



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

66/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera Oliva

CUSTODE:

So.Fi.R. S.r.l. Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/08/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

geom. Dino Dini

CF:DNIDN171S21C236X

con studio in PIEVE FOSCIANA (LU) Via Nilde Iotti n.c. 11

telefono: 0583414992

fax: 0583414992

email: geometradinodini@tin.it

PEC: dino.dini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 66/2022

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **Fabbricato residenziale unifamiliare** a PESCAGLIA Gello, frazione , della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])

trattasi di unità immobiliare urbana "unita di fatto" all'unità immobiliare di cui al corpo B, è composta da n.ro 2 vani, definiti nella pratica edilizia autorizzativa prelevata dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pescaglia, come "locali di sgombero"; è premura del sottoscritto precisare che nonostante la loro classificazione urbanistica, come locali accessori, per ciò che concernono le rifiniture, sono le medesime dei vani abitabili.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 275 cm..Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 991 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: Frazione Gello , piano: 1, intestato a [REDACTED], derivante da Costituzione del 27.05.2004 - Pratica n.ro LU0093720 in atti dal 27.05.2004 - (n.ro 1703.1/2004) Coerenze: mappale 189, mappale 992, salvo se altri e/o diversi.

B **porzione di unità imm.re unita di fatto** a PESCAGLIA Gello, frazione , della superficie commerciale di **108,50** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.90 mt. (media).Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 992 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: Frazione Gello, piano: T-1, intestato a [REDACTED], derivante da Costituzione del 27.05.2004 - Pratica n.ro LU0093739 in atti dal 27.05.2004 (n.ro 1704.1/2004) Coerenze: mappale 991, mappale 187, mappale 754, mappale 824, via pubblica, mappale 185, mappale 160, salvo se altri e/o diversi.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2004.

C **garage pertinenza abitazione principale** a PESCAGLIA Gello, frazione per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:



- foglio 38 particella 992 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, rendita 54,64 Euro, indirizzo catastale: Frazione Gello, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da Costituzione del 27.05.2004 - Pratica n.ro LU0093739 in atti dal 27.05.2004 (n.ro 1704.1/2004). Coerenze: mappale 991, mappale 189, mappale 187, mappale 754, mappale 824, via pubblica, mappale 185, mappale 160, salvo se altri e/o diversi.

D terreno agricolo a PESCAGLIA Gello, frazione per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 715 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto, superficie 1410, reddito agrario 1,17 €, reddito dominicale 2,91 €, intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], derivante da impianto meccanografico del 26.08.1970
Coerenze: mappale 523, mappale 520, mappale 522, mappale 725, salvo se altri e/o diversi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	137,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 171.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 137.360,00
Data della valutazione:	23/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sia da quanto rilevato dal sottoscritto al momento del sopralluogo effettuato, sia dagli accertamenti espletati, sempre dal sottoscritto, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Lucca, gli immobili oggetto della presente espropriazione immobiliare, risultano liberi da persone.

Gli accertamenti di cui trattasi, sono stati effettuati previa istanza di accesso agli atti inviata tramite PEC il giorno 10.02.2023; l'Agenzia delle Entrate, con apposita PEC agli atti del giorno 15.02.2023, ha comunicato al sottoscritto che dal controllo effettuato in Anagrafe Tributaria, non risultano per i suddetti, contratti di affitto a titolo oneroso o gratuito.

Nel corso delle operazioni peritali, non sono stati esibiti al sottoscritto Esperto, atti locativi in corso di validità.

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:

fondo patrimoniale, stipulata il 12/09/2013 a firma di Notaio Loria Luca ai nn. 307/202 di repertorio, trascritta il 17/09/2013 a Lucca ai nn. 12407/9198, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Atto Notarile Pubblico - Costituzione di fondo patrimoniale.

Per individuazione delle quote spettanti ad ogni soggetto citato, il sottoscritto rimanda all'esame della nota di trascrizione allegata.

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.**4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.**4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.***4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:***4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/06/2017 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 1164 di repertorio, iscritta il 04/02/2021 a Lucca ai nn. 1911/260, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Atto Giudiziario - Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 55.000,00.

Importo capitale: € 33.879,11.

Il sottoscritto precisa che per quanto riguarda le quote interessate dall'ipoteca giudiziale in questione, rimanda all'esame della nota di iscrizione allegata alla presente.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/02/2022 a firma di U.N.E.P. presso Trib. di Lucca ai nn. 629 di repertorio, trascritta il 11/03/2022 a Lucca ai nn. 4195-3012, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Atto Esecutivo o Cautelare.

Il sottoscritto precisa che per quanto riguarda le quote di proprietà pignorate, riferibili ai soggetti sopra indicati, rimanda all'esame della relativa nota di iscrizione allegata alla presente.

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

revoca atti soggetti a trascrizione (revoca fondo patrimoniale), stipulata il 27/10/2017 a firma di Tribunale di Lucca, trascritta il 07/03/2018 a Lucca ai nn. 3620/2593, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Domanda giudiziale.

Per quanto riguarda la quota interessata dalla revoca, il sottoscritto rimanda all'esame della nota di trascrizione allegata alla presente. Il sottoscritto precisa anche che, per quanto possa occorrere, che nella sezione D della nota in questione viene precisato che a corredo del foglio 38, mappale 992, vi è anche il subalterno n.ro 3 il quale risulta essere un bene comune non censibile esente da reddito di proprietà esclusiva del soggetto sopra generalizzato.

Annotazione a margine di trascrizione (n.ro 9.198 del 17.09.2013), trascritta il 30/10/2018 a Lucca ai nn. 2247/16708.

Trattasi di annotamento a margine della trascrizione del fondo patrimoniale sopra riportata, conseguente all'avvenuta trascrizione della precedente domanda giudiziale.



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:

Le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, vengono di seguito indicate pari a € 0,00 (vengono così inserite in automatico dal programma di gestione del presente elaborato) in quanto non determinate dal sottoscritto, di fatto non è stato richiesto nel quesito formulato dal Giudice per l'Esecuzione, resta inteso che sarà comunque un onere che graverà la procedura successivamente all'aggiudicazione dei beni.

I costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli vengono anch'essi indicati pari a zero in quanto a carico della procedura esecutiva per disposizione del Giudice dell'Esecuzione e dovranno in ogni caso essere valutati per quanto effettivamente sono al momento della cancellazione a cura del Delegato alla Vendita.

Le spese medie di gestione annue, al momento non quantificate, sono quelle dovute per imposte/tasse di vario tipo, al momento vigenti.

Resta salva la possibilità di vizi occulti non rilevabili in quanto tali. Valgono in ogni caso tutti i vincoli di natura urbanistica/edilizia ed ambientale/paesaggistica risultanti dagli strumenti vigenti sul territorio comunali e sovraordinati

Il sottoscritto EdG sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie della resede e/o dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei



dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

Attestato di Prestazione Energetica: Si sottolinea che, per la porzione immobiliare esaminata, non è stato rintracciato e quindi se ne ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n° 192 e successive modificazioni e integrazioni e pertanto lo scrivente non è in grado di riferire a quale, delle classificazioni previste dalla normativa di riferimento, sia ascrivibile l'unità immobiliare in esame e conseguentemente quale potrebbe essere il suo rendimento energetico e quali i relativi costi di gestione, precisando che la sua redazione, se necessaria, resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario.

Servitù attive e passive: Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione di quelle costituite per destinazione del padre di famiglia derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio tubazioni, utenze e luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari circostanti.

Oneri: Al momento del sopralluogo, all'interno dell'immobile, stazionava materiale di vario genere non meglio identificato. Lo smaltimento di ogni rifiuto presente sui luoghi al momento dell'aggiudicazione del presente Lotto dovrà essere eseguito nei modi consentiti dalle normative specifiche ed è posto a carico dell'aggiudicatario. Di tale circostanza, lo scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta nel proseguo indicato.

RESEDE DEL FABBRICATO (MAPPALE 992 SUB. 3) - Per quanto possa occorrere, il sottoscritto EdG precisa che fa parte del presente procedimento esecutivo, anche la resede a comune dei sublaterni 1 e 2, anche se non riportata nella nota di trascrizione del giorno 11.03.2022, Registro Generale 4195, Registro Particolare 3012, allegata alla presente, in quanto trattasi di terreno pertinenziale a detto fabbricato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] (tutti già generalizzati nella presente) per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di successione al sig. [REDACTED] [REDACTED] (dal 31/07/2019).

Non è stata presentata la dichiarazione di successione al sig. [REDACTED], ne sono stati effettuati atti di accettazione; gli eredi legittimi hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario, con atto della Cancelleria presso il Tribunale di Lucca il giorno 18 ottobre 2019 al n.ro 11.832 di reg. part.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 26/02/1966), con atto stipulato il 26/02/1966 a firma di Notaio Maria Mengacci ai nn. 927 di repertorio, trascritto il 08/03/1966 a Lucca ai nn. 1.275 di reg. part..

Il titolo è riferito solamente a mappale 991

[REDACTED] (già generalizzato nella presente) e [REDACTED], n. [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 20/11/1984 fino al 19/07/2004), con atto stipulato il 20/11/1984 a firma di Notaio Lelio Parducci ai nn. 103.681 di repertorio, trascritto il 27/11/1984 a Lucca ai nn. 10.261 di reg. part..

Il titolo è riferito solamente a mappale 992 sub. 1, sub. 2 e sub. 3 (quest'ultimo bene comune non censibile)

[REDACTED] (già generalizzato nella presente) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/11/1989 fino al 18/07/2003), con atto stipulato il 29/11/1989 ai nn. 20.484 di repertorio, trascritto il 05/12/1989 a Lucca ai nn. 12.738 di reg. part..

Il titolo è riferito solamente a mappale 715

[REDACTED] (già generalizzato nella presente) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/07/2003 fino al 31/07/2019), con atto stipulato il 18/07/2003 a firma di Notaio Concetta Gigliotti ai nn. 13.762 (in secondo luogo) di repertorio, trascritto il 26/07/2003 a Lucca ai nn. 9.030 di reg. part..

Il titolo è riferito solamente a mappale 715

[REDACTED] (già generalizzato nella presente) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/07/2004 fino al 31/07/2019), con atto stipulato il 19/07/2004 a firma di Notaio Concetta Gigliotti ai nn. 17517 (primo luogo) di repertorio, trascritto il 21/07/2004 a Lucca ai nn. 8202 di reg. part..

Il titolo è riferito solamente a mappale 991

[REDACTED] (già generalizzato nella presente) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/07/2004 fino al 31/07/2019), con atto stipulato il 19/07/2004 a firma di Notaio Concetta Gigliotti ai nn. 17.157 (secondo luogo) di repertorio, trascritto il 21/07/2004 a Lucca ai nn. 8.203 di reg. part..

Il titolo è riferito solamente a mappale 992 sub. 1, sub. 2 e sub. (quest'ultimo bene comune non censibile)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'esame della documentazione edilizia-autorizzativa agli atti del Comune di Pescaglia, emerge che il fabbricato in questione (mappali 991-992) è stato realizzato in due tempi diversi, e più precisamente: nell'anno 1983 in assenza di Concessione Edilizia, e quindi oggetto di condono, ai sensi della Legge 28.02.1985 n.ro 47, con relativa sanatoria n.ro 325 del 25.10.1995, fu costruita una tettoia, elevbata a due piani, elevata a due piani, parte seminterrata, costituita da due ampi vani, uno sopra l'altro, il cui piano terreno è stato realizzato con gettata di calcestruzzo e soprastanti blocchi di cemento, mentre il piano superiore con montanti in ferro e egno tamponati da pannelli in lamiera zincata. Successivamente nell'anno 1993, sempre in assenza di concessione edilizia, e quindi oggetto di condono ai sensi della Legge 724/94 (P.G. n.ro 572 del 28.02.1995) detta tettoia fu ampliata costruendo in aderenza un manufatto elevato a due piani coperto con tetto prefabbricato ad unica spiovenza.

Ciò premesso, nell'anno 1997 viene richiesta e rilasciata la seguente: Concessione per l'esecuzione di lavori edili

Numero Pratica: 3535/2165/97



Numero di Protocollo: 000007012 del 29.08.1998

Richiedente sig. [REDACTED]

Oggetto: ristrutturazione del fabbricato parte già ad uso abitazione con cambio di destinazione d'uso della residua porzione.

Detta pratica edilizia riguarda l'immobile censito con le particelle 991 e 992 del foglio 38.

Successivamente a quanto sopra, è stata richiesta una sanatoria per difformità alla C.E. n.ro 3535/98, acquisita all'ufficio protocollo del Comune di Pescaglia in data 31.03.2004 n.ro 1652.

Il richiedente era il sig. [REDACTED], ed aveva per oggetto la sanatoria di lavori eseguiti in parziale difformità alla concessione edilizia sopra citata; dall'esame di detta pratica emerge che le difformità rispetto al titolo edilizio-autorizzativo originario, consistono sia in modifiche interne, sia prospettiche, con innalzamento delle altezze e quindi un maggior volume.

A seguito dell'esame del progetto, il responsabile del servizio urbanistica ha rilasciato l'attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 37 della L.R. n.ro 52/1999, come modificata dalla Legge Regionale n.ro 43/2003; a detta attestazione è stato attribuito il numero 2656/2004.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile di cui ai corpi A-B-C del presente lotto, secondo il Regolamento Urbanistico ai sensi della L.R. 3 gennaio 2005 n.ro 1 art. 55, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.ro 42 del 18.09.2010 (rif. Tavola 2.6 - UTOE P2), è classificato come "edifici di valore ambientale" - Classificazione del patrimonio edilizio esistente (art. 42), di cui il sottoscritto riporta il contenuto:

Gli edifici esistenti sono classificati : a) Edifici di valore architettonico : tutti gli edifici notificati di interesse storico-artistico ai sensi del Codice dei Beni Culturali, ed altri ad essi assimilati che presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale e ambientale e per connotazione architettonica e tipologica; b) Edifici di valore ambientale: corrispondono a edifici che per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano e nel territorio agricolo si definiscono come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale; c) Edifici di nessun valore architettonico e/o ambientale: corrispondono a edifici di più recente formazione, del tutto privi di valore architettonico o, seppur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria. d) Edifici non classificati (di colore grigio nella cartografia del R.U.): corrispondono ad edifici ai quali non è stata attribuita nessuna classe di valore, per difficoltà di accesso o perché non rappresentati in cartografia. In questi casi il proponente dell'intervento edilizio dovrà allegare alla pratica edilizia una proposta di schedatura che sarà valutata dall'Ufficio Tecnico Comunale. A questo scopo dovrà essere compilata la Scheda Tipo utilizzata per la schedatura del patrimonio edilizio esistente disponibile sul sito internet del Comune o presso lo stesso Ufficio Tecnico. e) Le indicazioni riportate nelle schedature ai punti C – Consistenza dell'edificio e pertinenze, D – Elementi costruttivi, E – Elementi decorativi ed ornamentali ed F – Destinazione d'uso, hanno carattere puramente indicativo.

Agli atti del Comune risulta la "scheda di indagine del patrimonio edilizio esistente" n.ro 963, edificio n.ro 1138, data rilevamento 04.04.2007, che viene allegata alla presente.

Per quanto riguarda il terreno

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico Comunale vigente, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.ro 9 del 03.03.2016, il terreno in questione ricade in zona denominata "aree agricole" regolata dall'art. 68 delle Norme Tecniche di Attuazione di cui viene riportato il contenuto.

Art. 68 – Le aree agricole Sono le aree destinate alle attività agricole come definite dall'art. 2135 del CC come modificato dal Dlgs 228/2001; comprendono la cura di una o più fasi del ciclo biologico di piante e animali e quindi tutto quanto è relativo alla coltivazione di terreni agricoli, alla silvicoltura e all'allevamento. Sono in esse comprese nuove forme come: - allevamenti intensivi senza nesso di causalità con la superficie agricole utilizzate (factory farming) - allevamenti minori cioè di specie



poco diffuse (a solo titolo esemplificativo si indica l'elicicoltura, la lombricoltura e ogni altro allevamento simile); - allevamento di fauna selvatica per ripopolamento e produzioni alimentari); - cinotecnica (allevamento, selezione e addestramento cani); - acquicoltura; - apicoltura stanziale o tramite nomadismo; - allevamento e stallaggio equino comprensivo dell'addestramento e l'utilizzo dell'animale in terapie medico-sociali e per uso turistico-ricreativo. In esse possono esservi esercitate anche le attività complementari e connesse all'attività agricola. Ai sensi della legislazione vigente si considerano attività complementari e connesse alla attività agricola quelle che comprendono la manipolazione, la conservazione, la trasformazione, la valorizzazione dei prodotti ottenuti in via prevalente all'interno dell'azienda agricola nonché la fornitura di servizi attraverso l'uso prevalente delle risorse dell'azienda (o delle aziende in forma associata) ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e dell'agriturismo ai sensi della legislazione regionale vigente. Ai sensi del Dlgs 228/2001 sono da considerarsi alle trasformazioni agricole tradizionali come cantina, frantoio e caseificio anche la preparazione di confetture, composte, yogurt, birra, attività molitori e simili. In queste aree sono consentiti: e) gli interventi necessari alla coltivazione del suolo a condizione che sia garantita una corretta regimazione idraulica e che non comportino modifiche all'orografia del territorio tali da produrre alterazioni significative dell'ambiente e del paesaggio; b) gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, a destinazione agricola e non, la costruzione di nuove abitazioni rurali in aziende agricole solo se condotte da IAP ed annessi agricoli da parte degli IAP, IA, OAA, AS qualora non dispongano di superficie in coltivazione sufficienti per la richiesta del PMAA ai sensi dell' Art 5 DPGR 7r/2010 "Condizioni per la costruzione di annessi agricoli non soggetta al rispetto delle superficie minime fondiaria o eccedente le capacità produttive aziendali" (art 41 comma 7 LR 1/2005) secondo i seguenti limiti dimensionali Imprenditori agricoli Altri operatori Limite SAT IAP, IA e COLTIVATORI DIRETTI OAA AS < 0.5ha 40 SUL max 30 SUL max 40 SUL max 0.501: 2.0ha 60 SUL max 50 SUL max 60 SUL max >2.01ha 80 SUL max 60 SUL max 80 SUL max Altezza massima in gronda 2,50 m. salvo la comprovata necessità di altezze superiori necessarie ai cicli produttivi agricoli delle aziende e/o degli operatori agricoli. Per la costruzione di tali annessi è necessario il permesso di costruire. Non è richiesto il programma aziendale. La costruzione di tali annessi è consentita a condizione che sul fondo in questione non vi siano edifici esistenti da poter utilizzare come annessi e che non vi siano altri fabbricati per i quali sia intervenuta la variazione d'uso da agricola ad abitativa nel decennio precedente la richiesta. La richiesta deve essere inoltre corredata da una relazione tecnico-agronomica a firma di tecnico abilitato con competenze nel settore agricolo-forestale zootecnico contenente: 1. anagrafica aziendale; 2. dimostrazione dei requisiti di esistenza di attività agricola; 3. descrizione dell'attività attuale dell'azienda con particolare riferimento a: • attività agricole in essere; • edifici esistenti in azienda e loro utilizzo; • descrizione delle attività eseguite e programmate con particolare riferimento alla necessità di realizzazione dell'intervento edilizio in relazione all'attività agricola; • descrizione degli interventi edilizi di progetto; • verifica di conformità con gli strumenti urbanistici ed edilizi comunali; • dimensionamento dell'intervento in funzione del vigente regolamento; • verifica di compatibilità della struttura con il paesaggio rurale da parte del Collegio degli esperti in materia ambientale o da Commissione Comunale; • individuazione di risorse paesaggistiche ed ambientali; • descrizione delle opere di mitigazione degli interventi edilizi; • attestazione di conformità dei requisiti igienico-sanitari nonché di idoneità all'esercizio dell'attività produttiva prevista, • idonea documentazione per lo smaltimento dei reflui e di protezione dagli inquinanti. L'A.C. mediante il Sistema Informativo Territoriale provvederà a censire la composizione dell'azienda nella specifica UTE. Il rilascio è vincolato alle seguenti disposizioni: 1. non destinare l'annesso ad uso diverso da quello agricolo, 2. coltivare e mantenere il fondo in efficienza ambientale, 3. non operare cambio di destinazione di quanto realizzato, nè operare cambi di destinazione degli altri manufatti presenti sui terreni dichiarati facenti parte dell'azienda, 4. mantenere in coltivazione la superficie asservita al fondo per almeno 10 anni 5. non alienare parte della superficie asservita per 20 anni salvo le eccezioni riportate nel Capo III della LR 1/2005 s.m.i e dai relativi regolamenti di attuazione DPGR 5r/2007 e 7/2010 6. non avere operato cambio di destinazione di manufatti agricoli nel decennio precedente alla richiesta. 7. Sono valide le eccezioni riportate dalla LR 1/2005 s.m.i e relativi regolamenti d'attuazione. Non possono essere autorizzati annessi richiesti dallo stesso "operatore" su UTE distanti meno di 2Km dai perimetri esterni mappati e dichiarati come facenti parte dell'azienda. Oltre tale dimensionamento è necessario presentare il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale (PMAA). Il superamento dell'altezza massima in gronda deve essere sempre dimostrato mediante il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale redatto ai sensi della LR 1/2005 DPGR 5R/2007 e s.m.i. Ai fini



zootecnici e di allevamento è sempre possibile la realizzazione di concimaie, letterie, basamenti in qualsiasi materiale rispondente alle norme igienico-sanitarie vigenti e nel rispetto della LR 20-10-2009 n. 59 (Norme per la gestione dell'anagrafe del cane, la tutela degli animali d'affezione e la prevenzione del randagismo). (G.U. 3° Serie Speciale - Regioni, n. 30 del 31 luglio 2010) e dalle buone pratiche zootecniche. E' consentita la costruzione di manufatti precari per l'esercizio dell'attività agricola comprese le serre temporanee così come definita al successivo Art. 81 "Costruzione di manufatti a carattere precario e serre temporanee"; c) opere pertinenziali funzionali alla residenza o allo svolgimento dell'attività agricola e agrituristica; d) l'apertura di nuove strade poderali, per comprovate necessità legate alle attività agricole forestali, purché non superino i m.4 di larghezza ed il manto di usura sia realizzato con materiali naturali e permeabili; e) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di impianti a rete per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e dei semilavorati, di linee telefoniche di rilevanza comunale e sovracomunale. Nel caso di reti di interesse sovracomunale è consentito solo l'attraversamento; f) nel caso di aree agricole in fase di abbandono o in avanzato stato di degrado e già interessate dall'avanzamento del bosco, è possibile recuperare le aree in questione per lo sfruttamento agricolo, al fine di conservare l'integrità fisica del territorio; g) la manutenzione e l'adeguamento della rete viaria esistente.

Dal punto di vista "vincolistico", consultati i vari siti della Regione Toscana, è emerso che i beni oggetto del presente procedimento espropriativo, ricadono in area regolata dal D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. h; per completezza d'informazione viene riportato testualmente il contenuto dell'art. 142 (Codice dei beni culturali e del paesaggio):

1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:

- a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
- b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
- e) i ghiacciai e i circhi glaciali;
- f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
- g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
- h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448;
- l) i vulcani;
- m) le zone di interesse archeologico.

2. La disposizione di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e), g), h), l), m), non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985:

- a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;
- b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;
- c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.



3. La disposizione del comma 1 non si applica, altresì, ai beni ivi indicati alla lettera c) che la regione abbia ritenuto in tutto o in parte irrilevanti ai fini paesaggistici includendoli in apposito elenco reso pubblico e comunicato al Ministero. Il Ministero, con provvedimento motivato, può confermare la rilevanza paesaggistica dei suddetti beni. Il provvedimento di conferma è sottoposto alle forme di pubblicità previste dall'articolo 140, comma 4.

4. Resta in ogni caso ferma la disciplina derivante dagli atti e dai provvedimenti indicati all'articolo 157.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Il sottoscritto rimanda ad un esame attento di quanto indicato nel paragrafo seguente "conformità urbanistica".

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Dal riscontro dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali in atti, è emerso quanto segue:

- corpo A: nessuna difformità
- corpo B: a livello del piano terreno, il vano ad uso taverna, è stato suddiviso in due vani, manca il porticato e la terrazza esistenti, che comunque sono abusivi e devono essere demoliti
- corpo C: nessuna difformità

N.B. ovviamente, non essendo riportato il porticato e la terrazza di cui sopra, anche la sagoma del fabbricato riportata nell'estratto di mappa catastale wegis è difforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Dal confronto degli atti autorizzativi prelevati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pescaglia e quanto riscontrabile in loco, è emerso quanto segue:

l'ampia terrazza antistante il fabbricato, lato Nord-Est, il porticato realizzato sul prospetto Nord-Est, il manufatto ad uso "tavernetta", posto sulla resede, sono stati realizzati senza alcun titolo edilizio-autorizzativo, quindi illegittimi; al riguardo, al fine di cercare di capire come e se possibile procedere con una sanatoria, il sottoscritto EdG ha concordato con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, un appuntamento, durante il quale sono state esaminate le opere di cui sopra, ma dall'esame delle stesse (è stato utilizzato il documento allegato dove sono raffigurate schematicamente e/o tramite fotografie le opere in questione) è emerso che non è possibile con la presentazione di una sanatoria, pertanto queste dovranno essere rimosse e ripristinato l'originario stato dei luoghi. Ripristinare l'originario stato dei luoghi, ovviamente, significa, dover sostenere delle spese che in maniera sommaria sono state quantificate dal sottoscritto in € 25.500,00 (euro venticinquemila cinquecento/00 centesimi), di cui è stato tenuto conto al momento della formazione del prezzo di vendita, come chiaramente indicato nella presente.

Per quanto riguarda altre difformità, sono presenti sulla resede delle strutture in legno (piccolo fabbricato ad uso ricovero attrezzi e tettoia) anch'esse realizzate/posizionate senza titolo edilizio-autorizzativo, e non sanabili, pertanto da rimuovere, il costo di tale rimozione, è stato considerato nella cifra appena sopra riportata.

E' opportuno precisare anche che la rampa di accesso al piano abitativo (piano primo) non è riportata negli elaborati progettuali agli atti, comunque carenti di una sezione del terreno prima dei lavori, quindi di difficile valutazione, è comunque documentato dalle fotografie allegate alle pratiche edilizie citate ed allegate alla presente, che il muro che contiene tale rampa, era preesistente.

In ultimo, per quanto concerne sempre le difformità riscontrate, va evidenziato anche che il



fabbricato, al suo interno, precisamente a piano terreno, ha subito una modifica, infatti la taverna, come unico vano, è stata suddivisa, mediante la realizzazione di una parete, in due vani distinti; al riguardo sarà possibile presentare apposita pratica edilizia in sanatoria e relativa variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni; il costo per tale regolarizzazione è stato quantificato in via sommaria dal sottoscritto, comprensivo della sanzione prevista, in € 2.500,00 (euro duemila cinquecento/00 centesimi).

Sono presenti lievi difformità tra alcune misure rilevate e quelle indicate negli elaborati progettuali, comunque rientranti nelle tolleranze di Legge.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: al sottoscritto preme ricordare che la dichiarazione di successione al sig. [REDACTED] non è stata presentata, ne sono stati effettuati atti di accettazione, gli eredi hanno solamente accettato l'eredità con beneficio d'inventario, i cui dati sono già stati riportati nella presente, ciò significa che le intestazioni catastali dei beni oggetto del presente procedimento esecutivo, non risultano aggiornate.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica: non riscontrate.

NOTA BENE: in merito alla parte impiantistica, il sottoscritto fa presente che l'impianto di riscaldamento è sprovvisto della caldaia, in quanto smontata; al riguardo precisa anche che, presumibilmente, detto smontaggio è avvenuto poco prima del sopralluogo effettuato dal sottoscritto, congiuntamente al Custode Giudiziario, in quanto, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente, erano presenti a terra tracce di acqua, sicuramente provenienti dallo svuotamento delle tubazioni di collegamento, in precedenza collegate alla caldaia. Il sottoscritto precisa anche che di questa situazione ne ha tenuto conto al momento della formazione del prezzo, considerando quindi il costo per l'installazione di una nuova caldaia.

BENI IN PESCAGLIA GELLO, FRAZIONE

FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato residenziale unifamiliare a PESCAGLIA Gello, frazione, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])

trattasi di unità immobiliare urbana "unità di fatto" all'unità immobiliare di cui al corpo B, è composta da n.ro 2 vani, definiti nella pratica edilizia autorizzativa prelevata dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pescaglia, come "locali di sgombero"; è premura del sottoscritto precisare che nonostante la loro classificazione urbanistica, come locali accessori, per ciò che concernono le rifiniture, sono le medesime dei vani abitabili.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 275 cm..Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 991 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2 vani, rendita



129,11 Euro, indirizzo catastale: Frazione Gello , piano: 1, intestato a [REDACTED], derivante da Costituzione del 27.05.2004 - Pratica n.ro LU0093720 in atti dal 27.05.2004 - (n.ro 1703.1/2004) Coerenze: mappale 189, mappale 992, salvo se altri e/o diversi.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità: nella media ★★★★★★★★★★★★
 impianti tecnici: nella media ★★★★★★★★★★★★
 stato di manutenzione generale: nella media ★★★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nota bene: al sottoscritto EDG, preme precisare che a livello della copertura (piana) vi è un passaggio aperto (vedi fotografia allegata) che consente il passaggio da e per il mappale 189 (attualmente di proprietà dei genitori del sig. [REDACTED]), creando così una servitù che grava detta copertura.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno nella media ★★★★★★★★★★★★

infissi interni: realizzati in legno massello nella media ★★★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato nella media ★★★★★★★★★★★★

plafoni: realizzati in intonacati nella media ★★★★★★★★★★★★

manto di copertura: realizzato in pavimentazione in monocottura (o simile) - copertura piana con coibentazione in non riscontrata. sono state riscontrate infiltrazioni di acqua. nella media ★★★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile nella media ★★★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale di sgombero 1	13,00	x	100 %	=	13,00
Locale di sgombero 2	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	29,00				29,00

VALUTAZIONE:



promossa da: [REDACTED]

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo con cui viene effettuata la presente stima, è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene che si andrà a stimare; al di là dei limiti di questo metodo, quale la 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 venale del bene che deve essere stimato.

Da ricerche di mercato è stato accertato che per beni simili, tenuto conto anche dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si deve osservare per aumentare l'appetibilità dell'immobile, il più probabile valore di mercato, utilizzando per il fabbricato la superficie utile a metro quadrato, solo come parametro di riferimento, risulta quello di seguito indicato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **26.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 26.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 26.100,00**

BENI IN PESCAGLIA GELLO, FRAZIONE

PORZIONE DI UNITÀ IMM.RE UNITA DI FATTO

DI CUI AL PUNTO B

porzione di unità imm.re unita di fatto a PESCAGLIA Gello, frazione, della superficie commerciale di **108,50** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.90 mt. (media). Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 992 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: Frazione Gello, piano: T-1, intestato a [REDACTED], derivante da Costituzione del 27.05.2004 - Pratica n.ro LU0093739 in atti dal 27.05.2004 (n.ro 1704.1/2004) Coerenze: mappale 991, mappale 187, mappale 754, mappale 824, via pubblica, mappale 185, mappale 160, salvo se altri e/o diversi.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre



presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo, unita di fatto all'unità immobiliare urbana di cui al corpo A della presente, avente sviluppo su due piani, Terra e Primo, così composta:

a piano terra da locale di sgombero, due vani (ex unico indicato come taverna), vano caldaia e servizio igienico, oltre vano scala per accesso al e dal piano primo, a piano primo da ingresso/soggiorno, cucina, servizio igienico e due camere, oltre a terrazza coperta d'ingresso.

Nota bene: l'unità immobiliare in questione è composta anche da, al livello del piano terra, di un porticato ed una terrazza scoperta di notevoli dimensioni, ma come si può leggere nell'apposito paragrafo relativo alla conformità urbanistica, sono entrambe illegittime, non sanabili, quindi oggetto di demolizione per rimessa in pristino dello stato dei luoghi; per inciso, sulla resede a comune, vi è anche un manufatto con struttura mista, muratura, acciaio e legno, ad uso "tavernetta", con annesso forno a legna, anche questo totalmente illegittimo, non regolarizzabile, quindi oggetto di demolizione. Oltre a quanto appena descritto, sempre sulla resede, sono presenti un manufatto in legno (probabilmente utilizzato come ricovero attrezzi) ed una tettoia con struttura in legno, anche questi realizzati senza ottenimento di alcun titolo autorizzativo e quindi oggetto di smontaggio.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in laterizio con coibentazione in non rilevata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> realizzati in legno massello	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in cotto (o similare) . piano primo zona giorno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet. piano primo (zona notte)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in legno massello	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in legno e laterizio (piano primo)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonacati (piano terra)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in alluminio (o similare) effetto legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in cotto (o similare)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti: <i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



promossa da: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

fognatura: con recapito in pubblica fognatura
conformità: non rilevabile ★★★★★★★★★★

idrico: con alimentazione in acquedotto pubblico
conformità: non rilevabile ★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura nella media ★★★★★★★★★★

solai: legno / laterizio (copertura) nella media ★★★★★★★★★★

solai: latero-cemento (solaio di piano primo) nella media ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale di sgombero (piano terra)	20,00	x	35 %	=	7,00
Taverna (vano 1)	13,00	x	35 %	=	4,55
Taverna (vano 2)	13,00	x	35 %	=	4,55
Vano caldaia	6,00	x	15 %	=	0,90
servizio igienico	5,00	x	100 %	=	5,00
Vano scala per accesso da e per il piano primo	4,00	x	35 %	=	1,40
Ingresso - soggiorno (piano primo)	31,00	x	100 %	=	31,00
Cucina	16,00	x	100 %	=	16,00
servizio igienico (piano primo)	10,00	x	100 %	=	10,00
Camera 1	13,00	x	100 %	=	13,00
Camera 2	13,00	x	100 %	=	13,00
Terrazzo (ingresso)	6,00	x	35 %	=	2,10
Totale:	150,00				108,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/08/2023



Fonte di informazione: sito internet www.immobiliare.it
Descrizione: edificio unifamiliare nel centro storico di Pescaglia
Indirizzo: Pescaglia
Superfici principali e secondarie: 220
Superfici accessorie:
Prezzo: 130.000,00 pari a 590,91 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 23/08/2023
Fonte di informazione: sito internet www.idealista.it
Descrizione: edificio unifamiliare ristrutturato
Indirizzo: Colline di Pescaglia
Superfici principali e secondarie: 130
Superfici accessorie:
Prezzo: 130.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 23/08/2023
Fonte di informazione: sito internet www.immobiliare.it
Descrizione: Casa indipendente
Indirizzo: Zona collinare di Pescaglia
Superfici principali e secondarie: 140
Superfici accessorie:
Prezzo: 160.000,00 pari a 1.142,86 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 23/08/2023
Fonte di informazione: sito internet www.immobiliare.it
Descrizione: Terratetto unifamiliare
Indirizzo: Gello
Superfici principali e secondarie: 160
Superfici accessorie:
Prezzo: 180.000,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 23/08/2023
Fonte di informazione: sito internet www.immobiliare.it
Descrizione: Villa unifamiliare
Indirizzo: Via Michele Rosi 11 - Gello
Superfici principali e secondarie: 135



promossa da: [REDACTED]

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 666,67 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **140.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Importo complessivo "indicativo" per regolarizzazioni di cui ai punti che precedono	-26.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 113.500,00**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 113.500,00**

BENI IN PESCAGLIA GELLO, FRAZIONE

GARAGE PERTINENZA ABITAZIONE PRINCIPALE

DI CUI AL PUNTO C

garage pertinenza abitazione principale a PESCAGLIA Gello, frazione per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 992 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, rendita 54,64 Euro, indirizzo catastale: Frazione Gello, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da Costituzione del 27.05.2004 - Pratica n.ro LU0093739 in atti dal 27.05.2004 (n.ro 1704.1/2004). Coerenze: mappale 991, mappale 189, mappale 187, mappale 754, mappale 824, via pubblica, mappale 185, mappale 160, salvo se altri e/o diversi.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

promossa da: [REDACTED]

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 17.300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 17.300,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 17.300,00

BENI IN PESCAGLIA GELLO, FRAZIONE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a PESCAGLIA Gello, frazione per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 715 (catasto terreni), qualità/classe Uliveto, superficie 1410, reddito agrario 1,17 €, reddito dominicale 2,91 €, intestato a [REDACTED], derivante da impianto meccanografico del 26.08.1970
Coerenze: mappale 523, mappale 520, mappale 522, mappale 725, salvo se altri e/o diversi.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: nella media ★★★★★★★★★★
 panoramicità: nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 14.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 14.800,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 14.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Fabbricato

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in questione, il sottoscritto ha ritenuto idoneo il metodo per confronto diretto, assumendo come parametro tecnico per la comparazione, quello relativo alla superficie utile netta. Per la definizione dei valori parametrici di riferimento, sono stati considerati i valori di compravendita di beni analoghi nella zona, cioè in condizioni simili per caratteristiche di utilizzo, dimensionali e di conservazione. L'attribuzione di valore deriva in ogni caso da un procedimento complesso per il quale la semplice comparazione parametrica costituisce esclusivamente un primo orientamento sulla base del quale sviluppare specifiche valutazioni estimative.

La stima viene in ogni caso formulata con criteri prudenziali tenendo in considerazione la condizione critica che caratterizza il mercato immobiliare attualmente.

Il sottoscritto evidenzia nuovamente che, nella stima a corpo, è già compresa la penalizzazione necessaria per tenere conto in via orientativa degli oneri relativi alle regolarizzazioni necessarie e più in generale dei rischi che l'acquirente andrà ad assumersi al riguardo.

Terreno agricolo

Per ciò che concerne la valutazione del bene in questione, trattandosi di terreno non edificabile, il sottoscritto intende precisare quanto segue: per la determinazione del più probabile valore di mercato, considerando che mentre è diffusissima la presenza di molteplici listini con le quotazioni dei valori degli immobili urbani, è notevolmente carente, per non dire del tutto assente, una simile informativa per quanto concerne il valore immobiliare dei terreni agricoli. Nel nostro ordinamento giuridico esiste ancora un concetto di valore agricolo convenzionale, più propriamente definito valore agricolo medio (VAM) determinato, a livello provinciale, per regioni agrarie omogenee e qualità di coltura, tuttavia tali valori, in relazione alle loro finalità intrinseche ed alle metodologie di rilevazione e aggiornamento, non sono in grado di potere esprimere con la stessa chiarezza dei correnti listini immobiliari la variabilità dei valori agricoli ordinari effettivi essendo vincolati, per definizione intrinseca, ad esprimere un medesimo valore unitario per comune e qualità di coltura. Come è ben facile immaginare un comune può essere composto di zone territoriali notevolmente disomogenee sotto il profilo orografico, che è uno dei parametri i più influenti sul valore. Inoltre analoga criticità si possono presentare in relazione all'inserimento in una medesima regione agraria di comuni non del tutto omogenei fra loro. Di fatto, per i motivi sopra esposti il VAM di un Comune, per uno specifico terreno, può risultare o più alto o più basso del reale valore di mercato. Occorre poi evidenziare come il mercato dei terreni agricoli ha risentito, per molti anni, in modo essenziale dei criteri di valutazione automatica previsti dal D.P.R. 131/1986 (Testo unico delle imposte di registro) e pertanto i prezzi dichiarati sugli atti traslativi fino a pochi anni fa era quello determinato sulla scorta dei Redditi Dominicali che nulla avevano a che fare con i reali valori di mercato. Solo negli ultimi periodi si sta assistendo a dichiarazioni più veritiere, ma il mercato è ancora poco trasparente e comunque non produce quei parametri sufficienti, sia dal punto qualitativo che quantitativo, a realizzare un Osservatorio di "natura scientifica". Quanto precede evidenziano le difficoltà concrete di reperire informazioni sull'andamento dei valori del mercato dei terreni agricoli, ancorché sommarie, e perché è viva l'esigenza della costituzione di un Osservatorio di valori immobiliari dei beni di tale natura.

In conclusione, pare opportuno evidenziare che solo la stima effettuata da un tecnico professionista, in quanto esperto del settore, redatta dopo un'accurata ispezione al fondo ed ai caratteri locali della zona in cui è posto ed adeguate indagini di mercato, costituisce la consulenza idonea a rappresentare e a descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia il bene e a motivare il valore da attribuire; il sottoscritto ha preso comunque di riferimento i VAM per verificare se i valori applicati dallo stesso risultavano in ogni caso, non inferiori a questi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca,



conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Pescaglia, agenzie: operanti in zona Garfagnana e media valle del Serchio, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: tecnici professionisti operanti in zona Garfagnana e media valle del Serchio - siti internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Fabbricato residenziale unifamiliare	29,00	0,00	26.100,00	26.100,00
B	porzione di unità imm.re unita di fatto	108,50	0,00	113.500,00	113.500,00
C	garage pertinenza abitazione principale	0,00	0,00	17.300,00	17.300,00
D	terreno agricolo	0,00	0,00	14.800,00	14.800,00
				171.700,00 €	171.700,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

la quota non è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 171.700,00

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 **€. 34.340,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 66/2022

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A Locale di sgombero a PESCAGLIA Gello, frazione, della superficie commerciale di 16,00 mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])

trattasi di unico vano con destinazione d'uso "sgombero" nel quale trovasi installata una cucina a gas ed un lavello.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 250 cm..Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 1008 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 20,19 Euro, indirizzo catastale: Frazione Gello, piano: S1, intestato a [REDACTED] derivante da Costituzione del 02.07.2003 - Pratica n.ro 150798 in atti dal 02.07.2003 (n.ro 1635.1/2003) Coerenze: via pubblica su due lati, mappale 1080, mappale 1093, salvo se altri e/o diversi.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.000,00
Data della valutazione:	23/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] senza alcun titolo

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:

fondo patrimoniale, stipulata il 12/09/2013 a firma di Notaio Loria Luca ai nn. 307/202 di repertorio, trascritta il 17/09/2013 a Lucca ai nn. 12407/9198, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED], derivante da Atto Notarile Pubblico - Costituzione di fondo patrimoniale.

Per individuazione delle quote spettanti ad ogni soggetto citato, il sottoscritto rimanda all'esame della nota di trascrizione allegata.

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.**4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.**4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.***4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:***4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/06/2017 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 1164 di repertorio, iscritta il 04/02/2021 a Lucca ai nn. 1911/260, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto Giudiziario - Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 55.000,00.

Importo capitale: € 33.879,11.

Il sottoscritto precisa che per quanto riguarda le quote interessate dall'ipoteca giudiziale in questione, rimanda all'esame della nota di iscrizione allegata alla presente.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/02/2022 a firma di U.N.E.P. presso Trib. di Lucca ai nn. 629 di repertorio, trascritta il 11/03/2022 a Lucca ai nn. 4195-3012, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto Esecutivo o Cautelare.

Il sottoscritto precisa che per quanto riguarda le quote di proprietà pignorate, riferibili ai soggetti sopra indicati, rimanda all'esame della relativa nota di iscrizione allegata alla presente.

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

revoca atti soggetti a trascrizione (revoca fondo patrimoniale), stipulata il 27/10/2017 a firma di Tribunale di Lucca, trascritta il 07/03/2018 a Lucca ai nn. 3620/2593, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Domanda giudiziale.

Per quanto riguarda la quota interessata dalla revoca, il sottoscritto rimanda all'esame della nota di trascrizione allegata alla presente. Il sottoscritto precisa anche che, per quanto possa occorrere, che nella sezione D della nota in questione viene precisato che a corredo del foglio 38, mappale 992, vi è anche il subalterno n.ro 3 il quale risulta essere un bene comune non censibile esente da reddito di proprietà esclusiva del soggetto sopra generalizzato.

Annotazione a margine di trascrizione (n.ro 9.198 del 17.09.2013), trascritta il 30/10/2018 a Lucca ai nn. 2247/16708.

Trattasi di annotamento a margine della trascrizione del fondo patrimoniale sopra riportata, conseguente all'avvenuta trascrizione della precedente domanda giudiziale.



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:

Le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, vengono di seguito indicate pari a € 0,00 (vengono così inserite in automatico dal programma di gestione del presente elaborato) in quanto non determinate dal sottoscritto, di fatto non è stato richiesto nel quesito formulato dal Giudice per l'Esecuzione, resta inteso che sarà comunque un onere che graverà la procedura successivamente all'aggiudicazione dei beni.

I costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli vengono anch'essi indicati pari a zero in quanto a carico della procedura esecutiva per disposizione del Giudice dell'Esecuzione e dovranno in ogni caso essere valutati per quanto effettivamente sono al momento della cancellazione a cura del Delegato alla Vendita.

Le spese medie di gestione annue, al momento non quantificate, sono quelle dovute per imposte/tasse di vario tipo, al momento vigenti.

Resta salva la possibilità di vizi occulti non rilevabili in quanto tali. Valgono in ogni caso tutti i vincoli di natura urbanistica/edilizia ed ambientale/paesaggistica risultanti dagli strumenti vigenti sul territorio comunali e sovraordinati

Il sottoscritto EdG sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la



conformità;

- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

Attestato di Prestazione Energetica: non reperito, ma comunque non necessario.

Servitù attive e passive: Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione di quelle costituite per destinazione del padre di famiglia derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio tubazioni, utenze e luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari.

NOTA BENE: in merito alle servitù, il sottoscritto evidenzia che detta unità immobiliare è gravata da servitù di passaggio a favore dell'adiacente unità immobiliare di proprietà di soggetti terzi.

Oneri: Al momento del sopralluogo, all'interno dell'immobile, stazionava materiale di vario genere non meglio identificato. Lo smaltimento di ogni rifiuto presente sui luoghi al momento dell'aggiudicazione del presente Lotto dovrà essere eseguito nei modi consentiti dalle normative specifiche ed è posto a carico dell'aggiudicatario. Di tale circostanza, lo scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta nel proseguo indicato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] (tutti già generalizzati nella presente) per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di successione al sig. [REDACTED] (dal 31/07/2019).

Non è stata presentata la dichiarazione di successione al sig. [REDACTED], ne sono stati effettuati atti di accettazione; gli eredi legittimi hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario, con atto della Cancelleria presso il Tribunale di Lucca il giorno 18 ottobre 2019 al n.ro 11.832 di reg. part.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 18/07/2003), con atto stipulato il 29/11/1989 a firma di Notaio Lelio Simi ai nn. 20.484 di repertorio, trascritto il 05/12/1989 a Lucca ai nn. 12.738 di reg. part..

Il titolo è riferito solamente a mappale 1008 sub. 1

[REDACTED] (già generalizzato nella presente) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/07/2003 fino al 31/07/2019), con atto stipulato il 18/07/2003 a firma di Notaio Concetta Gigliotti ai nn. 13.762 (in primo luogo) di repertorio, trascritto il 26/07/2003 a Lucca ai nn. 9.029 di reg. part..

Il titolo è riferito solamente a mappale 1008 sub. 1 (derivato da porzione del mappale 755)



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche espletate dal sottoscritto EdG presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico comunale di Pescaglia, è stata reperita solamente una pratica edilizia-autorizzativa che interessa il fabbricato, nel suo complesso, di cui fa parte l'unità immobiliare in questione, precisamente la **Comunicazione di Inizio Lavori** acquisita dall'Ufficio **Protocollo in data 12 aprile 1995 al numero 2668**; l'intervento previsto era il consolidamento del tetto.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in questione, fa parte del centro storico del paese di Gello, la sua costruzione risale, esaminando tipologia costruttiva e materiali utilizzati, in un'epoca anteriore al 1967, o addirittura al 1942.

Al sottoscritto preme precisare che l'interno dell'unità immobiliare è stato certamente oggetto di un intervento edilizio, che avrebbe necessitato di una comunicazione di inizio lavori non reperita.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile in questione, secondo il Regolamento Urbanistico ai sensi della L.R. 3 gennaio 2005 n.ro 1 art. 55, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.ro 42 del 18.09.2010 (rif. Tavola 2.6 - UTOE P2), è classificato come "edifici di valore ambientale" - Classificazione del patrimonio edilizio esistente (art. 42), di cui il sottoscritto riporta il contenuto:

Gli edifici esistenti sono classificati : a) Edifici di valore architettonico : tutti gli edifici notificati di interesse storico-artistico ai sensi del Codice dei Beni Culturali, ed altri ad essi assimilati che presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale e ambientale e per connotazione architettonica e tipologica; b) Edifici di valore ambientale: corrispondono a edifici che per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano e nel territorio agricolo si definiscono come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale; c) Edifici di nessun valore architettonico e/o ambientale: corrispondono a edifici di più recente formazione, del tutto privi di valore architettonico o, seppur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria. d) Edifici non classificati (di colore grigio nella cartografia del R.U.): corrispondono ad edifici ai quali non è stata attribuita nessuna classe di valore, per difficoltà di accesso o perché non rappresentati in cartografia. In questi casi il proponente dell'intervento edilizio dovrà allegare alla pratica edilizia una proposta di schedatura che sarà valutata dall'Ufficio Tecnico Comunale. A questo scopo dovrà essere compilata la Scheda Tipo utilizzata per la schedatura del patrimonio edilizio esistente disponibile sul sito internet del Comune o presso lo stesso Ufficio Tecnico. e) Le indicazioni riportate nelle schedature ai punti C – Consistenza dell'edificio e pertinenze, D – Elementi costruttivi, E – Elementi decorativi ed ornamentali ed F – Destinazione d'uso, hanno carattere puramente indicativo.

Dal punto di vista "vincolistico", consultati i vari siti della Regione Toscana, è emerso che i beni oggetto del presente procedimento espropriativo, ricadono in area regolata dal D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. h; per completezza d'informazione viene riportato testualmente il contenuto dell'art. 142 (Codice dei beni culturali e del paesaggio):

1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:
 - a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
 - b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
 - c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;



- d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
- e) i ghiacciai e i circhi glaciali;
- f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
- g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
- h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448;
- l) i vulcani;
- m) le zone di interesse archeologico.

2. La disposizione di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e), g), h), l), m), non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985:

- a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;
- b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;
- c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

3. La disposizione del comma 1 non si applica, altresì, ai beni ivi indicati alla lettera c) che la regione abbia ritenuto in tutto o in parte irrilevanti ai fini paesaggistici includendoli in apposito elenco reso pubblico e comunicato al Ministero. Il Ministero, con provvedimento motivato, può confermare la rilevanza paesaggistica dei suddetti beni. Il provvedimento di conferma è sottoposto alle forme di pubblicità previste dall'articolo 140, comma 4.

4. Resta in ogni caso ferma la disciplina derivante dagli atti e dai provvedimenti indicati all'articolo 157.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'unità immobiliare in questione, in linea di massima, o meglio, in termini di consistenza, risulta conforme, la planimetria catastale, seppure le modifiche da regolarizzare non incidano sulla consistenza di questa, a giudizio dello scrivente, necessità di una "esatta rappresentazione grafica", il cui costo è stato stimato dal sottoscritto in circa € 800,00.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta "parzialmente" conforme, infatti come già indicato nella presente, al suo interno sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria, consistenti nel rifacimento degli intonaci e dei pavimenti; a giudizio del sottoscritto, è stata abbassato anche il solaio di calpestio per portarlo al solito livello di quello dell'unità immobiliare adiacente (di proprietà di terzi, quindi esclusa dal pignoramento), situazione questa che potrebbe essere avvalorata dalla differenza di altezza rilevabile in loco (2,50 mt.), rispetto a quella indicata nella planimetria catastale (2,15 mt.), quindi con una



differenza di + 0,35 mt (di fatto corrispondenti al dislivello che viene superato dai gradini esistenti e non riportati nella planimetria catastale).

Il sottoscritto EdG, in maniera "meramente indicativa" quantifica la spesa per la regolarizzazione urbanistica del bene in € 2.200,00.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: al sottoscritto preme ricordare che la dichiarazione di successione al sig. [REDACTED] non è stata presentata, ne sono stati effettuati atti di accettazione, gli eredi hanno solamente accettato l'eredità con beneficio d'inventario, i cui dati sono già stati riportati nella presente, ciò significa che le intestazioni catastali dei beni oggetto del presente procedimento esecutivo, non risultano aggiornate.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

L'unità immobiliare in questione è dotata di impianto elettrico ed idrico, i quali sono alimentati dall'unità immobiliare adiacente di proprietà di soggetti terzi, pertanto, l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese, a separare detti impianti.

Il sottoscritto EdG in via "meramente indicativa" quantifica la spesa per la separazione degli impianti, a corpo, in € 1.500,00.

BENI IN PESCAGLIA GELLO, FRAZIONE

LOCALE DI SGOMBERO

DI CUI AL PUNTO A

Locale di sgombero a PESCAGLIA Gello, frazione, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])

trattasi di unico vano con destinazione d'uso "sgombero" nel quale trovasi installata una cucina a gas ed un lavello.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 1008 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 20,19 Euro, indirizzo catastale: Frazione Gello, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da Costituzione del 02.07.2003 - Pratica n.ro 150798 in atti dal 02.07.2003 (n.ro 1635.1/2003)
Coerenze: via pubblica su due lati, mappale 1080, mappale 1093, salvo se altri e/o diversi.

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

nella media ★★★★★★★★★★

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in non presente, il rivestimento è realizzato in faccia vista

nella media ★★★★★★★★★★

manto di copertura: realizzato in laterizio con coibentazione in non presente

nella media ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in monocottura

nella media ★★★★★★★★★★

plafoni: realizzati in intonacati

nella media ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

idrico: con alimentazione in acquedotto pubblico. alimentato da altra unità immobiliare di proprietà di soggetti terzi, quindi esclusa dal pignoramento.

nella media ★★★★★★★★★★

elettrico: la tensione è di 220 Volt conformità: non rilevabile. alimentato da altra unità immobiliare di proprietà di soggetti terzi, quindi esclusa dal pignoramento.

nella media ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale di sgombero	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Per regolarizzazioni varie (vedi giudizi di conformità)	-4.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.500,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene in questione, il sottoscritto ha ritenuto idoneo il metodo per confronto diretto, assumendo come parametro tecnico per la comparazione, quello relativo alla superficie utile netta. Per la definizione dei valori parametrici di riferimento, sono stati considerati i valori di compravendita di beni analoghi nella zona, cioè in condizioni simili per caratteristiche di utilizzo, dimensionali e di conservazione. L'attribuzione di valore deriva in ogni caso da un procedimento complesso per il quale la semplice comparazione parametrica costituisce esclusivamente un primo orientamento sulla base del quale sviluppare specifiche valutazioni estimative.

La stima viene in ogni caso formulata con criteri prudenziali tenendo in considerazione la condizione critica che caratterizza il mercato immobiliare attualmente.

Il sottoscritto evidenzia nuovamente che, nella stima a corpo, è già compresa la penalizzazione necessaria per tenere conto in via orientativa degli oneri relativi alle regolarizzazioni necessarie e più in generale dei rischi che l'acquirente andrà ad assumersi al riguardo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Pescaglia, agenzie: operanti in zona Garfagnana e media valle del Serchio, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: tecnici professionisti operanti in zona Garfagnana e media valle del Serchio - siti internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Locale di sgombero	16,00	0,00	7.500,00	7.500,00
				7.500,00 €	7.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

la quota non è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 7.500,00



