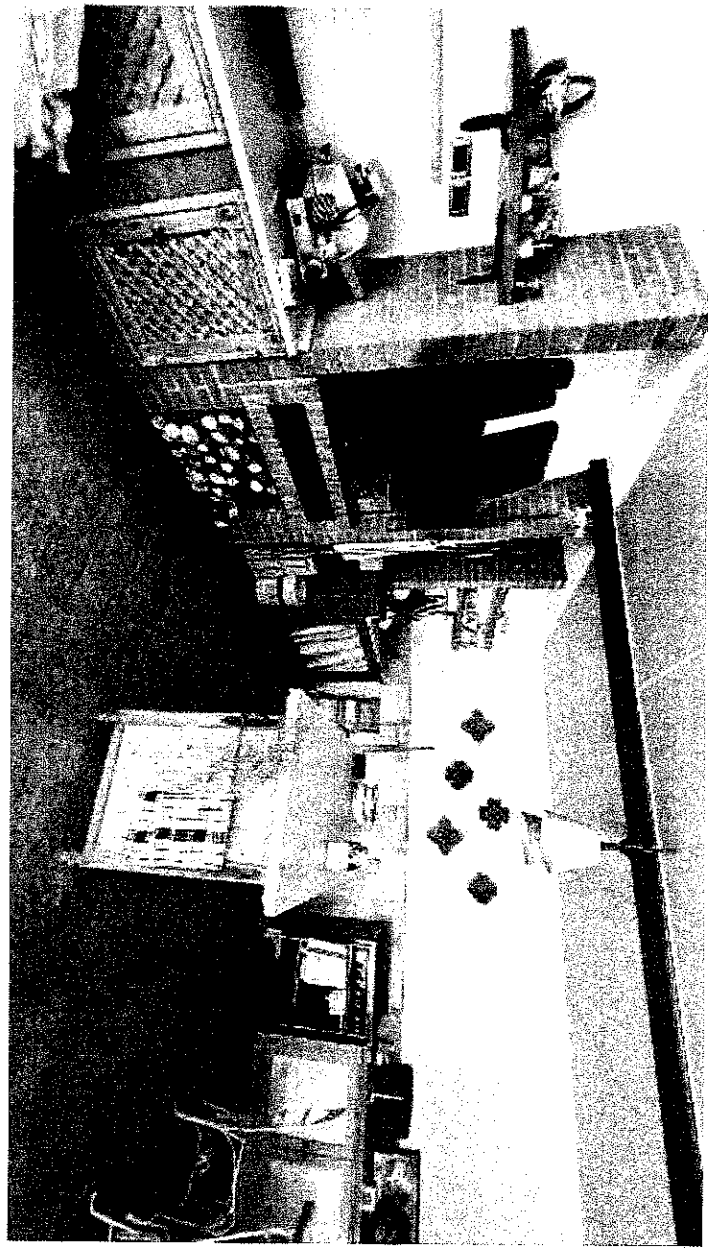
LOTTO 2 Corpo B (mappale 717)

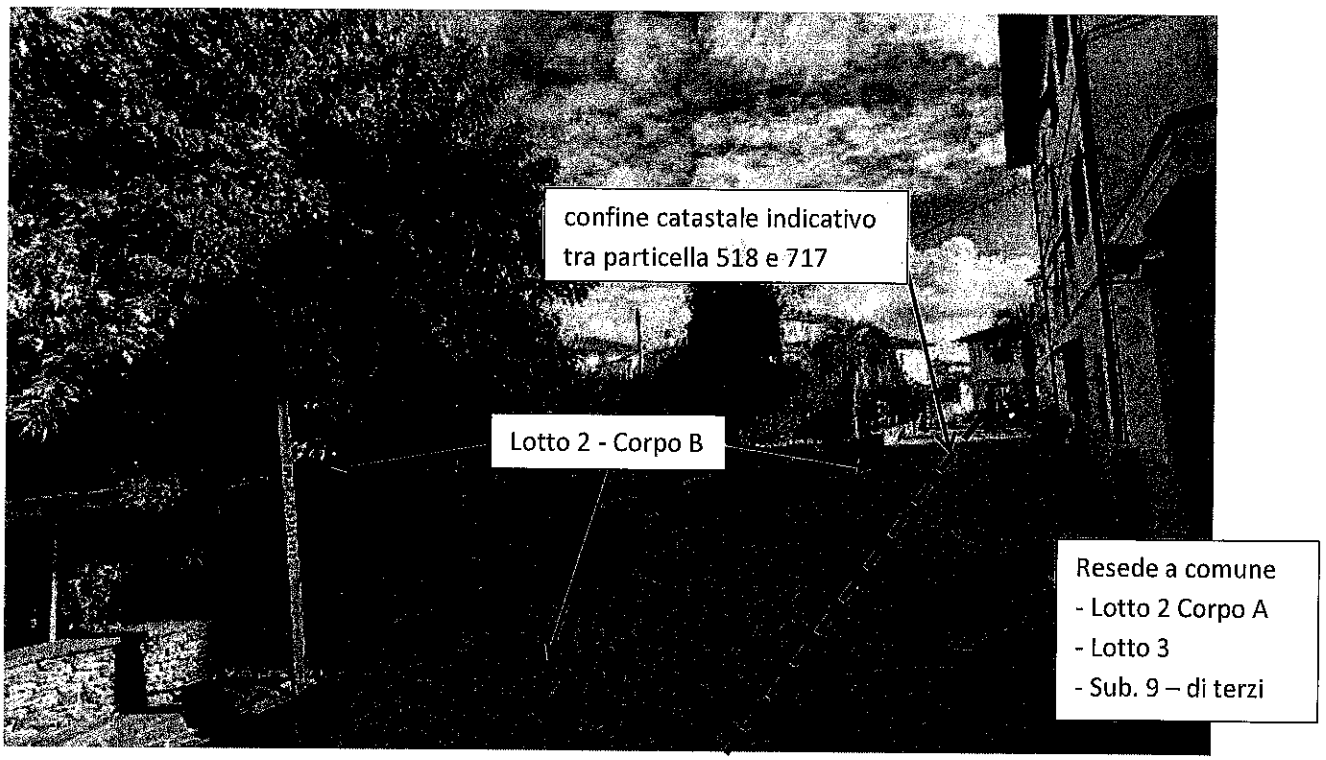
Magazzino – resede

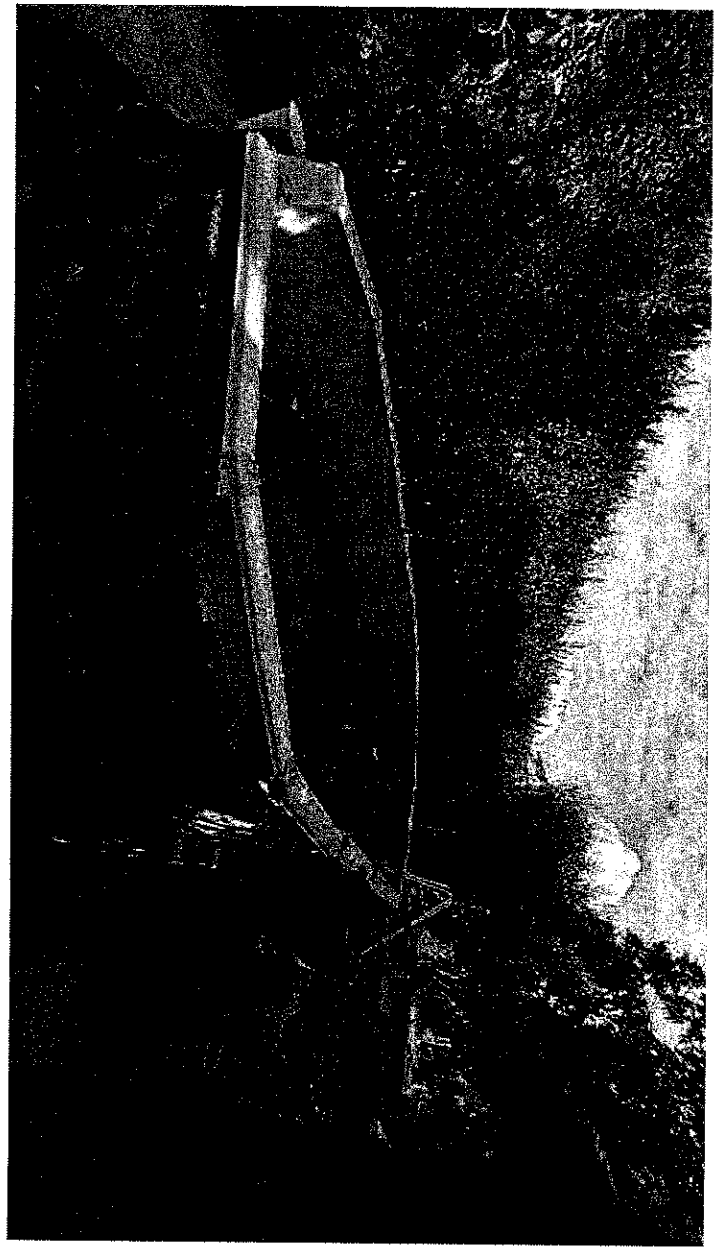


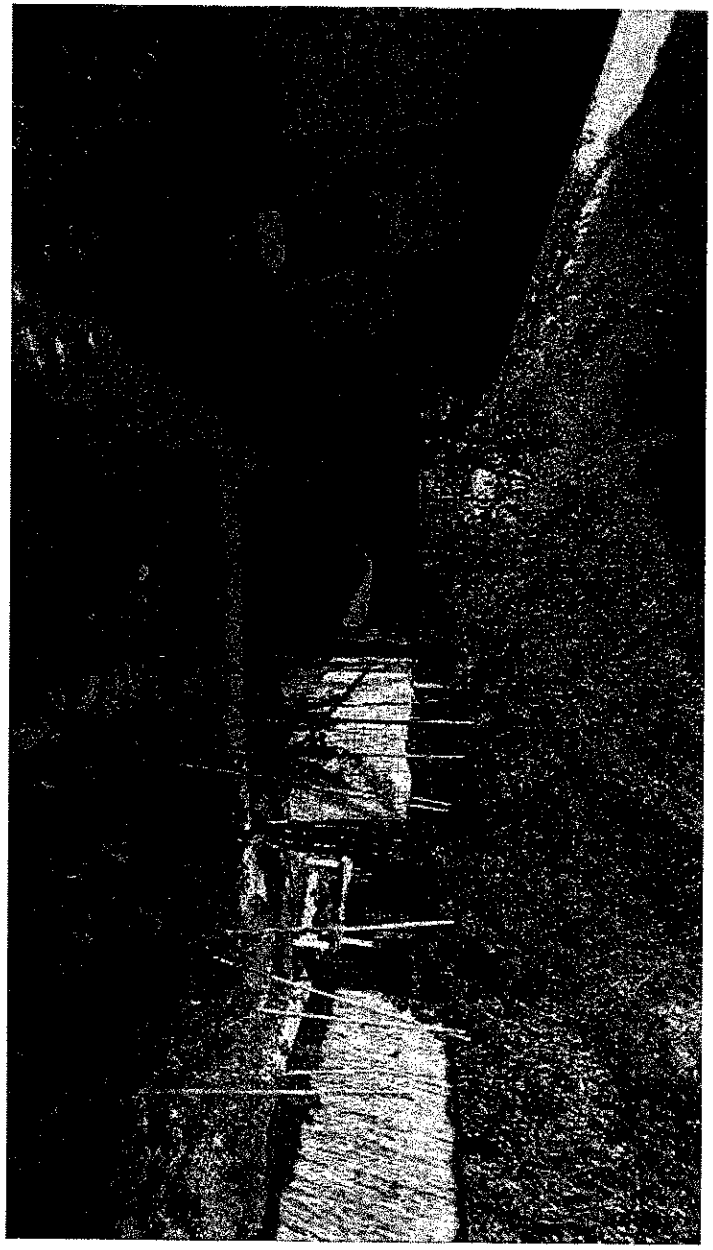


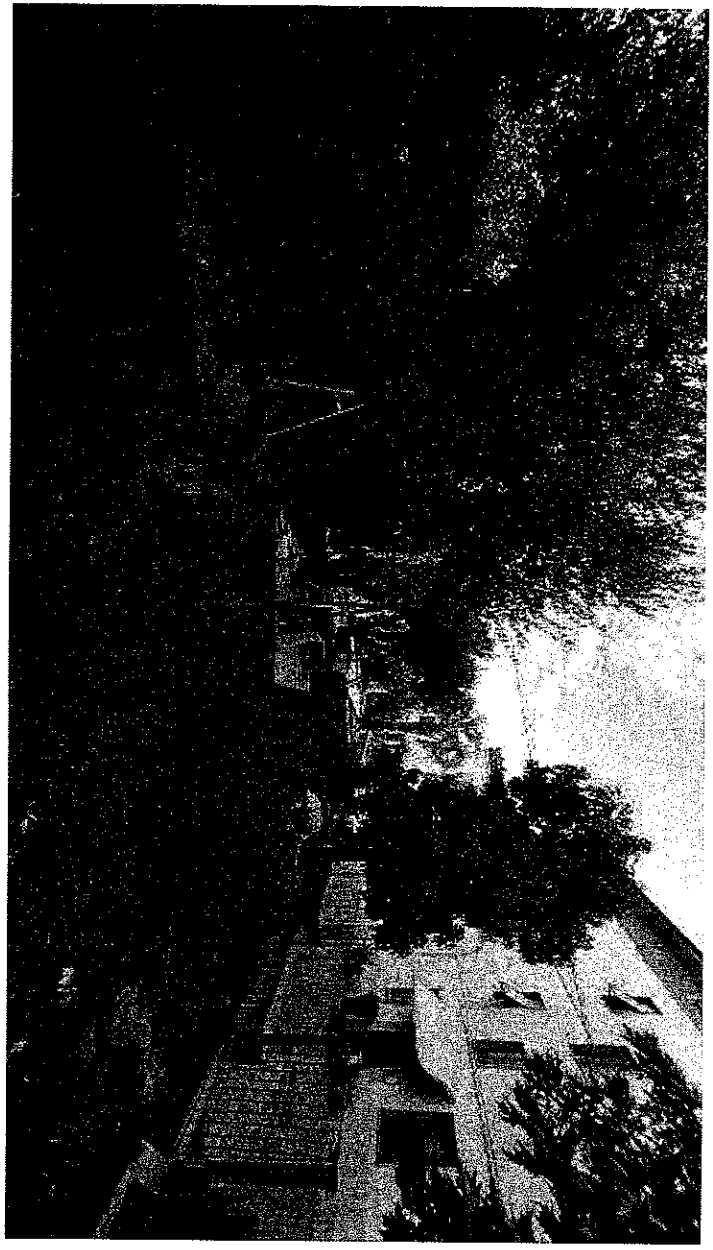






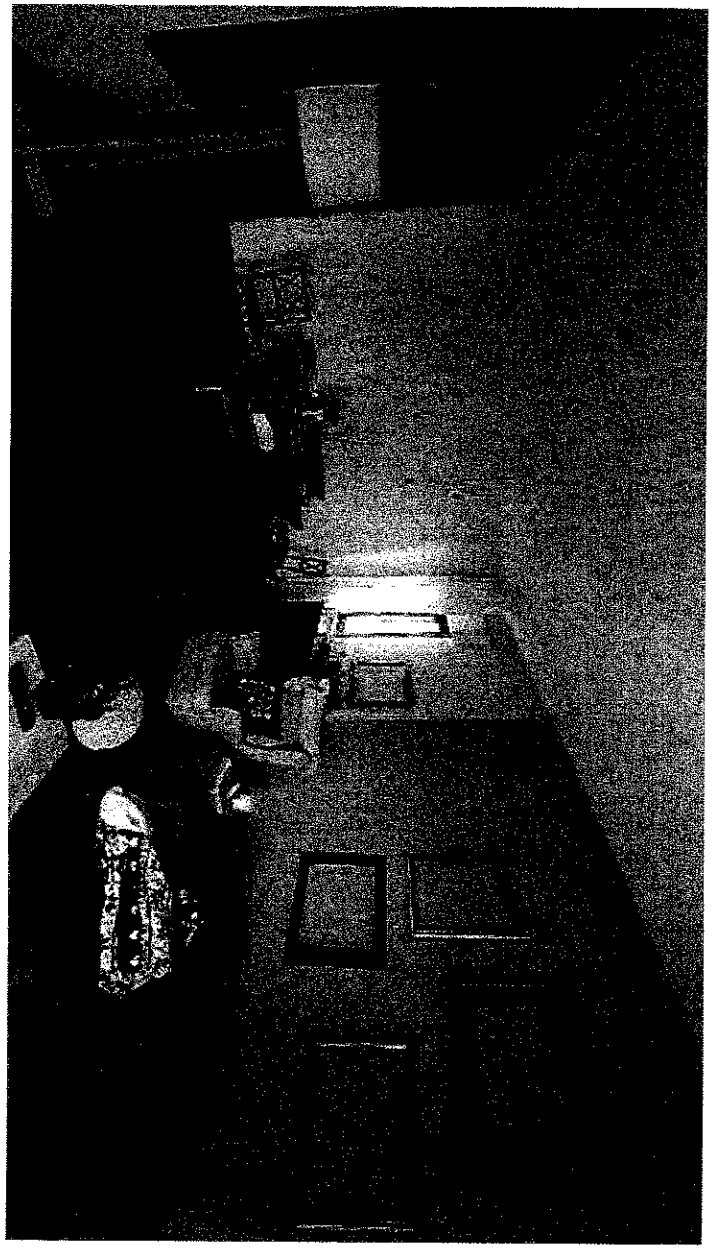


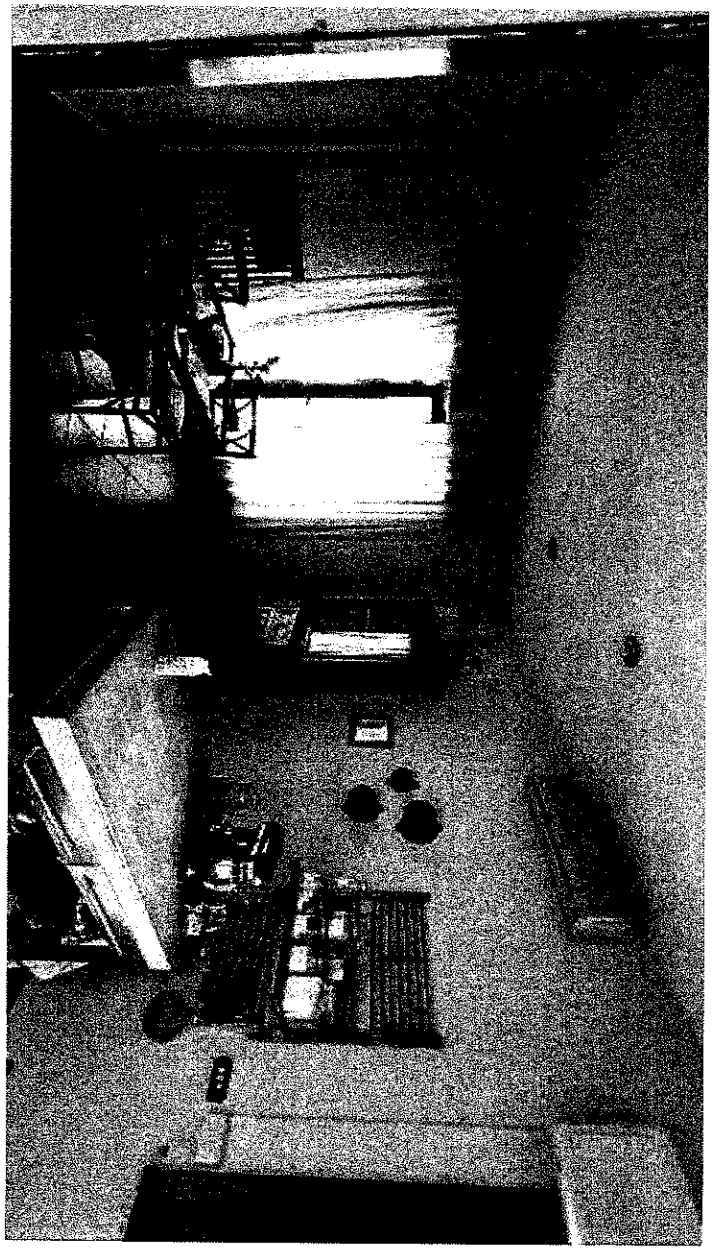


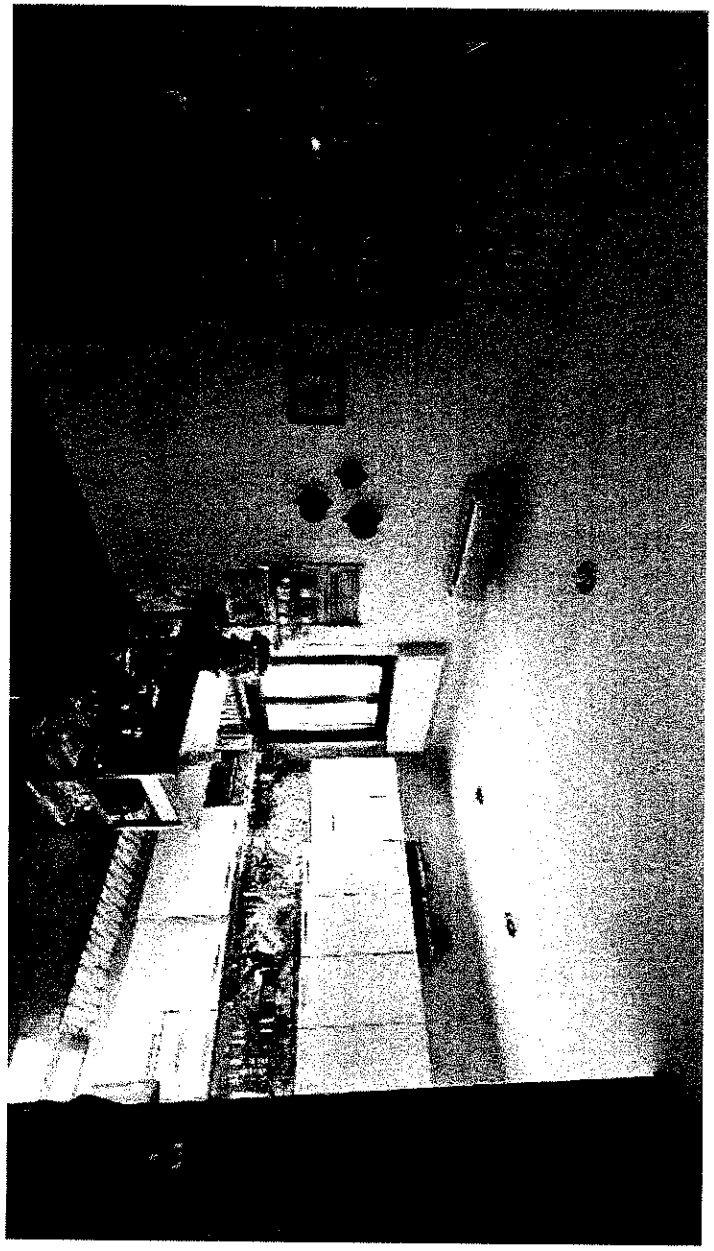


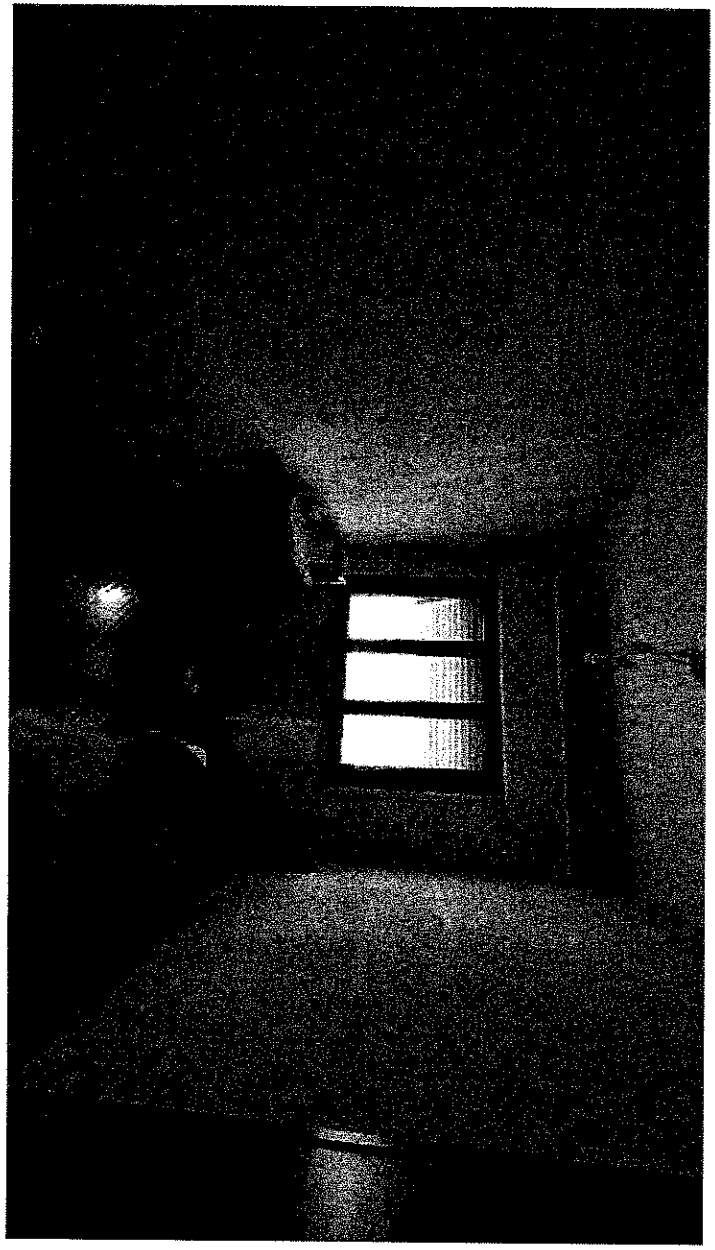
LOTTO 3 - Appartamento piano secondo e soffitta piano terzo (mapp. 518 Sub. 4)

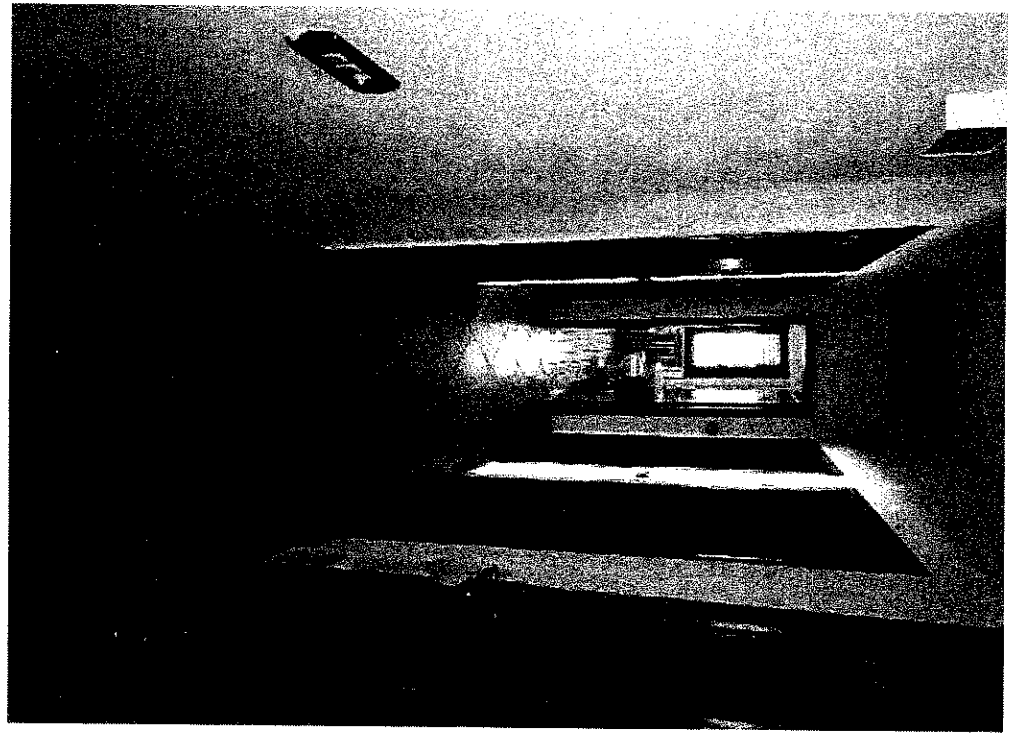
Appartamento piano secondo

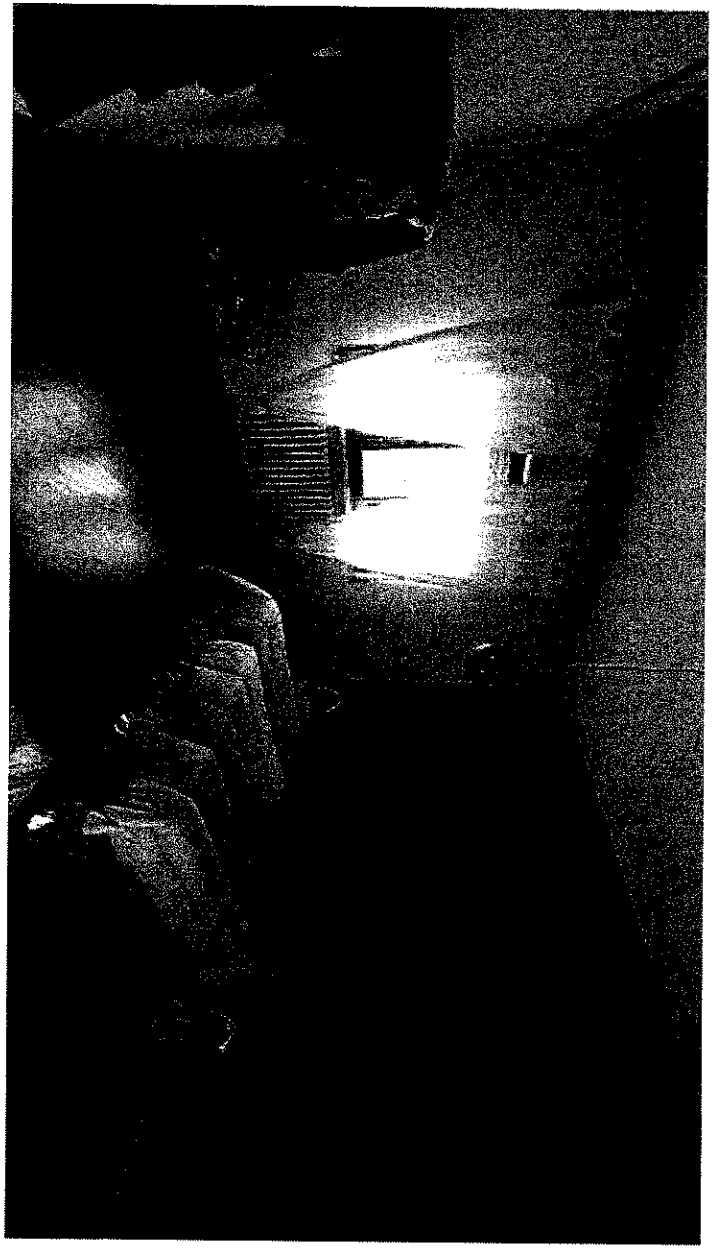


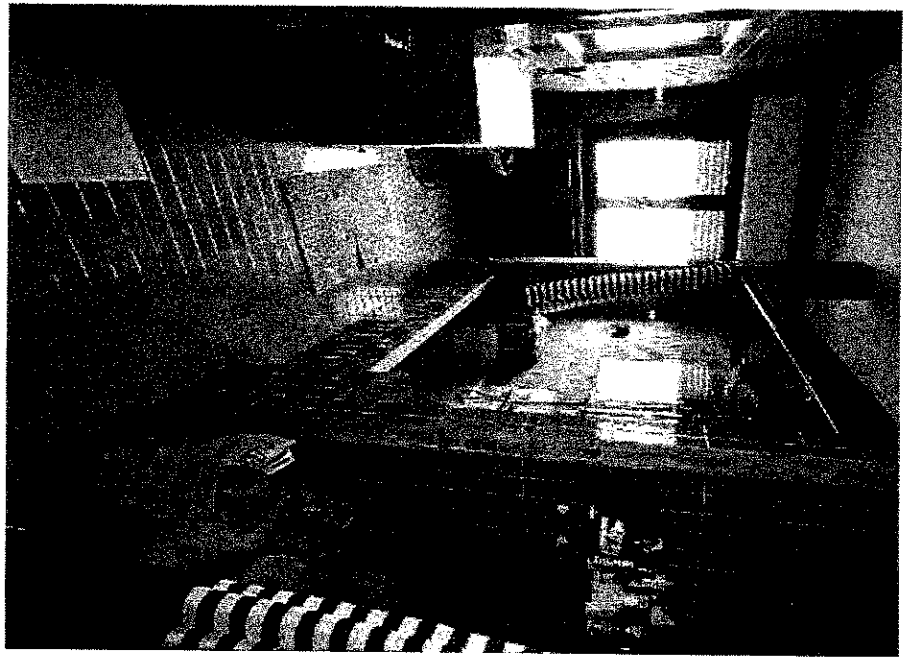


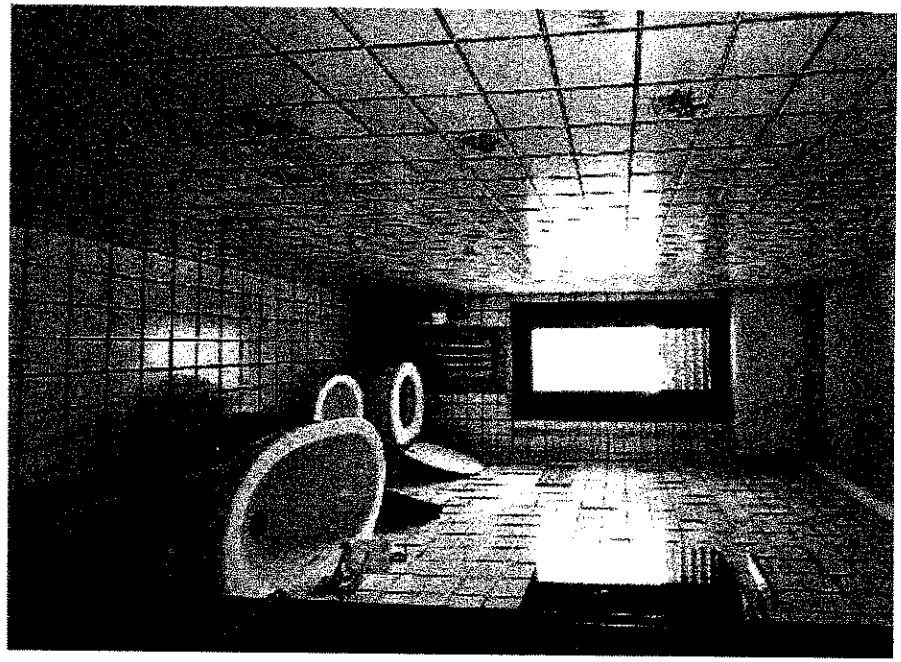


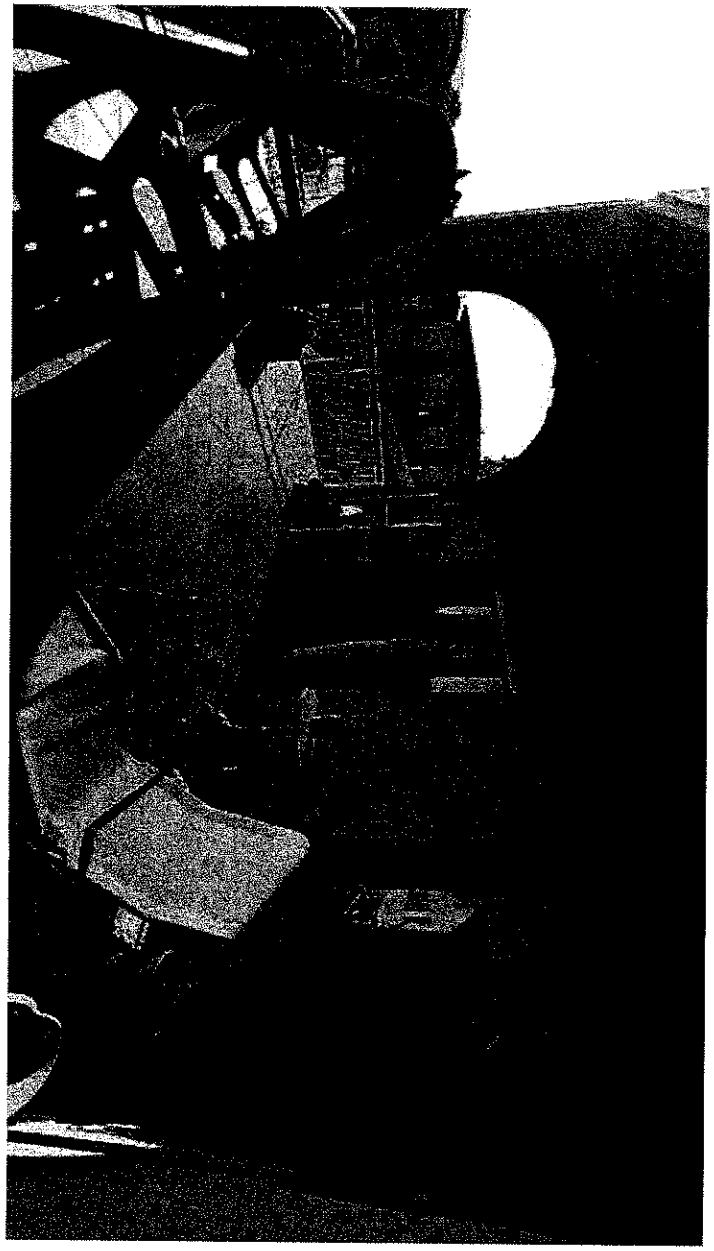


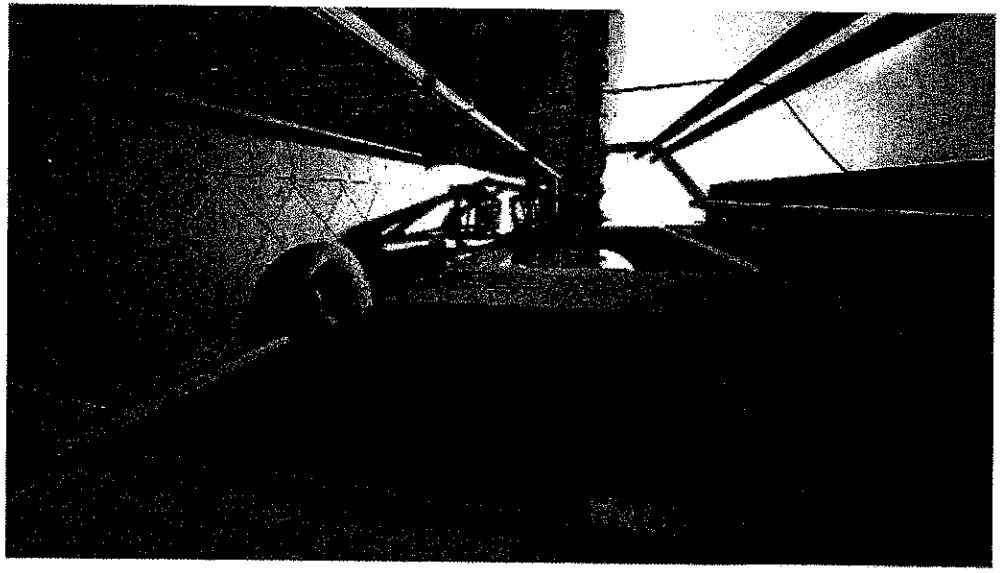


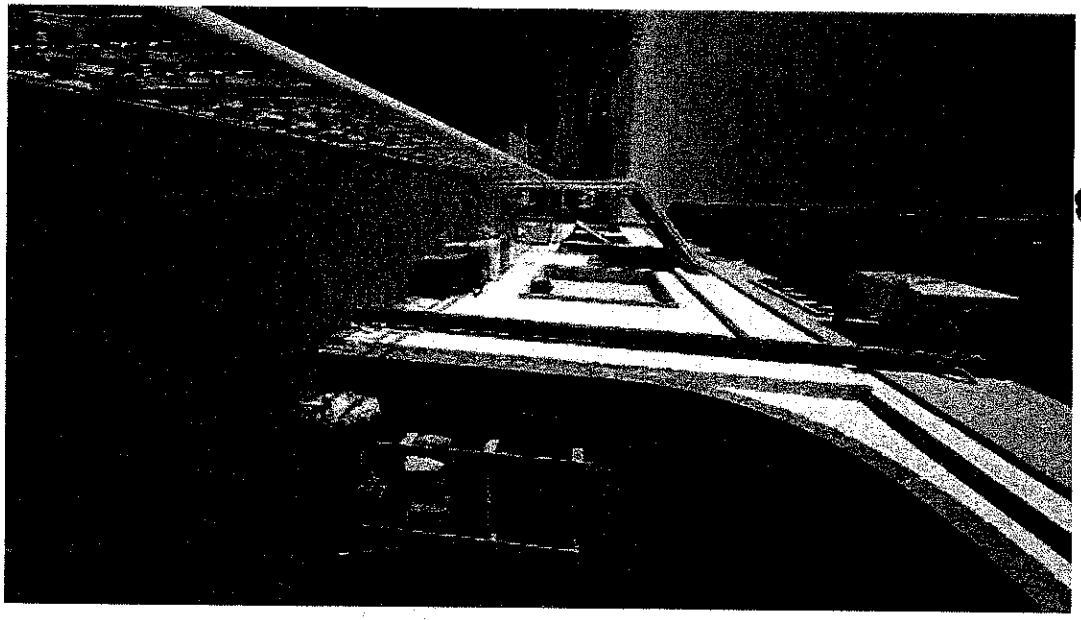


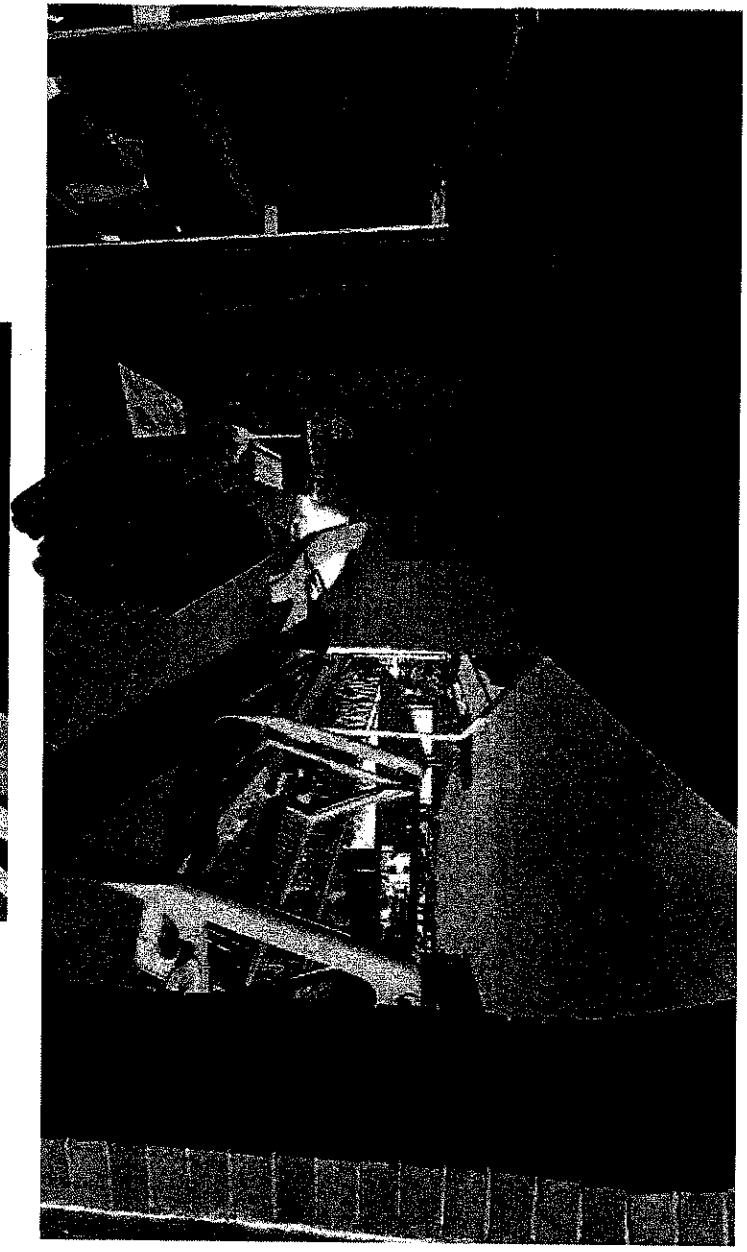




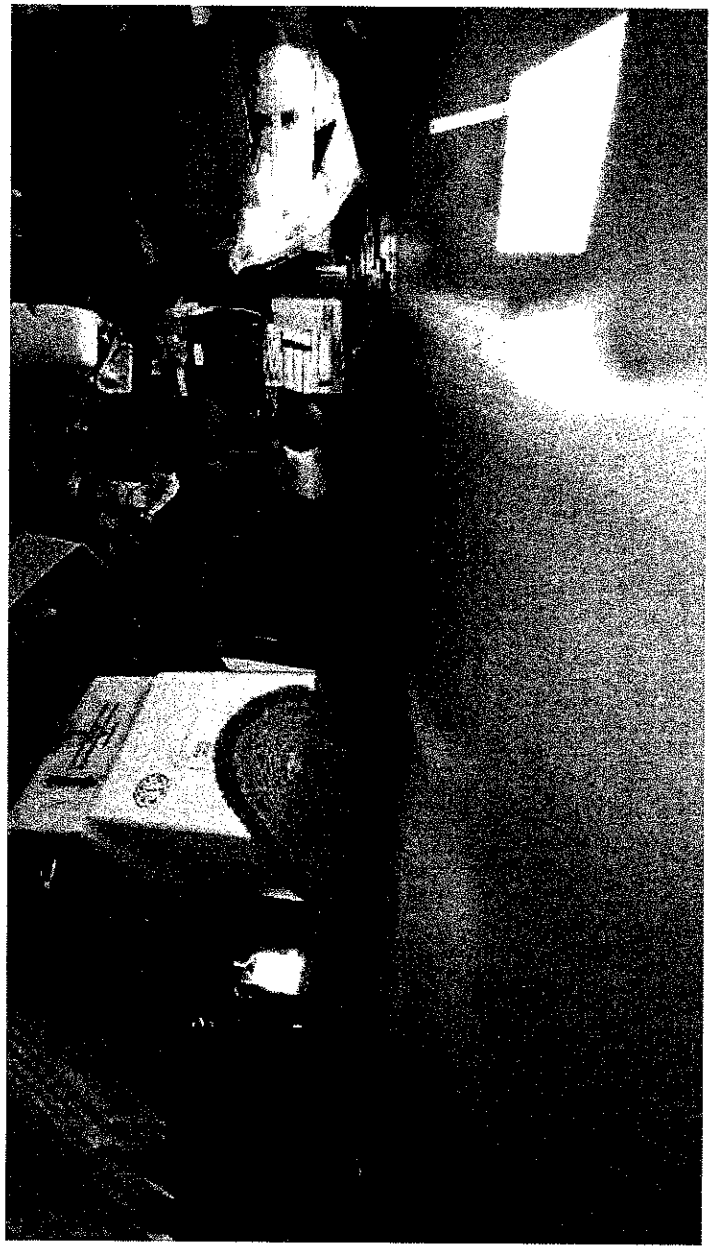


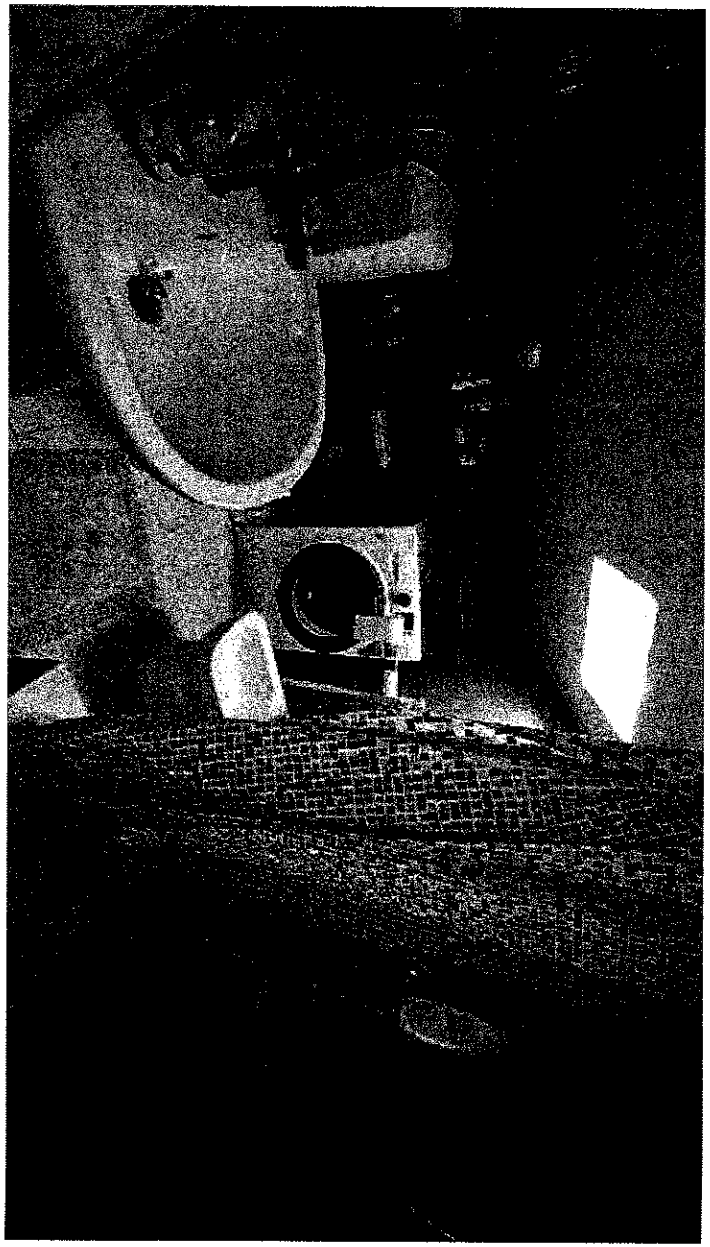


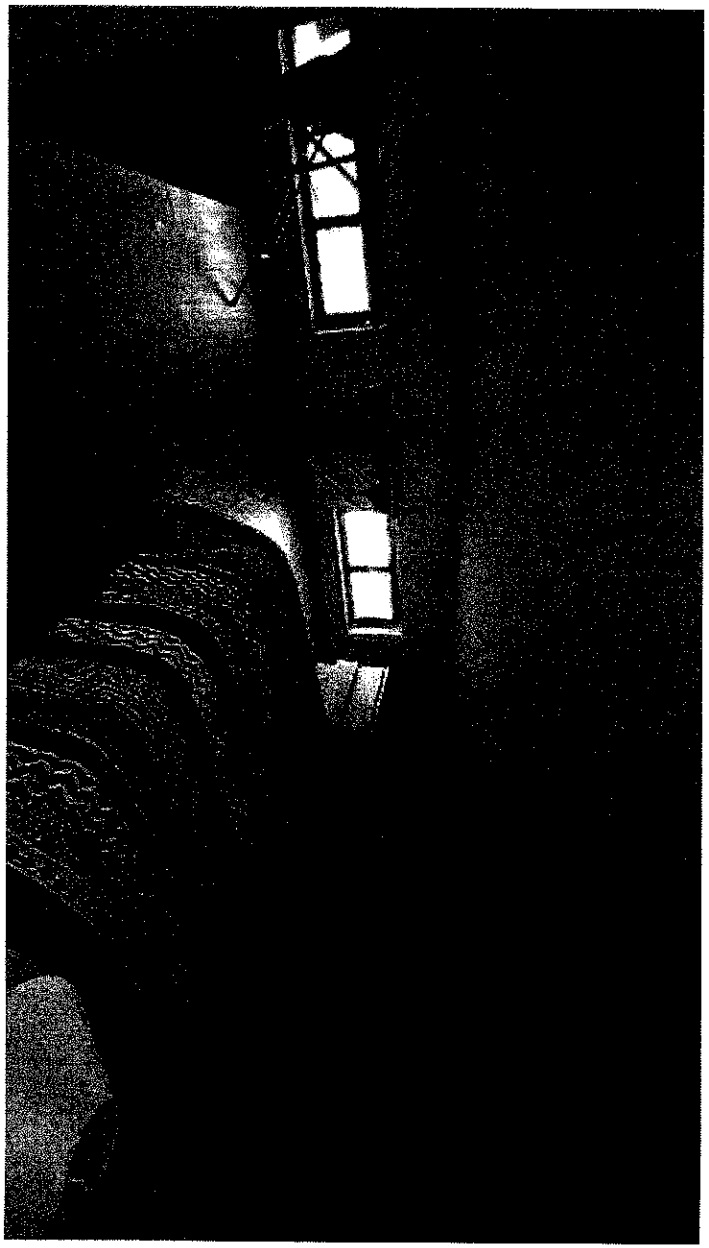




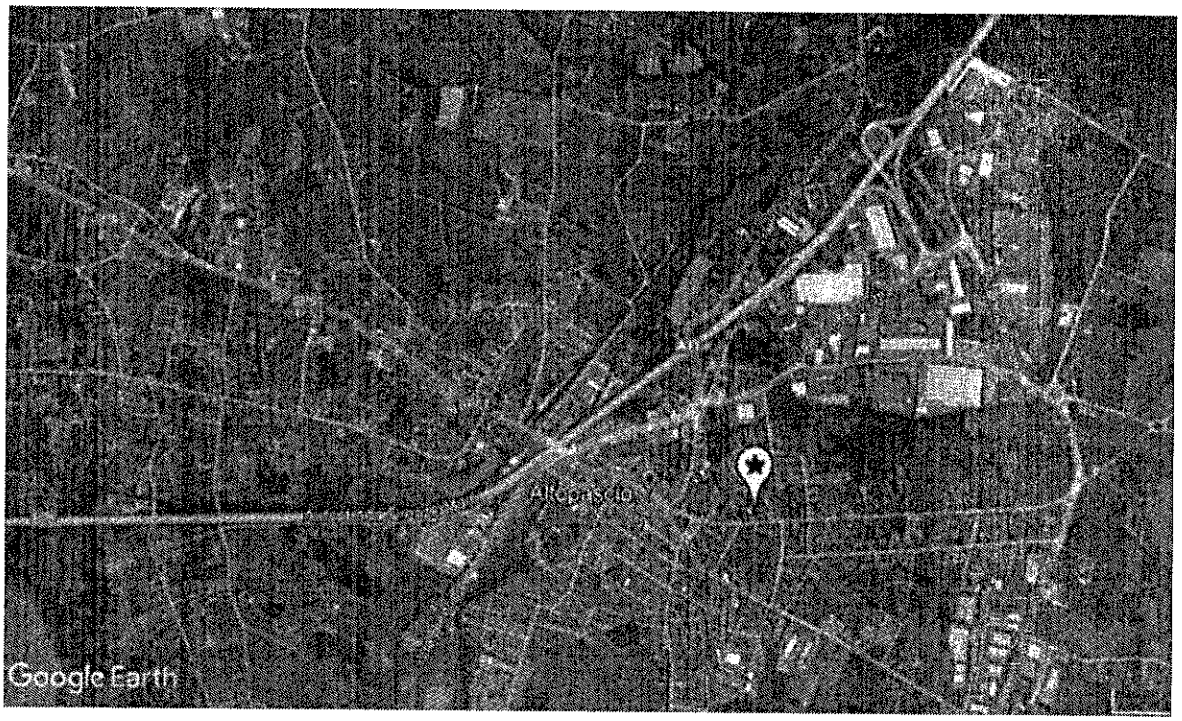
Lotto 3 - Soffitta piano terzo (mapp. 518 Sub. 4)

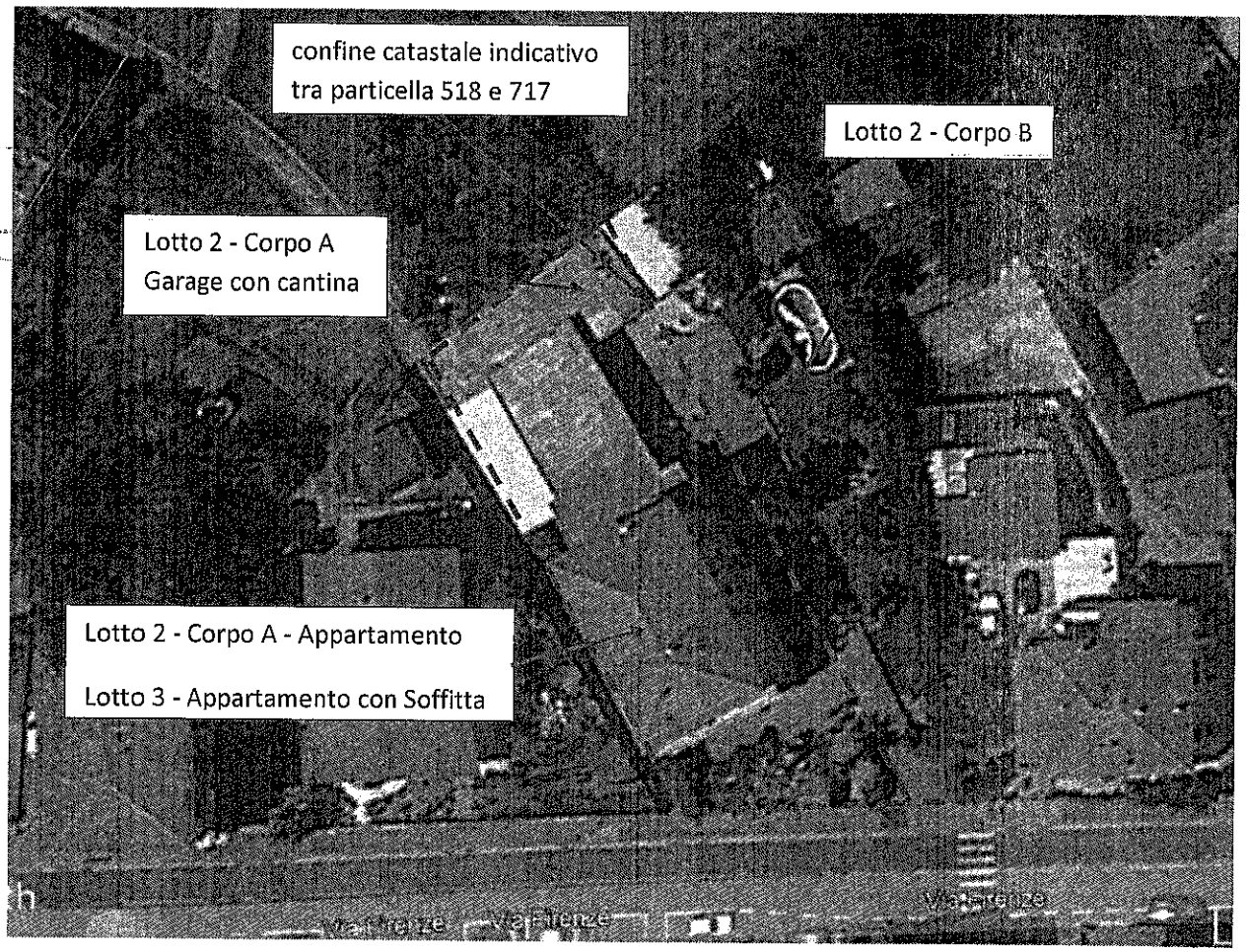


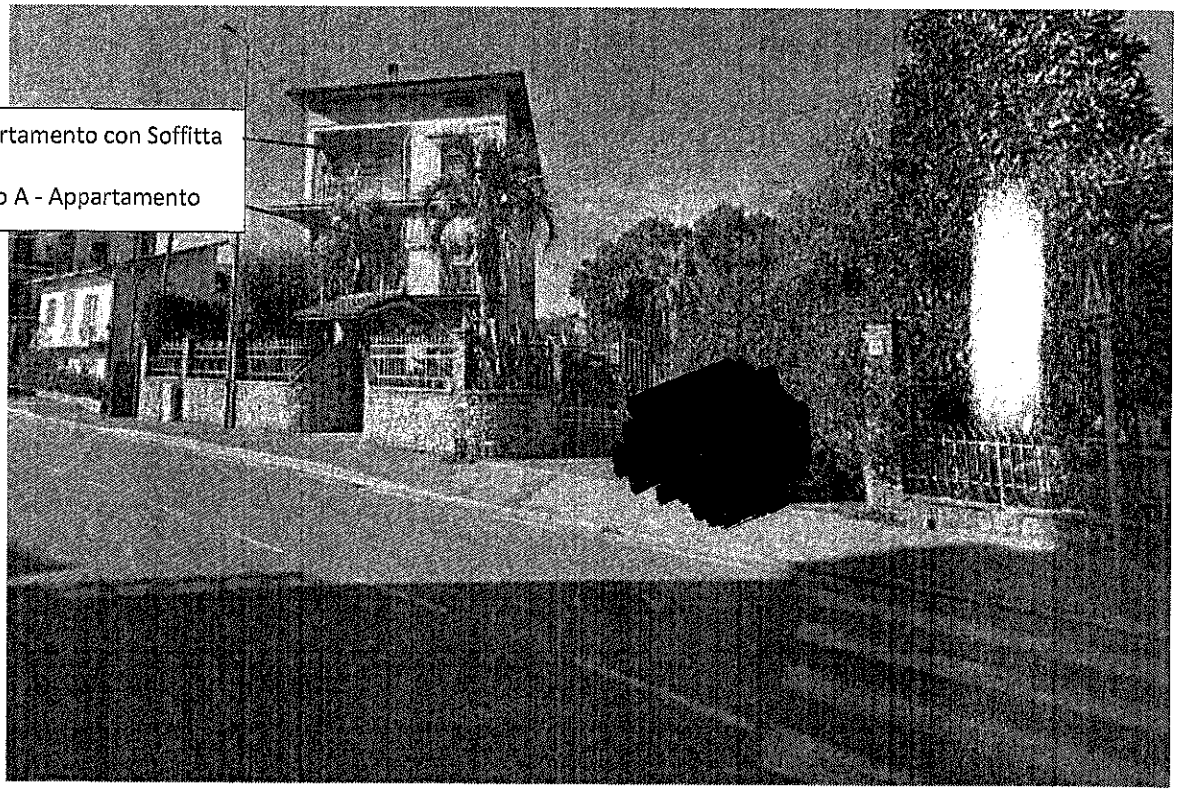


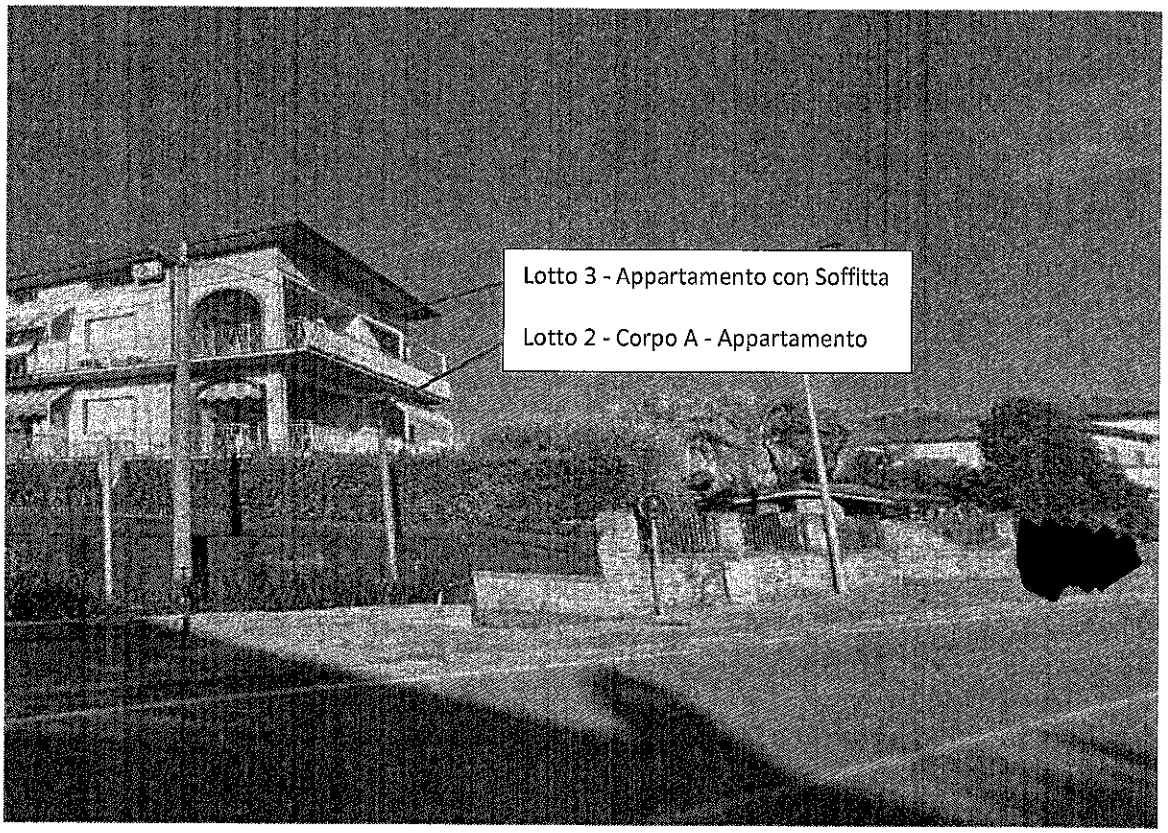


LOTTI 2 e 3 – documentazione fotografica esterna









[redacted]

[redacted]

VARIANTE IN CORSO D'OPERA PER MODIFICHE PROSPETTICHE E INTERNE ALLA CE N° 64/95

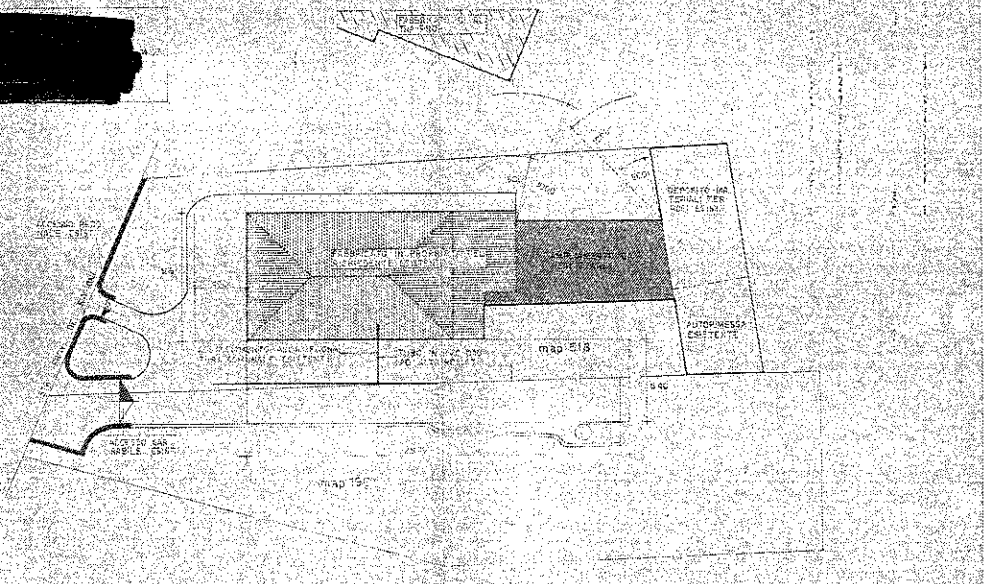
Tav. 5 PLANIMETRIA GEN. Scala 1:200

proprietari [redacted]

[redacted]

COMUNE DI ALTOPASCIO

25 1966-518 1:1000

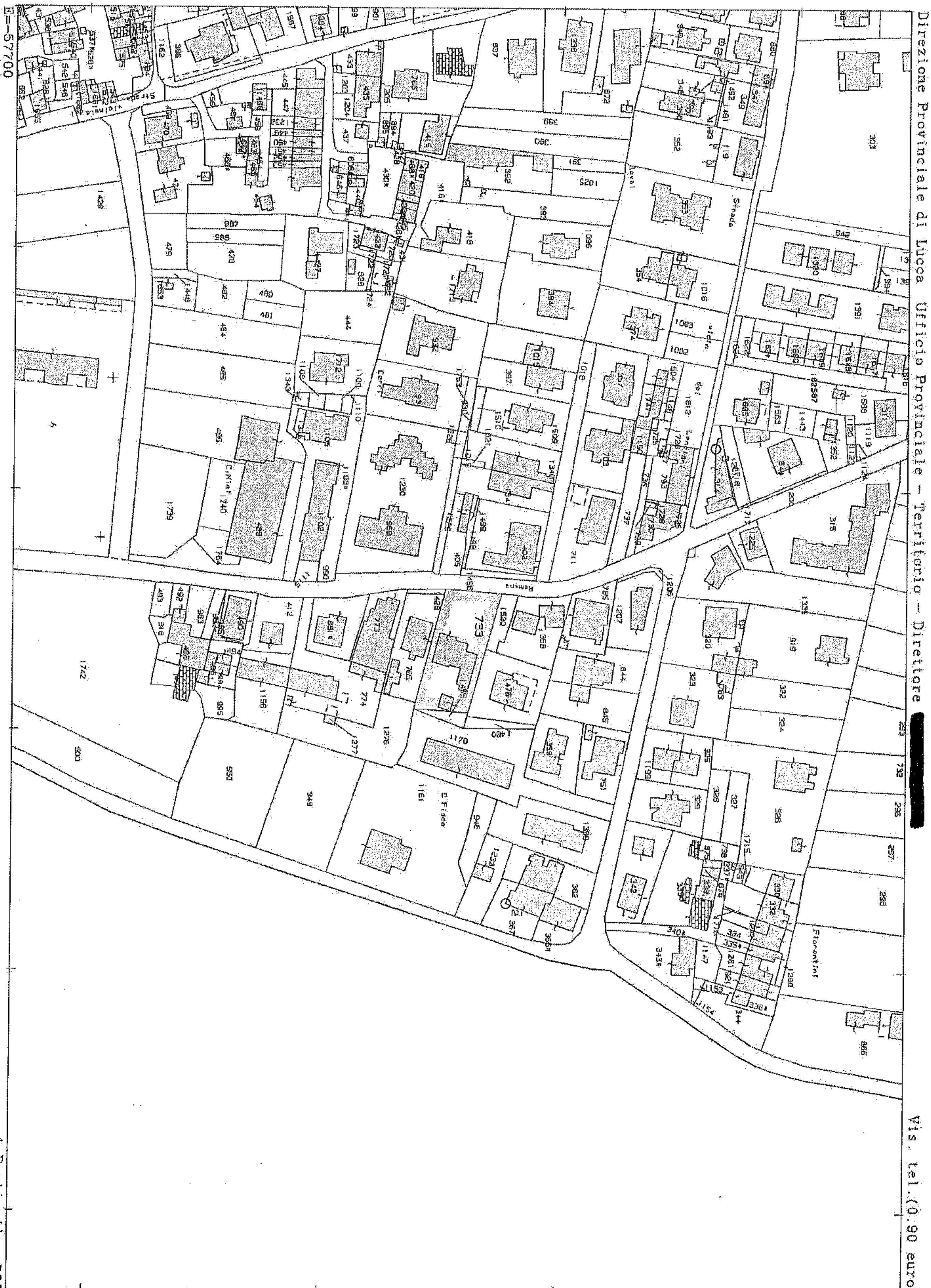


planimetria gen. scala 1:200

Direzione Provinciale di Lucca Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore [redacted]

Vis. tel. (0.90 euro)

1 Particella: 733



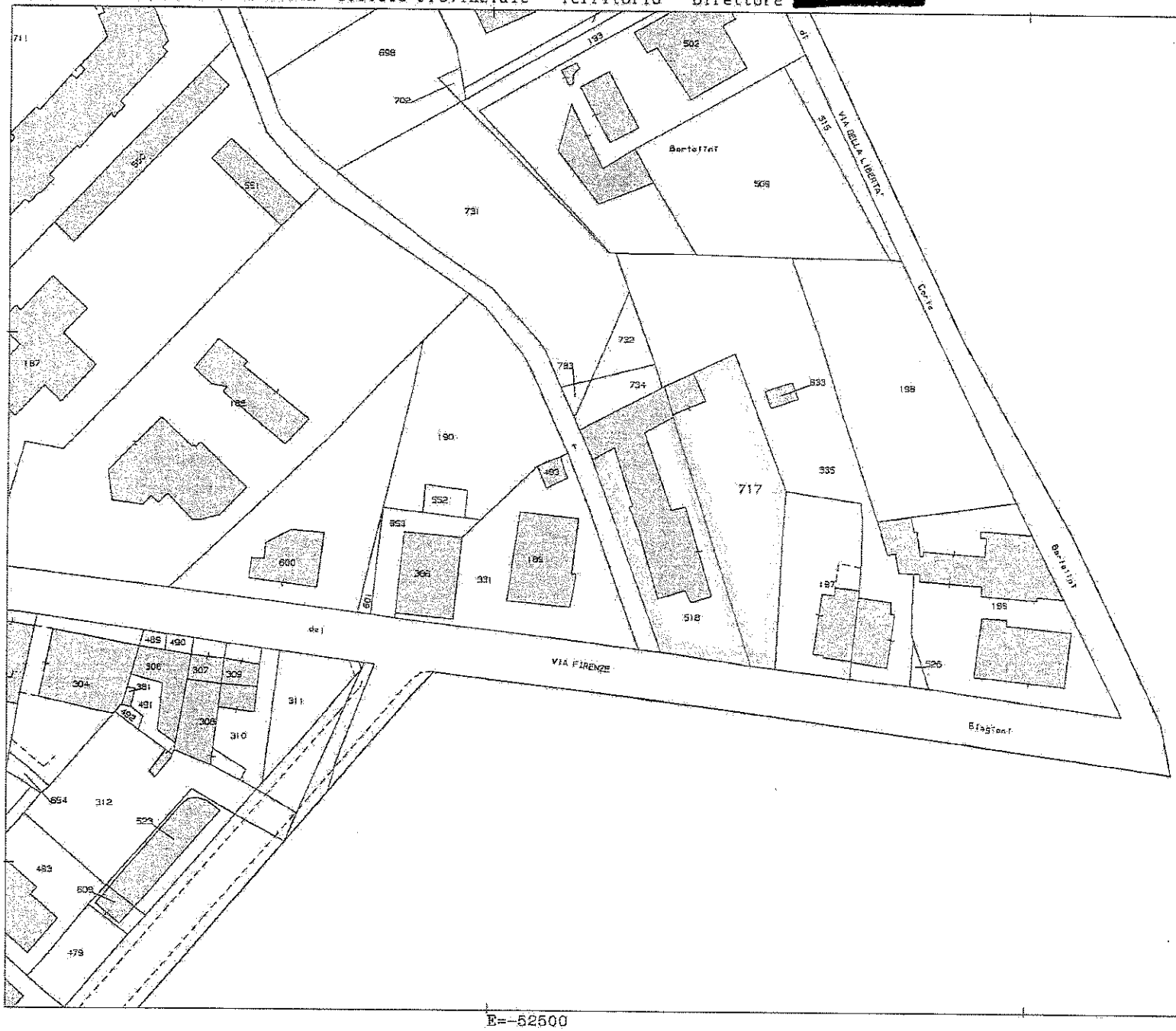
Comune: PORCARI
Foglio: 3

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

9-Lug-2020 11:46:12
Prot. n. T125971/2020

Direzione Provinciale di Lucca Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore [redacted]

Vis. tel.(0.90 euro)



Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

9-Lug-2020 11:47:3
Prot. n. T126577/2020

Comune: ALTOPASCIO
Foglio: 25

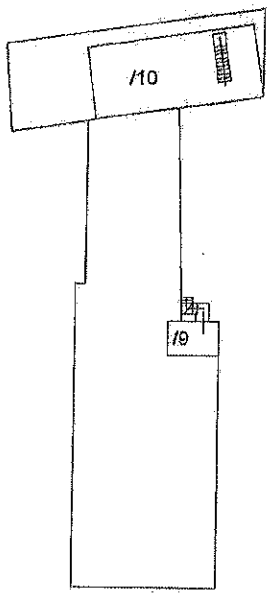
1 Particella: 717

LOTTO 2 e 3

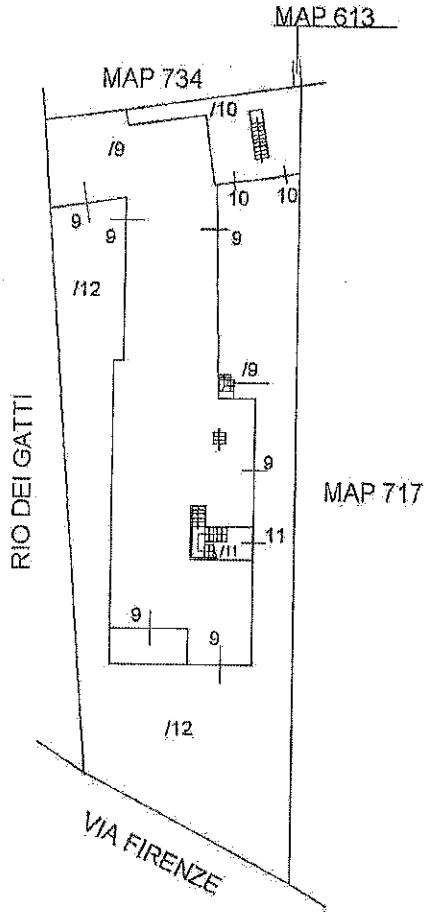
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: [redacted]
Iscritto all'albo: [redacted]
Prov. Lucca N. [redacted]

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lucca

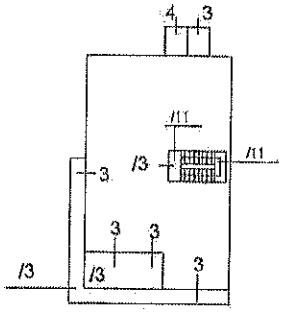
Comune di Altopascio	Protocollo n. LU0108415 del 03/06/2011
Sezione: Foglio: 25 Particella: 518	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



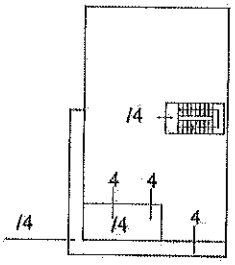
PIANO INTERRATO



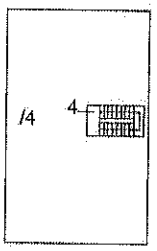
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO

ORIENTAMENTO

NORD

Ultima planimetria in atti

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Lucca
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/11/2022
Ora: 16:14:50
Numero Pratica: T315550
Pag: 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
ALTOPASCIO		25	518		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
3	via firenze	95	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
4	via firenze	95	1-2 - 3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
9	via firenze		S1-T			LABORATORI PER ARTI E MESTIERI
10	via firenze		S1-T			AUTORIMESSA
11	via firenze	95	T-1			BENE COMUNE NON CENSIBILE-VANO SCALE PIANO TERRA E PRIMO E PIANEROTTO PIANO PRIMO-COMUNE AI SUBB. 3-4
12	via firenze	95	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE-RESEDE-COMUNE AI SUBB. 3-4-9-10

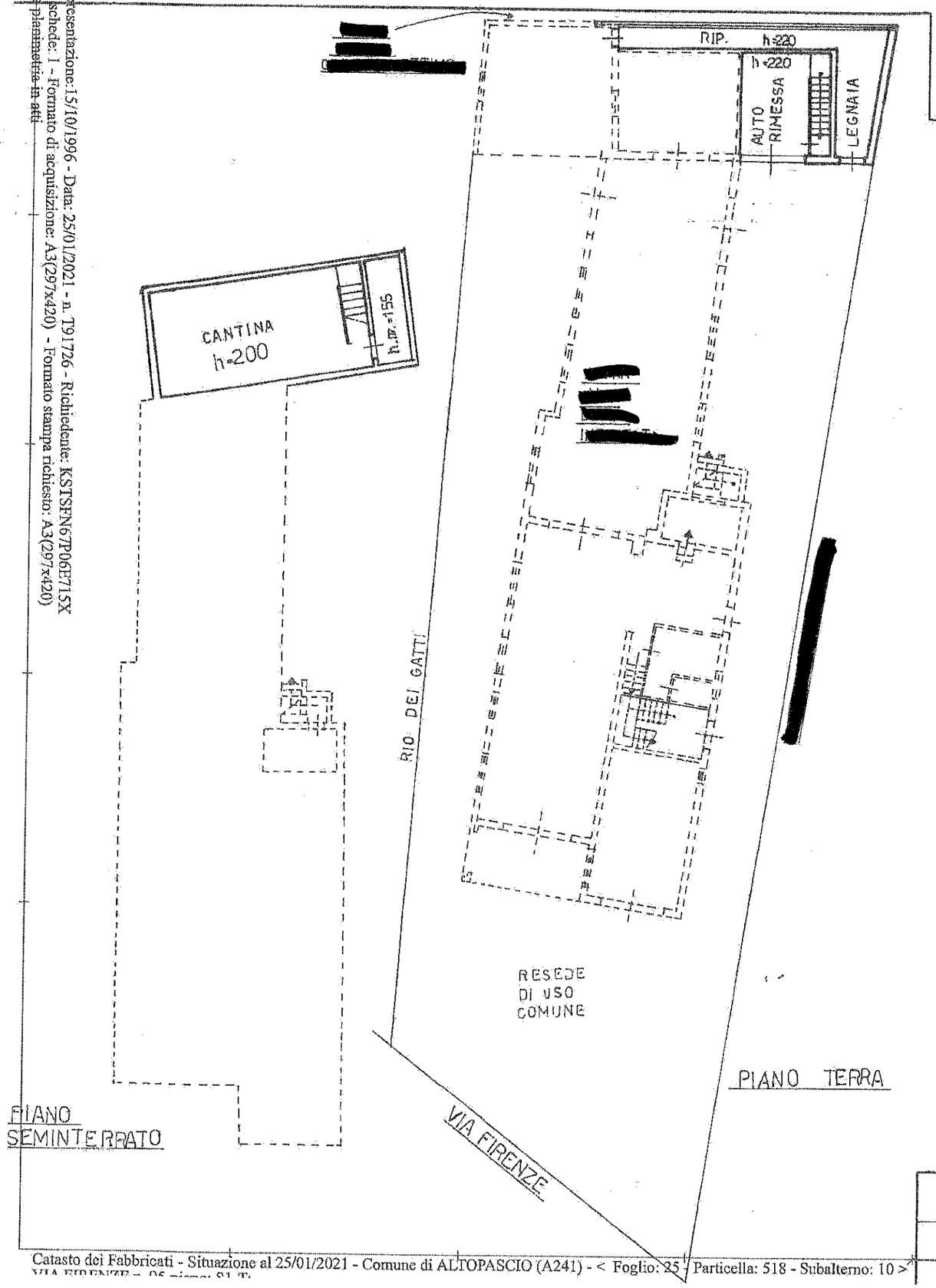
Visura telematica

MODULARIO
F. rig. rend. 490

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

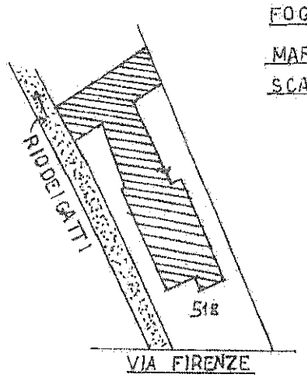
MOD. AN (CEU)
LIRE 800
95

Planimetria di u.i.u. in Comune di ALTOPASCIO via FIRENZE civ.



Deriva dal Mod. 44/N PROT. n° 486/A in data 08/07/86, Foglio 25 mappale 518 sub. 5 ed assume per frazionamento foglio 25 mappale 518 sub. 10.

25-518-10



FOGLIO 25
MAPPALE 518
SCALA 1:1000

ORIENTAMENTO
N

SCALA DI 1: 2,00

Dichiarazione di N.C. ☐ Denuncia di variazione ☒	Compilata dal [redacted] (Titolo, cognome e nome) [redacted]	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali F. 25 n. 518 mappale sub. 10	Iscritto all'albo degli INGEGNERI della provincia di LUCCA n. [redacted]	

Firmato Da: KOSTNER STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5070a80ca5b933bafd10b8f106b7b4b7

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/01/2021 - Comune di ALTOPASCIO (A241) - < Foglio: 25 - Particella: 518 - Subalterno: 10 >
VIA FIRENZE – piano: S1 T.

Data presentazione:15/10/1996 - Data: 25/01/2021 - n. T91726 - Richiedente: KSTSFN67P06E715X

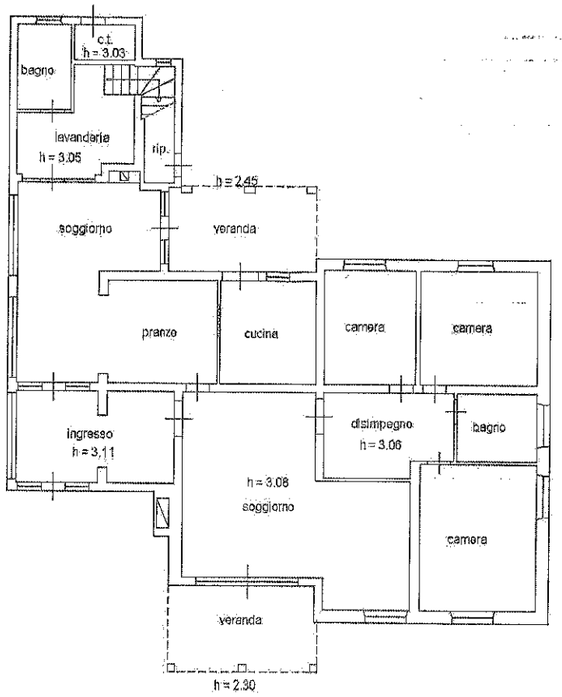
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Lucca

Scheda n.1 Scala 1: 200

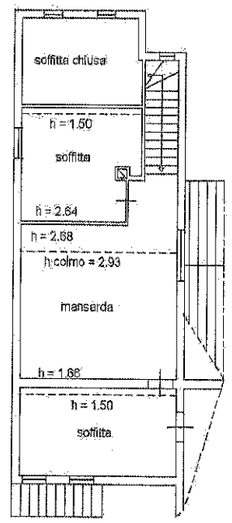
Dichiarazione protocollo n. LU0092226 del 26/05/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di Porcari
Via Romana Ovest civ. 54

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 3
Particella: 733
Subalterno: 5

Compilata da:
[redacted]
Iscritto all'albo:
[redacted]
Prov.Lucca N. [redacted]



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

N

orientamento

elaborato scala 1: 200

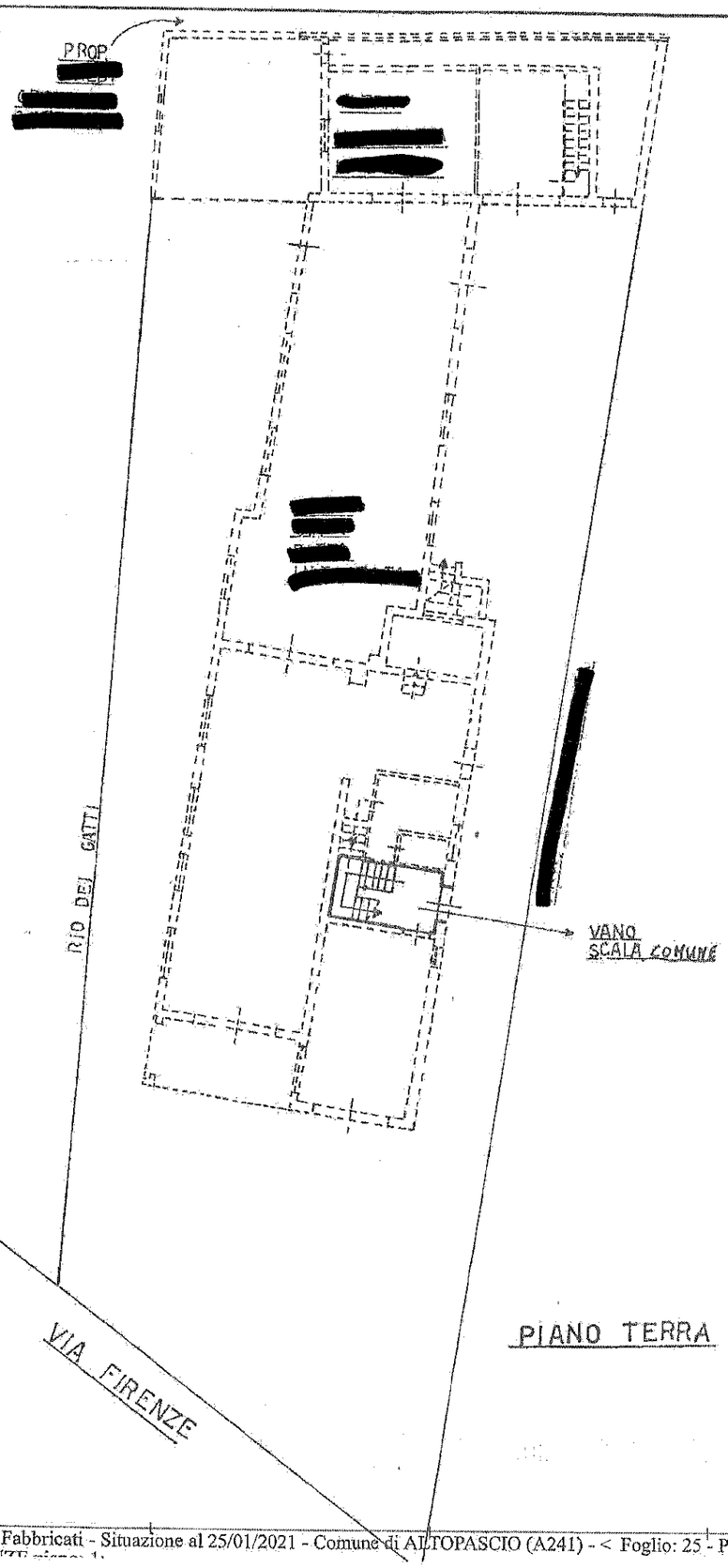
10 metri

MODULARIO
F. rig. rend. 468

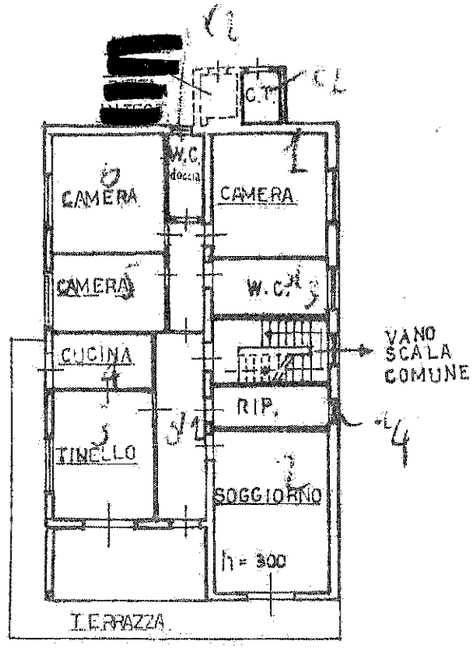
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)
LIRE 800

Planimetria di u.i.u. in Comune di ALTOPASCIO via FIRENZE civ. 95



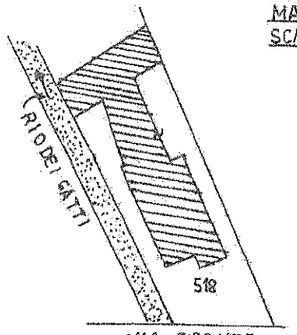
PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Deriva dal Mod. 44/N prot. n° 484/A di data 08/07/1986 foglio 25 mappale 518 sub. 3 ed assume, per ampliamento e variazione nel resede, foglio 25 mappale 518 sub. 3.

25-518-3



FOGLIO 25
MAPPALE 518
SCALA 1:1000

ORIENTAMENTO
N

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐ Denuncia di variazione ☒	Compilata dal [redacted] (titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali F. 25 n. 518 sub. 3	Iscritto all'albo degli INGEGNERI della provincia di LUCCA n. [redacted]	

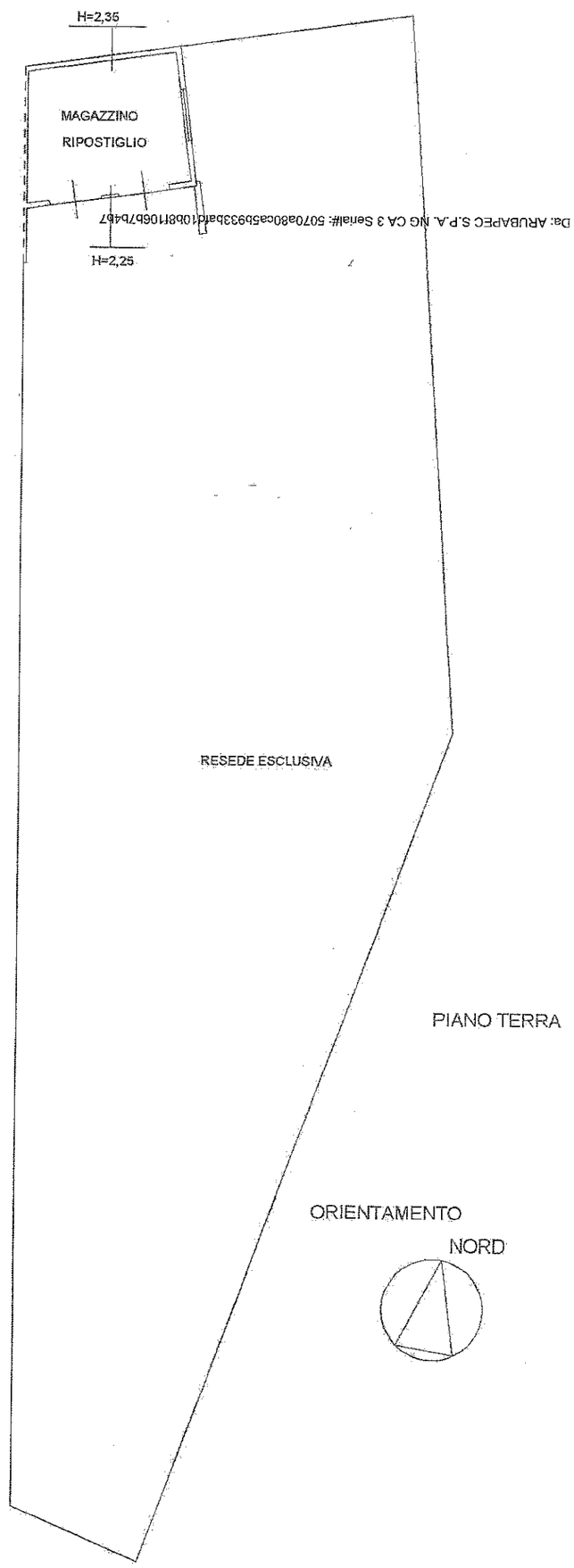
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Lucca

Dichiarazione protocollo n. LU0036712 del 08/03/2005
Planimetria di u.i.u. in Comune di Altopascio
Via Firenze civ.

Scala 1: 200
Ed. n.1

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 25
Particella: 717
Subalterno:

Compilata da:
[redacted]
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Lucca N. [redacted]



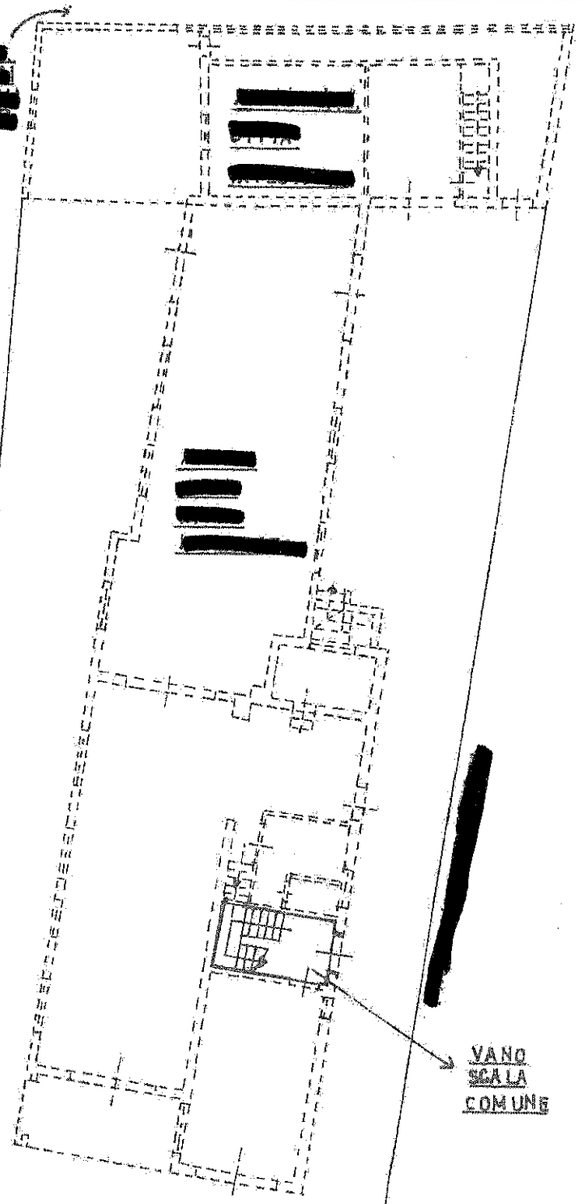
10 metri

MODULARIO
F. rig. rend. 498

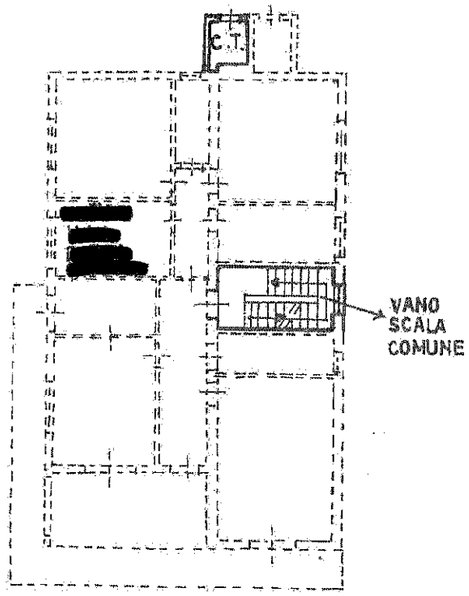
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)
LIRE 800

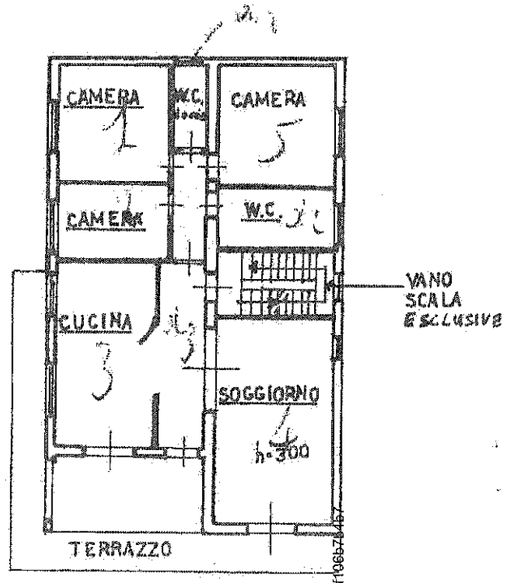
Planimetria di u.i.u. in Comune di ALTOPASCIO via FIRENZE civ. 95



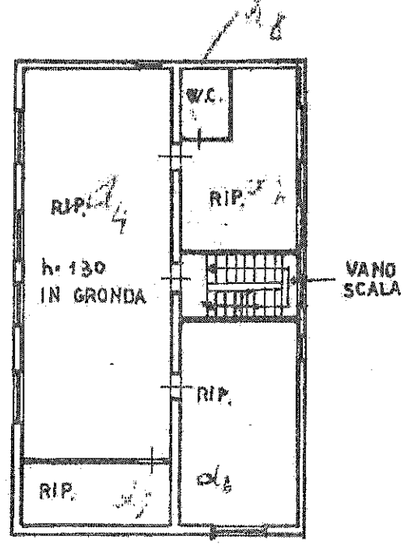
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

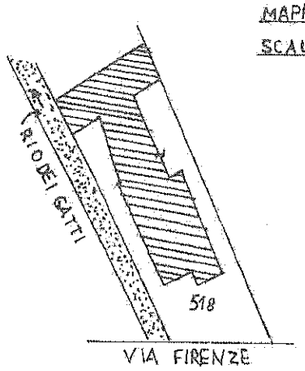


PIANO SOFFITTA

Deriva dal Mod. 44/N PROT. n° 4852/A in data 08/07/86 foglio 25 mappale 518 sub. 4 ed assume, per ampliamento variazione nel resede, foglio 25 mappale 518 sub. 4.

25
518/4

FOGLIO 25
MAPPALE 518
SCALA 1:1000



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☐ Denuncia di variazione ☒	Compilata dal [redacted] (nome, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali	Iscritto all'albo degli INGEGNERI della provincia di LUCCA [redacted]	