

Andrea Baratta geometra



Viale Puccini 311/B S.Anna - 55100 Lucca
andreabarattageometra@gmail.com mobile 348-8601652

Tribunale di Lucca
Causa civile rg. 4490 del 2021

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

G.I. Dott. Michele Fornaciari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Settembre 2025

Firmato Da: BARATTA ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4782a6



TRIBUNALE di LUCCA

Causa civile rg. 4490 / 2021

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Giudice Dott. Michele Fornaciari

settembre 2025



Conferimento incarico e quesito

Nell'udienza del 14 maggio 2025 l'Ill.mo Magistrato conferiva allo scrivente il seguente mandato e più precisamente:

“ dica il ctu se l'immobile per il quale è causa sia o meno divisibile in natura; laddove non lo sia, quantifichi il valore di mercato dello stesso; ulteriormente, ne quantifichi il canone di locazione di mercato; ”.

Premessa

L'accesso all'immobile è stato effettuato coattivamente previa autorizzazione del Magistrato, poiché dei tre accessi, due risultavano sbarrati dall'interno (e pertanto malgrado che il difensore avesse le chiavi, non era possibile accedervi), mentre dell'altro risultava cambiata la serratura.

Relazione

Trattasi complessivamente i diritti della piena proprietà spettanti nella misura di 1/3 ciascuno alle parti in causa:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

su un immobile per abitazione, corredato da resede esclusiva antistante e retrostante, nonché da un piccolo manufatto accessorio anch'esso con resede di



pertinenza; il tutto posto in Comune di Capannori (Lu), fraz. Segromigno in Monte, Via Ciabattari 40, presso un contesto residenziale di corte avente duplice accesso dalla via pubblica.

Il fabbricato si eleva a tre piani fuori terra e si distribuisce al piano terra con ingresso, cucina, ripostiglio sottoscala, altro ripostiglio utilizzato come centrale termica, scale di collegamento e due ampi vani per soggiorno; al piano primo, quattro camere ed un bagno; al piano secondo a soffitta, tre ampi locali a tetto di differenti dimensioni. Si precisa che alcune stanze al piano primo risultano chiuse a chiave, per cui si presume abbiano le medesime finiture del resto della casa, non emergendo circostanze che inducano a ritenere il contrario.

Sono a corredo pertinenziale una piccola resede, lato via pubblica, oltre ad una resede lastricata lato corte; nonché da un piccolo manufatto accessorio, identificato dal mappale 2004, per forno¹, tettoia e ripostiglio con ampia resede non identificata materialmente sul posto.

Confini

Vi confinano nel complesso, strada pubblica, mappale 434, mappale 432, mappale 489 e mappale 1273, salvo se altri e meglio di fatto.

¹ Con l'eccezione di comunanza appresso descritta



Referenze catastali

E' censito all'Agenzia delle Entrate - territorio - al catasto fabbricati del Comune di Capannori, Foglio 46, come segue:

- quanto all'abitazione, dal mappale 864, Corte Ghiodi Segromigno in Monte - Piano T-1-2, categoria A/3, classe 5, vani 9,5, rendita euro 873,33;
- quanto al manufatto pertinenziale, dal mappale 2004, Via Ciabattari snc - Piano T, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 13, superficie catastale mq. 26, rendita euro 32,23.

La planimetria dell'abitazione Variazione del 16/10/1986 Pratica n. 189656 in atti dal 25/09/2000 per diversa distribuzione degli spazi interni-rettifica classamento (n. 14745.1/1986) non identifica esattamente la distribuzione dell'immobile per la chiusura di un vano porta al piano terra, nonché per la dislocazione della cucina.

La planimetria del manufatto pertinenziale di Costituzione del 14/05/2012 Pratica n. LU0064916 in atti dal 14/05/2012 (n. 1230.1/2012) identifica l'attuale consistenza e distribuzione.

Provenienza

Nelle parti in causa i diritti di 1/3 ciascuno, e complessivamente la piena proprietà, sono pervenuti per atto di acquisto fattone [REDACTED], [REDACTED] ai rogiti del Notaio Guido Politi del 5 giugno 2013, rep. 80.207, reg. Lucca il 06 giugno 2013 al n. 4061, ivi trascritto in data 7 giugno 2013 al n. 5964 reg. particolare.



Servitù

Alla piccola resede, catastalmente pertinenziale l'abitazione oggetto di causa lato via pubblica, si accede per tramite servitù apparente pedonale, con opere visibili, gravante il mappale 432.

La resede del manufatto pertinenziale identificata dal mappale 2004, risulta all'apparenza gravata da servitù di passo pedonale e carrabile a favore di terzi aventi diritto alla corte. Sempre in ordine alle servitù, risulta in modo apparente, l'esercizio a favore del fondo oggetto di causa, la possibilità di transito pedonale e carrabile a carico dei fondi costituenti la corte, per entrare e uscire dalla stessa attraverso i due accessi dalla via pubblica. Il tutto fatta salva migliore disciplina in ordine a tale esercizio eventualmente contenuta negli atti di provenienza anche degli aventi diritto alla corte.

Riguardo il forno, esso risulta gravato da "uso comune" con gli aventi diritto alla corte, così come segnalato nell'atto di provenienza ai rogiti del Notaio Guido Politi del 5 giugno 2013 rep. 80.207, che richiama l'atto di divisione ai rogiti del Notaio Simi del 16 ottobre 1981 rep 13.127, primo luogo.

Situazione Edilizia

Entrambi i fabbricati sono all'evidenza di impianto storico della corte, per tipologia, materiali e quant'altro di incontrovertibile, con le eccezioni che seguono, e comunque



ai fini della commerciabilità risultano edificati in data antecedente al 01.09.1967 e successivamente sono stati rintracciati i seguenti permessi autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 570 del 1978 (pratica ed. 119 del 1978) per la costruzione di un bagno nell'abitazione;
- Concessione Edilizia n. 4369 del 1986 (pratica ed. 101 del 1986) per diversa distribuzione degli spazi interni nell'abitazione.

Non risulta rintracciata l'abitabilità il cui onere resta a carico dell'aggiudicatario.

Dal raffronto fra quanto legittimato e lo stato attuale risulta spostata la destinazione della cucina nel locale che in origine era destinato a cantina/ripostiglio; modifiche che potranno essere regolarizzate ai sensi della Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modifiche, fatta salva l'istruttoria riservata all'ente pubblico anche in ordine alla sanzione applicabile, da intendersi a carico dell'aggiudicatario ivi compresi gli oneri professionali. Peraltro occorre segnalare che malgrado l'attuale collocazione della cucina sia senz'altro più confacente rispetto a quella indicata negli atti rilasciati, in quanto dotata di areazione e luce naturale, non risultano tuttavia rispettati i parametri aeroilluminanti e di altezza utile, per cui occorrerà chiedere la deroga alla competente azienda sanitaria locale o, in caso di diniego, collocare altrove tale destinazione.

Contestualmente a tale regolarizzazione si evidenzieranno preliminarmente anche le tolleranze dimensionali indicate nei predetti titoli edilizi, al solo fine di rendere più



corretta possibile la rappresentazione grafica, senza che questa comporti la necessità di regolarizzazione edilizia.

Riguardo il manufatto pertinenziale (mappale 2004), si esprimono dubbi sulla sporgenza della tettoia centrale tra il forno ed il ripostiglio, sorretta su due pilastri avulsi rispetto alla struttura portante del manufatto; intervento per il quale non sono stati rintracciati permessi autorizzativi. Qualora venisse accertata la difformità e non fosse sanabile, si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi secondo le disposizioni della pubblica amministrazione.

Stato manutentivo

Nel complesso l'immobile versa in sufficienti condizioni di uso e manutenzione, con la necessità di evidenti opere di ammodernamento nelle finiture e negli impianti e nella copertura, inadeguata sotto il profilo del contenimento energetico.

Stato locativo

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero da persone.

Della divisibilità

L'esame del compendio non consente di ottenere comodamente tre quote distinte, per cui è da ritenersi indivisibile.



Parametri di valutazione e stima

L'indagine peritale che ha portato alla presente stima è limitata all'esame degli aspetti amministrativi cartacei catastali e comunali, nonché su quanto è emerso visivamente dal sopralluogo, per cui ulteriori indagini al di fuori di quelle appena indicate, non sono state effettuate e l'aggiudicatario (in caso di pubblico incanto) accetta tale condizione senza riserva alcuna. In particolare, non sono state verificate le strutture, la presenza, o meno, di amianto, gli allacci alle utenze, la conformità degli impianti, che all'apparenza non sono certificabili, etc. per le quali l'aggiudicatario se ne fa espressamente carico senza pretendere alcunché a qualsiasi titolo.

Ciò posto, nella determinazione del valore di stima dei beni in oggetto sono state esperite le consuete ricerche nel settore specifico, integrando i valori già in possesso dello scrivente, viste anche le quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) dove per le abitazioni economiche indicano un *range* di valori compreso tra €. 870,00 e 1.300,00 al mq. in condizioni di normale uso e conservazione, mentre per i locali accessori il *range* di valori varia tra 450,00 e €. 670,00 al mq..

Il complesso dei dati raccolti non è comunque da ritenersi vincolante per lo scrivente, ma concorre a formulare un giudizio di stima riferito specificatamente al bene in esame. In linea generale nelle stime immobiliari si è soliti adottare come metodo di stima il procedimento sintetico di "*Stima Comparativa*" nel quale le variabili che



interagiscono tra loro e che appartengono ad ogni singolo bene sono per antonomasia quelle condizioni estrinseche ed intrinseche che, comparate con i prezzi medi correnti di mercato di beni simili, dovrebbero esprimere il più probabile valore di mercato del bene immobile in un determinato momento temporale.

Gli elementi tecnici che assurgono ad esame sono l'ubicazione, la consistenza, le pertinenze, lo stato d'uso e conservazione, l'assenza dell'abitabilità, il grado di finitura e la regolarità edilizia.

Pertanto, assodata la non divisibilità in natura, si ritiene che per tale bene il più probabile valore di mercato possa essere indicato a corpo e non a misura, come segue, le cui dimensioni sono ricavate sia dagli atti comunali, sia direttamente sul posto:

- Abitazione piano terra mq. 112,00 circa al 100% = mq. 112,00
- Abitazione piano primo mq. 107,00 circa al 100% = mq. 107,00
- Abitazione soffitta mq. 108,00 circa al 50% = mq. 54,00

Superficie convenzionale (in cifra tonda) mq. 273,00

Stima: mq. 273,00 x €. 650,00/mq. = €. 177.450,00.

- Manufatto accessorio e resede - a corpo €. 7.550,00

In tali valori è da intendersi ricompresa l'incidenza delle resedi.

Il totale complessivo può essere ragionevolmente indicato in complessivi €. 185.000,00 (euro centottantacinquemila/00).

Formazione lotti e indicazione valore a base d'asta



In assenza di proposte di riscatto delle quote all'interno delle parti in causa, si suggerisce di porre all'incanto, nei modi e nelle forme che il G.I. riterrà opportune, un lotto unico, poiché il manufatto accessorio antistante l'abitazione, riveste utile pertinenza della stessa. In caso di vendita all'incanto, come da prassi per agevolare l'interesse collettivo e per escludere la garanzia del vizio occulto, si suggerisce di abbattere del 20% il valore di stima e più precisamente:

€ 185.000,00 X -20% = € 148.000,00 (euro centoquarantottomila).

Valore locatizio

Dovendo ricercare un valore locatizio, non essendo facile reperire contratti di locazioni di beni simili, anche in questo caso sovengono in aiuto le quotazioni OMI, laddove per le abitazioni economiche indicano un *range* di valori compreso tra € 3,50 e € 5,00 al mq / mese. per immobili in condizioni di normalità.

Nel caso di specie le finiture e le dotazioni sono al di sotto del criterio predetto per cui si ritiene di adottare come importo unitario € 3,00/mq./mese, che moltiplicato per la consistenza utile dell'abitazione² determina ragionevolmente il valore locatizio in: € 3,00/mq. x (mq. 273 x -15%) = € 700,00/mese in cifra tonda.

Lucca, li 30.07.2025

Geom. Andrea Baratta

² Intendendo ricompresa l'incidenza del manufatto esterno pertinenziale e detraendo dalla superficie convenzionale commerciale la percentuale del 15%, quale incidenza forfetaria delle murature.



Osservazioni di parte

Con mail del 22 settembre 2025 il difensore di parte attrice ha comunicato di non osservare nulla circa le risultanze della bozza peritale.

Nel confermare quindi il contenuto peritale che precede, si deposita la presente in Cancelleria, restando a disposizione per eventuali incombenze.

Lucca 23 settembre 2025

Geom. Andrea Baratta



CTU Trib. Lucca R.G.4490/2021

1 messaggio

22 settembre 2025 alle ore 11:26

A: andrea baratta <andreabarattageometra@gmail.com>

Egregio CTU,


la presente per comunicarLe che non ho osservazioni da fare in merito a quanto in oggetto.

Cordiali Saluti.

[Redacted signature]

[Redacted signature block]

Questo messaggio è strettamente riservato al destinatario indicato nella mail. Il suo contenuto potrebbe essere legato al segreto professionale e/o contenere informazioni soggette alla vigente normativa sul trattamento dei dati personali. Nel caso questa comunicazione Vi fosse pervenuta per errore, Vi preghiamo di distruggerne il contenuto e contattare il mittente. Grazie.

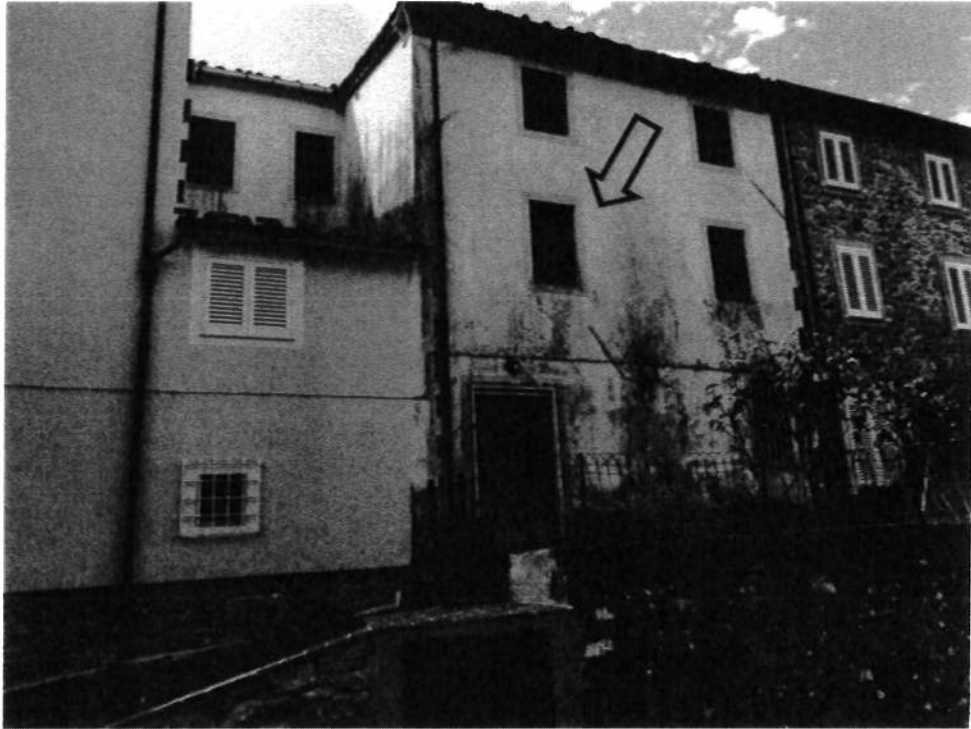
 Privo di virus. www.avast.com





Immagini ©2025 Airbus, Immagini ©2025 Airbus, Maxar Technologies, Dati cartografici ©2025 50 m





La facciata lato via pubblica

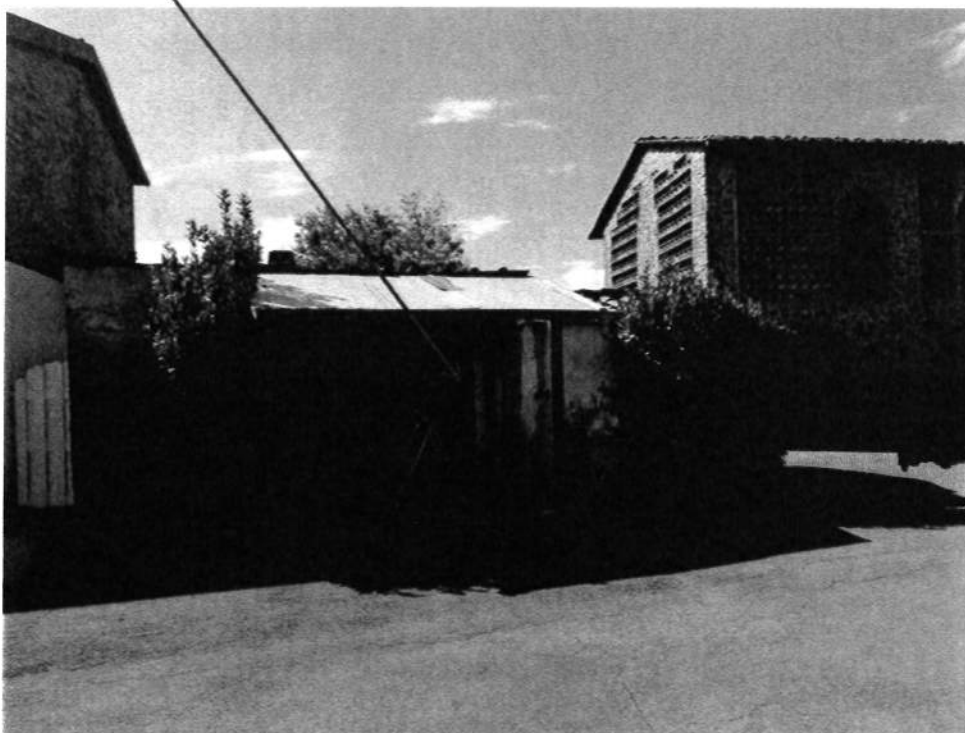


La resede lato via pubblica



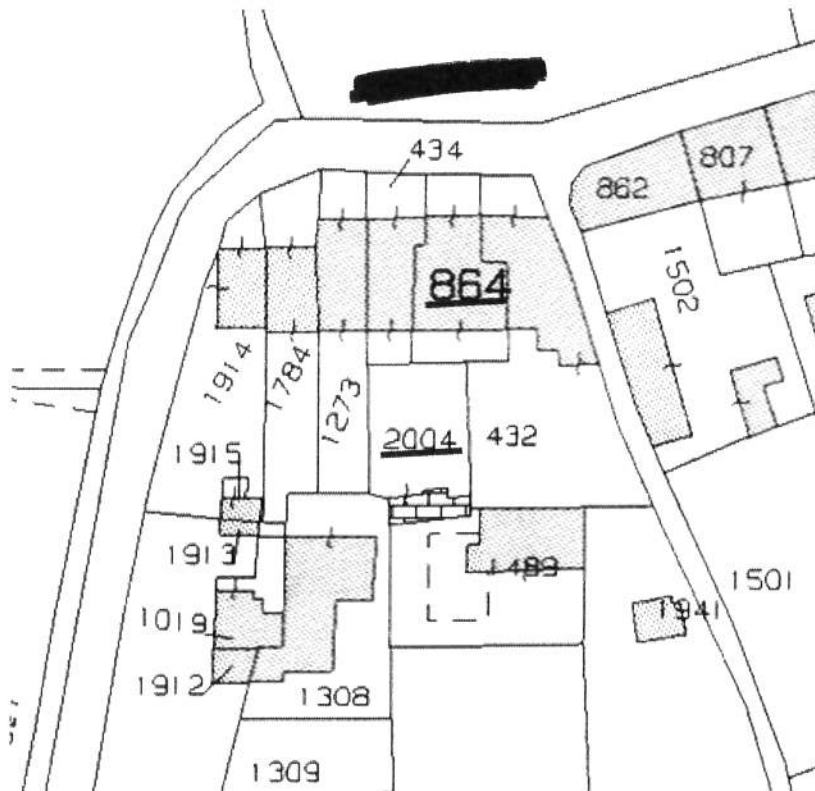


Il manufatto accessorio mappale 2004 con la resede di pertinenza





Il manufatto accessorio mappale 2004



Foglio 46 - mappali 864 e 2004 (mappa fuori scala)



Data presentazione: 16/10/1986 - Data: 17/06/2025 - n. T89215 - Richiedente: BRTNDR69A01E715Y

MODULARIO P. 9 - 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lirc 150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1986, N. 381)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CAPANNORI - Via SEGRAMIGNO IN MONTE -

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LUCCA

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

VIA COMUNALE

PIANO TERRA

COMUNE DI CAPANNORI
F. 46 M. 864
SCALA 1:200

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 16 OTT 1986
PROT. N°

46
864

Completata dal
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo de
della Provincia di

DATA
Firma:

Catasto del Fabbricati - Situazione al 17/06/2025 - Comune di CAPANNORI (8648) - Foglio 46 - Particella 864 - Subalterno

VIA DEI CIABATTARI Piano T. 1 - Z

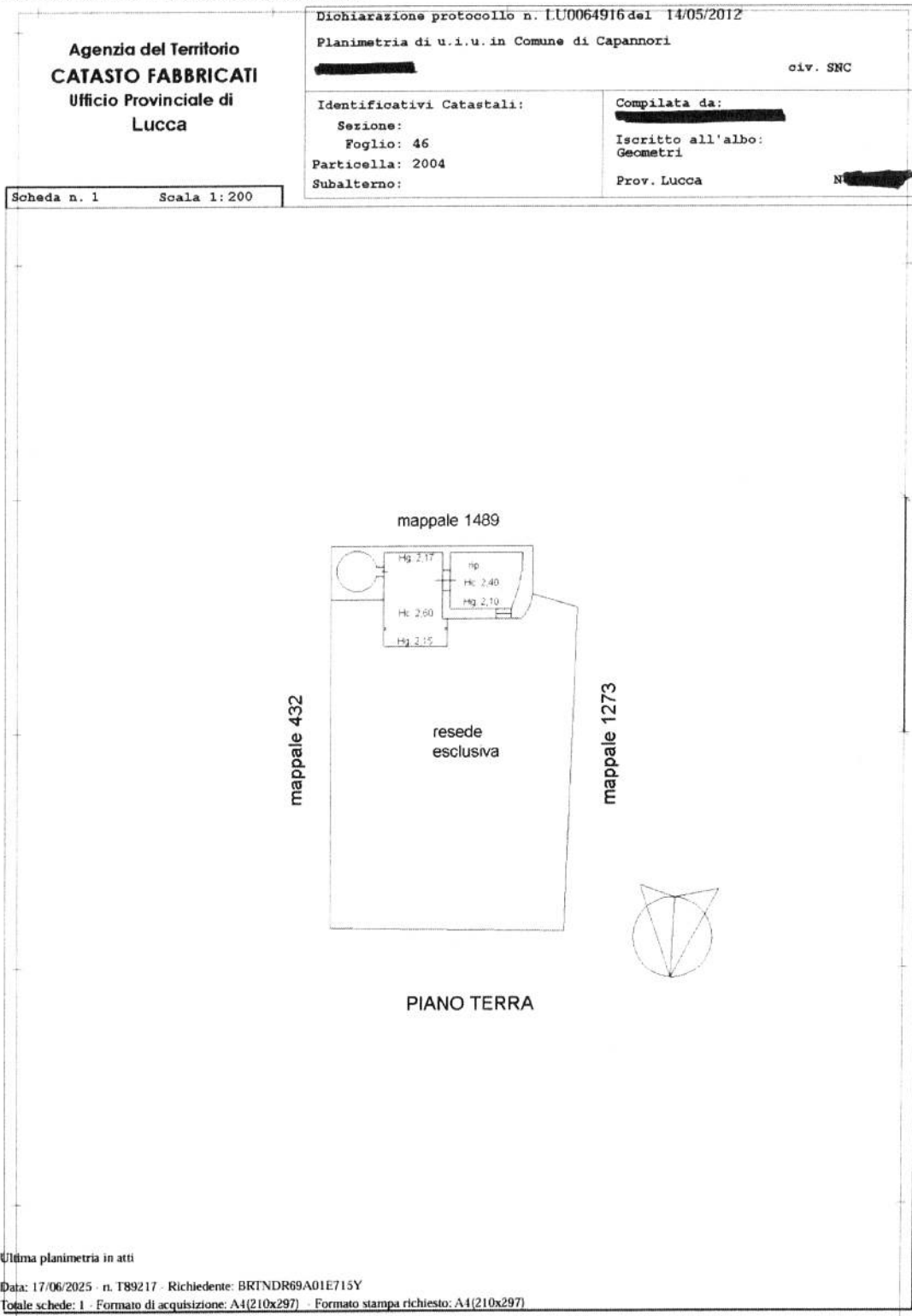
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 16/10/1986 - Data: 17/06/2025 - n. T89215 - Richiedente: BRTNDR69A01E715Y
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Rappresentazione fuori scala

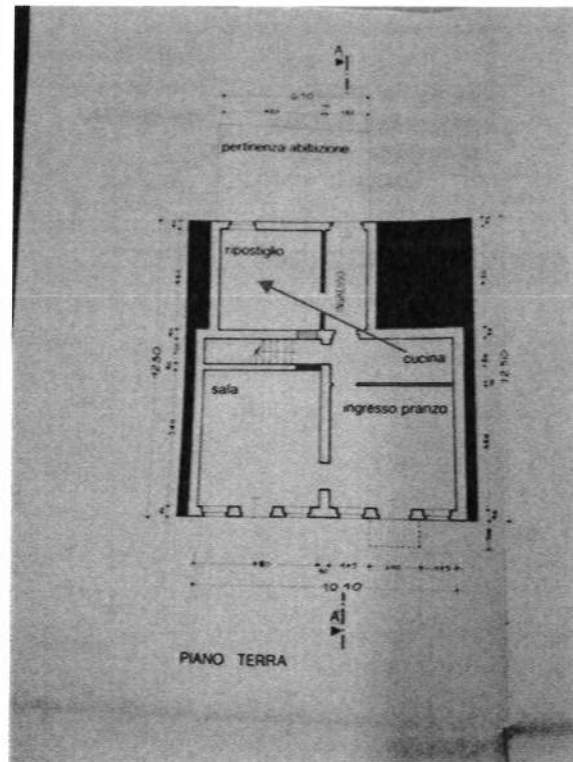
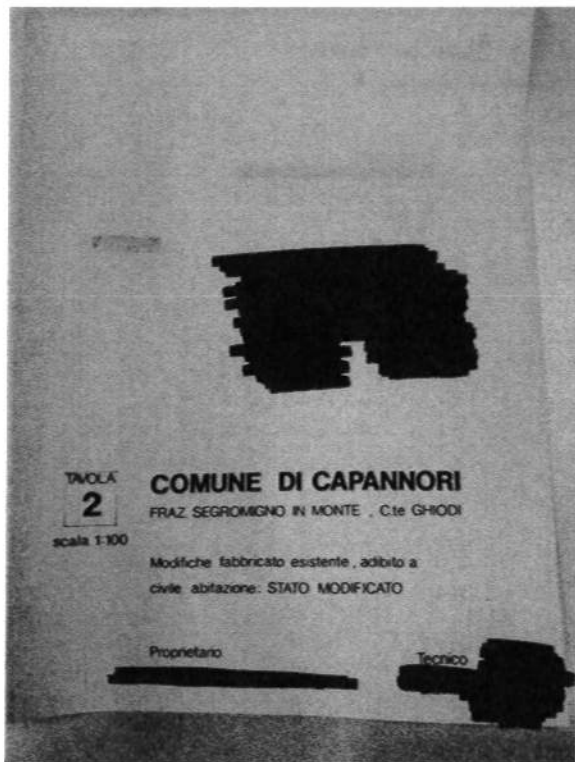


Data: 17/06/2025 - n. T89217 - Richiedente: BRTNDR69A01E715Y

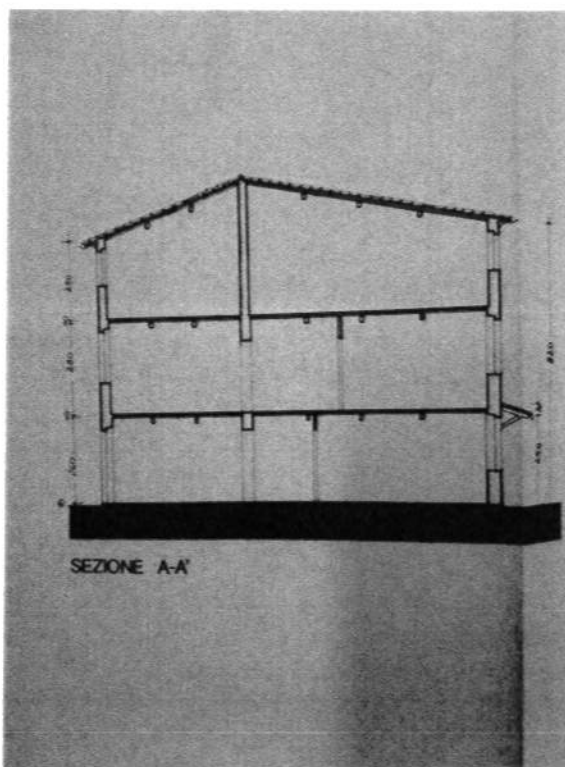
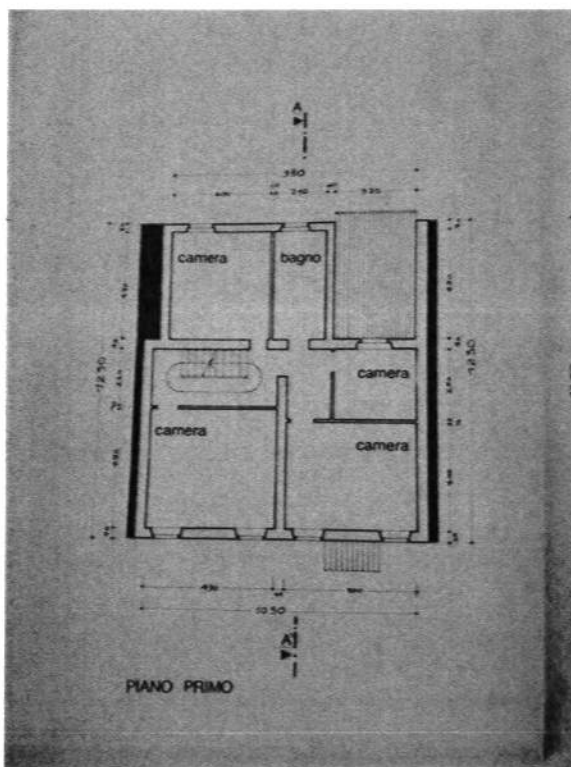


Rappresentazione fuori scala





Attualmente la cucina si trova in luogo del ripostiglio



TRIBUNALE di LUCCA

Causa civile rg. 4490 / 2021

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Giudice Dott. Antonio Mondini

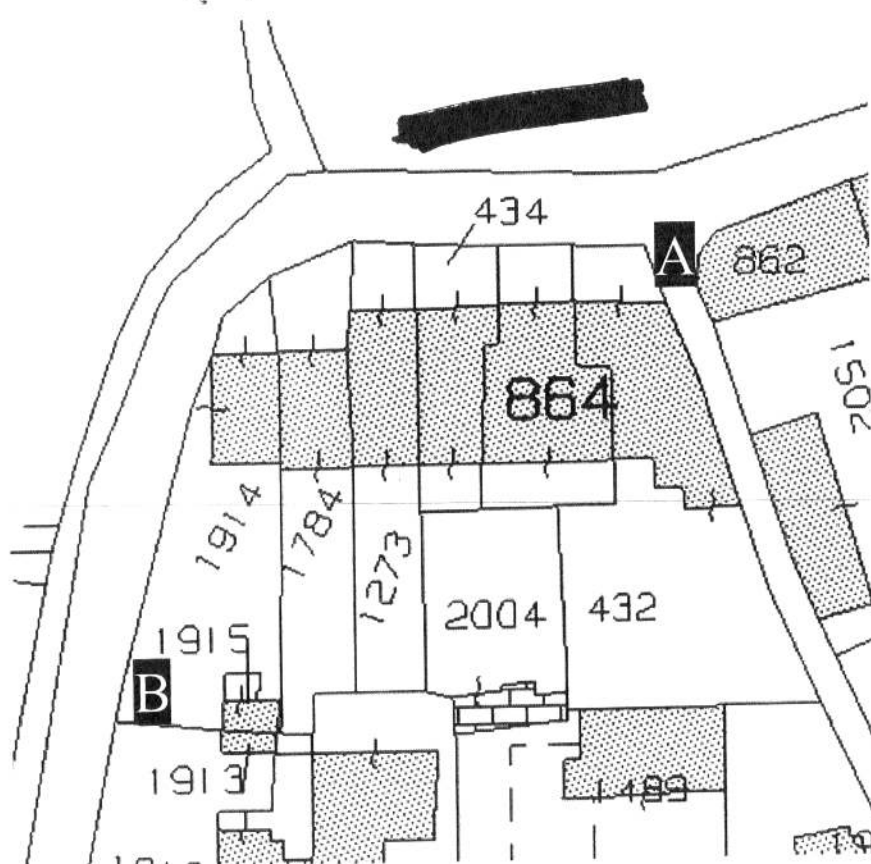
Integrazione peritale

Febbraio 2026



parziale rettifica della perizia depositata pare di poter affermare che l'accesso alla corte a favore dei fabbricati oggetto di causa, debba avvenire esclusivamente dal varco stretto corrente a levante, che diparte dalla via pubblica, indicato con lettera **A** nell'estratto di mappa e nelle foto allegate, mentre i fabbricati oggetto di causa non avrebbero diritto all'accesso dal punto **B**.

Infine si precisa che gli immobili (fabbricati e resedi di pertinenza esclusiva) oggetto di causa vengono alienati con le servitù attive e passive, apparenti e non, o legalmente costituite e così come emerge dallo stato di fatto dei luoghi.



Mappali 864 e 2004 oggetto di causa



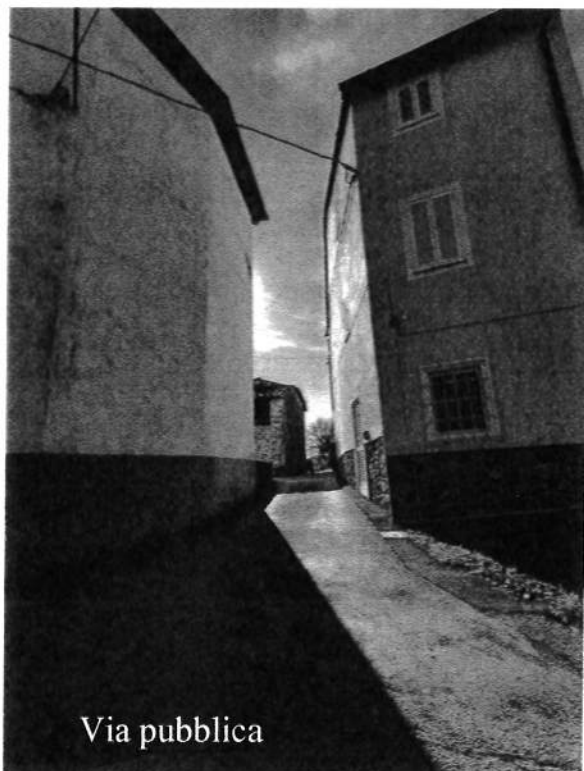


foto 1 - accesso alla corte - punto A



foto 2 -accesso alla corte - Punto B

Restando a disposizione, si deposita la presente nel fascicolo di ufficio.

Lucca, lì 23 febbraio 2026

Il c.t.u. Geom. Andrea Baratta

