



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

311/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AURELIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera Oliva

CUSTODE:

IVG di Lucca - Irene Luvisotti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/08/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Elisa D'angina

CF: DNGLSE82D42E715E

con studio in LUCCA (LU) via S. Giustina n.15

telefono: 0583958317

email: elisa@dangina.it

PEC: elisa.dangina@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 311/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Unità immobiliare ad uso di **civile abitazione** a BAGNI DI LUCCA via Letizia 32, frazione Ponte a Serraglio, della superficie utile commerciale di **137,76 mq** per la quota di 1/2 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****), posta al piano terra rialzato di un più ampio fabbricato elevato ad un piano fuori terra rialzato oltre il seminterrato, comprendente il presente corpo A e l'unità immobiliare di cui al corpo B. L'unità immobiliare di cui al presente corpo A è composta al piano terra rialzato da: ingresso, soggiorno con caminetto, cucina, disimpegno, due camere matrimoniali, una camera singola, due bagni, terrazza con accesso dalle due camere sul retro e porticato sul lato sud e su porzione del lato ovest. Corredata da locale caldaia con doccia e cantina poste al piano seminterrato, oltre ai diritti sulla resede comune (a comune tra il presente corpo A ed il corpo B e pertanto venduta in piena proprietà), distinta al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.98 mapp.1017 sub.5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, il p.t. ha un'altezza utile interna di 306/308cm circa, la cantina ed il vano caldaia poste al piano seminterrato hanno un'altezza utile interna, rispettivamente pari a circa 190cm e 247 cm.

Identificazione catastale:

- **foglio 98 particella 1017 sub. 4 (catasto fabbricati)**, categoria A/2, classe 6, consistenza 7,5 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: VIA LETIZIA n. 32, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** (proprietà 1/2) e ***** DATO OSCURATO ***** (proprietà 1/2), derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente: **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 26/03/2012 Pratica n. LU0040018 in atti dal 26/03/2012 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. 4984.1/2012). Precedentemente: **VARIAZIONE** del 25/03/2011 Pratica n. LU0064863 in atti dal 25/03/2011 **AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE** (n. 23400.1/2011).
- **Confini**: i beni oggetto del presente lotto di vendita (corpo A e corpo B) confinano complessivamente con: mapp.670, torrente Lima, mapp.726, mapp.868, via Letizia - strada statale n.12, s.s.a. e più recenti confini.
- Ai soli fini della **continuità storico-catastale**, si precisa che:
- Al C.F.:
 - il mapp.1017 sub.3, sub.4, oltre la resede comune sub.5, derivano dai sub.1 e 2, come da **VARIAZIONE** del 25/03/2011 Pratica n. LU0064863 in atti dal 25/03/2011 **AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE** (n. 23400.1/2011).
 - A loro volta i mapp.1017 sub.1 e sub.2 derivano rispettivamente dal mapp.725 sub.1 e sub.2, come da **VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO** del 23/03/2011 Pratica n. LU0063911 in atti dal 23/03/2011 **VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO** (n. 23324.1/2011). N.B.: la porzione di resede mapp.868 (porzione b del mapp.725), che alla data del 23/03/2011 risultava essere già stata staccata dal resto della resede con Tipo di Frazionamento in atti dal 22/11/1990 n.2156/1990, è stata eliminata dalla resede comune ai sub.1 e 2, solo con la creazione dei sub.3-4-5 in data 25/03/2011.
 - I mapp.725 sub.1 e sub.2 sono stati creati in data 31/12/1988. N.B.: nella busta è presente il T.M. (che non risulta essere mai stato approvato, nè presente nella visura al C.T.) redatto dal geom. Allegretti Luciano in data 20/12/1988 relativo al mapp.725,

originato dalla fusione del mapp.725 e del mapp.805.

- Al C.T.:
 - il mapp.1017 ENTE URBANO di 389mq comprende il mapp.805 di 152mq ed il mapp.867 di 237mq, come da Variazione del 16/03/2011 Pratica n.LU0058575 in atti dal 16/03/2011 presentato il 10/03/2011 (n. 58575.1/2011).
 - A sua volta il mapp.867 di 237 mq deriva dal mapp.725 di 258mq, come da Tipo di Frazionamento in atti dal 22/11/1990 (n. 2156.1/1990).
 - A loro volta il mapp.725 di 258 mq ed il mapp.805 di 152 mq derivano rispettivamente dalla porzione "a" del mapp.725 di 350mq e dalla porzione "a" del mapp.670 di 802 mq, come da Tipo di Frazionamento n.1443 del 16/07/1970.

- Si precisa che nell'elaborato planimetrico del 31/12/1988 del mapp.725, oltre ai sub.1 e 2, è presente il sub.3, che rappresenta la resede ed un locale tecnico al piano seminterrato, comuni ai sub.1 e 2. Detta unità immobiliare (mapp.725 sub.3) non risulta essere mai stata riportato agli atti del C.F. (non è presente nella visura del C.F.).

Oggi la resede comune (esclusa la porzione del mapp.868) è rappresentata dal mapp.1017 sub.5, mentre il locale tecnico al piano seminterrato è ricompreso nel mapp.1017 sub.4.

Un vano (ripostiglio) porzione dell'ex mapp.725 sub.1, con VARIAZIONE del 25/03/2011 Pratica n.LU0064863 in atti dal 25/03/2011 AMPLIAMENTO FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.23400.1/2011), è stata accorpato all'appartamento (mapp.1017 sub.4).

L'intero edificio sviluppa 2 piani. Immobile costruito nel 1976.

B

Unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale a BAGNI DI LUCCA via Letizia 32, frazione Ponte a Serraglio, della superficie utile commerciale di **129,05** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), posta al piano seminterrato di un più ampio fabbricato elevato ad un piano fuori terra rialzato oltre il seminterrato, comprendente il presente corpo B e l'unità immobiliare di cui al corpo A. L'unità immobiliare di cui al presente corpo B è composta al piano seminterrato da: due locali di sgombero aperti su di un lato, due vani ad uso laboratorio artigianale, due uffici, un ripostiglio ed un bagno. Corredato dai diritti sulla resede comune (a comune tra il presente corpo B ed il corpo A e pertanto venduta in piena proprietà), distinta al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.98 mapp.1017 sub.5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza utile interna di circa 255/262 cm.

Identificazione catastale:

- **foglio 98 particella 1017 sub. 3 (catasto fabbricati)**, categoria C/3, classe 8, consistenza 157 mq, rendita 364,88 Euro, indirizzo catastale: VIA LETIZIA n. 32, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** (Proprietà' 1/2) e *** DATO OSCURATO *** (Proprietà' 1/2) , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/03/2012 Pratica n. LU0040018 in atti dal 26/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4984.1/2012) Precedentemente: VARIAZIONE del 25/03/2011 Pratica n. LU0064863 in atti dal 25/03/2011 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 23400.1/2011).
- Confini: i beni oggetto del presente lotto di vendita (corpo A e corpo B) confinano complessivamente con: mapp.670, torrente Lima, mapp.726, mapp.868, via Letizia - strada statale n.12, s.s.a. e più recenti confini.

L'intero edificio sviluppa 2 piani. Immobile costruito nel 1976.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	266,81 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:	€ 88.061,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70.449,00
Data della valutazione:	11/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (07/04/2023) l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Alla data del 20/03/2023 i beni oggetto del presente lotto risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù di elettrodotto, derivante da atto di vendita stipulato il 23/02/1955 a firma di Notaio Masini Renato di Lucca Rep. n.18835, trascritto il 14/03/1955 a Lucca al R.P. n. 1019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Mediante il quale il Sig. *** DATO OSCURATO *** vende alla Società Elettrica SELT Valdarno una piccola porzione di terreno descritta al C.T. del Comune di Bagni di Lucca porzione "b" del mapp.670 del fg.98 (non oggetto di esecuzione immobiliare) e "Lo stesso venditore concede inoltre la **servitù di elettrodotto sulla restante parte di terreno di sua proprietà, per tutte le linee che dovranno far capo all'erigendo fabbricato**"

Compravendita e **costituzione di servitù**, stipulata il 17/05/1991 a firma di Notaio Roberto Tolomei di Barga al Rep. n.63019, trascritta il 14/06/1991 a Lucca al r.p. n.6131.

Mediante la quale in primo luogo i sig.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , ciascuno per i propri diritti pari ad 1/2 e così complessivamente per l'intero, vendono al sig. *** DATO OSCURATO *** la porzione di terreno posto tra il fabbricato *** DATO OSCURATO *** e la proprietà *** DATO OSCURATO *** distinto al N.C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.98 mapp.868 (ex 725/B) di mq.21 (non oggetto di esecuzione immobiliare) ed in secondo luogo: "*i sig.ri *** DATO OSCURATO *** concedono inoltre al sig. *** DATO OSCURATO *** che accetta il diritto di costruire in aderenza al loro fabbricato per la parte di facciata a partire dall'angolo Nord fino a cm.50 dalla prima finestra e lungo il nuovo tratto di confine Nord e sul rimanente confine esistente con il diritto di realizzare vedute dirette come risultante dalla planimetria allegata. I sig.ri *** DATO OSCURATO *** si impegnano inoltre a demolire il muretto in bozze di cemento posto al piano primo fra la loro terrazza ed il fabbricato *** DATO OSCURATO *** , entro un anno da oggi. Il sig. *** DATO OSCURATO *** nel caso realizzi la costruzione in aderenza al fabbricato *** DATO OSCURATO *** le vedute sul fronte Sud non dovranno essere realizzate a meno di m.1,50 dal fabbricato *** DATO OSCURATO *** , escluso il portone d'ingresso al piano seminterrato che per ragioni di accesso potrà essere realizzato a filo fabbricato *** DATO OSCURATO *** . Il sig. *** DATO OSCURATO *** avrà il diritto di demolire il muro attuale di confine fra le due proprietà fino al piano della rampa di accesso al proprio fabbricato e di ampliare tale rampa fino al fabbricato *** DATO OSCURATO ****"

modificandone anche la posizione per un migliore accesso. I sig.ri *** DATO OSCURATO *** dichiarano inoltre di accettare il posizionamento delle tettoie del sig. *** DATO OSCURATO *** prospicienti il loro fabbricato e per le quali è stato chiesto il condono edilizio e si impegnano a confermare tale accettazione anche per atto pubblico nel caso fosse richiesto per la concessione in sanatoria. Si conviene inoltre che la rampa di accesso proprietà *** DATO OSCURATO *** da ampliare dovrà avere pendenza verso la mezzeria della stessa per evitare che l'acqua scorra verso il fabbricato *** DATO OSCURATO ***."

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, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pisa il 11/12/2020 Rep. n. 1784, iscritta il 22/12/2020 a Lucca al R.P. n. 2660, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 150.000,00.

Importo capitale: € 166.624,94.

Gravante la quota di 1/2 della piena proprietà dei beni immobili descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.1017 sub.3 e sub.4.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, emesso il 28/10/2021 da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca Rep. n. 4121, trascritta il 29/11/2021 a Lucca al R.P. 15607, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Gravante la quota di 1/2 della piena proprietà dei beni immobili descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.1017 sub.3 e sub.4.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Servitù a favore:

- **Costituzione di servitù di veduta** con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca Rep. n.30114 del 16/11/1988, trascritta a Lucca il 06/12/1988 al R.P. n.10651, con la quale il sig. *** DATO OSCURATO *** (proprietario del mapp.726 del fg.98) permette che siano mantenute tutte le vedute aperte sulla proprietà del sig. *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** (proprietario dei mapp.725-805 del fg.98), anche a distanza non legale dal confine.

Vincoli:

- Dalla cartografia (integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana), l'area su cui insistono i beni oggetto di esecuzione immobiliare, risulta assoggettata al vincolo paesaggistico **art.142 lett.c) del D.Lgs. 42/2004 "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua"**.
- Dalla cartografia (integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana), l'area su cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione risulta assoggettata al vincolo imposto dall'**art.136 del D.lgs.42/2004 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico"**, ed in particolare: "**Due zone site nell'ambito dei comuni di Bagni di Lucca e Borgo a Mozzano (Vallata del Lima e zone collinari limitrofe)**" istituito con **D.M. 25/05/1955** (Gazzetta Ufficiale n.130/1955A).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Stato civile dell'esecutata:

Dall'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Bagni di Lucca in data 27/07/2023 si rileva che la sig.ra *** DATO OSCURATO *** (esecutata) nata a Lucca il 12/10/1971 ed il sig. *** DATO OSCURATO *** nato il 01/02/1974 a Pistoia hanno contratto matrimonio in Bagni di Lucca in data 26/08/2000.

Annotazioni:

"con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di PISA n.1830/2021 in data 17.12.2021 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto."

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di **denuncia di successione** (dal 11/04/2010), registrato il 04/04/2011 a Lucca ai nn. 591/9990/11, **trascritto il 19/04/2011 a Lucca al R.P. n. 4118.**

Successione in morte di * DATO OSCURATO ***** nato a Bagni di Lucca il 24/07/1939 e **deceduto il 11/04/2010.**

Eredi per legge i due figli *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà del patrimonio ereditario.

Formalità relativa ai beni immobili descritti al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.1017 sub.3 e sub.4.

Si segnala che i mapp.1017 sub.3 e sub.4 sono stati creati con variazione catastale del 23/03/2011, quindi successivamente alla data della morte del sig. * DATO OSCURATO *** deceduto il 11/04/2010.**

Accettazione di eredità da parte di *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Lucca Rep. n.117 del 14/01/2023, trascritta a Lucca il 08/02/2023 al R.P. n. 1598.

Non risulta trascritta l'accettazione di eredità da parte del comproprietario * DATO OSCURATO ***.**

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

e *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà, in forza di **vendita** (dal 28/07/1970), con atto **stipulato il 28/07/1970** a firma di **Notaio Giovanni Perrotta** di Bagni di Lucca **Rep. n.1073, trascritto il 05/08/1970 a Lucca al R.P. n. 5214.**

Mediante il quale in secondo luogo il sig. *** DATO OSCURATO *** vende ai sig.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2 ciascuno, la piena proprietà dei beni immobili descritti al C.T. del Comune di Bagni di Lucca nel Fg. 98 porzione a del mapp.670 che a seguito di frazionamento ha assunto il numero 805 di 152mq, e porzione a del mapp.725 che a seguito di frazionamento ha assunto il numero 725 di 258 mq.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di **vendita** (dal 04/07/1991 fino al 11/04/2010), con atto **stipulato il 04/07/1991 a firma di Notaio Domenico Costantino di Lucca Rep. n. 27339** di repertorio, **trascritto il 18/07/1991 a Lucca al R.P. n. 7320.**

Mediante il quale con la terza vendita il Sig. *** DATO OSCURATO *** vende al Sig. *** DATO OSCURATO *** i diritti pari ad 1/2 della piena proprietà dei beni immobili descritti al N.C.E.U. del Comune di bagni di Lucca nel Fg.98 mapp.725 sub.1 e mapp.725 sub.2, entrambi con dati da attribuire in base alla denuncia di nuova costruzione n.2966 del 31/12/1988.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si segnala che in data 07/10/1992 è stata rilasciata Concessione per l'esecuzione di opere n.107/91 a seguito della domanda in data 02/10/1991 prot. 8657 di cui alla pratica n.406/91 presentata dalla Comunità Montana per la costruzione di muro di difesa in sponda sinistra del torrente Lima in corrispondenza dei mapp.725 e 726 del fg.98.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruzione n.36/1970 rilasciato in data 23/10/1970 per "*costruire un fabbricato da adibirsi ad uso magazzino e spedizioni merci*".

Domanda presentata in data 07/12/1968 prot. 8415 dal Sig. *** DATO OSCURATO *** .

Progettista: geom. Massimo Cherubini di Bagni di Lucca.

Con lettera in data 16/03/1970 prot. n.1950, il sig. *** DATO OSCURATO *** , premettendo che il terreno su cui doveva sorgere la costruzione era stato diviso in due parti, e che sulla parte di terreno rimasta di sua proprietà, della superficie di 450mq, il sottoscritto intendeva costruire un fabbricato industriale ad uso magazzino e spedizioni merci, in variante al progetto precedentemente presentato, faceva domanda per ottenere l'autorizzazione a costruire il fabbricato industriale della superficie di 150,00 mq pari ad 1/3 della superficie di terreno disponibile.

Nell'elaborato grafico datato 09/03/1970, il fabbricato in progetto era rappresentato in aderenza al confine lato ovest, ad una distanza dalla S.S. n.12 pari a 5,00/7,00m ed ad una distanza dal confine lato ovest pari a 5,00/6,00m

Prescrizioni speciali: "*1. Secondo quanto prescritto dalla Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie di Pisa con la lettera in data 13/10/1970, prot. n.13973, "dovranno essere eliminati i previsti rivestimenti esterni - il manto di copertura dovrà essere realizzato in cotto" 2. Per la costruzione di eventuali servizi igienici dovrà essere presentata regolare domanda con descrizione degli stessi e dell'impianto di depurazione. 3. La superficie coperta del nuovo fabbricato dovrà essere ridotta a mq.136 per rientrare, nei limiti previsti dalla legge 6/8/1967, n.765, come lineato in rosso nel progetto allegato"*

Richiesta di voltura in data 13/10/1971 prot. n.7441 con la quale il Sig. *** DATO OSCURATO *** chiede che la licenza suddetta venga "*trasferita a nome dei figli *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** in quanto ora proprietari del terreno ove dovrà sorgere la nuova costruzione*".

Permesso N. 37/73 rilasciato il 13/06/1973 per trasformare in abitazione il magazzino precedentemente costruito in base alla licenza edilizia n.36/1970, nella quale "*si prescrive che la fossa biologica per lo smaltimento dei liquami, dovrà essere realizzata conformemente allo schema che si allega alla presente*". Domanda presentata in data 22/01/1973 prot. 592 da *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** nella quale "*per sopravvenute necessità di*

carattere familiare i sottoscritti intendono cambiare la destinazione dell'immobile da magazzino ad abitazione e per questo con la presente chiedono il nullaosta di Codesta Amministrazione precisando che all'epoca della licenza edilizia il terreno su cui è stato eseguito il fabbricato era compreso nella perimetrazione di centro abitato ai sensi della legge 765 che la superficie del terreno è mq 450 e quindi sufficiente a permettere il volume del fabbricato costruito (mc.650) e cioè ivi compreso il seminterrato dovuto realizzare per tenere il piano del magazzino alla quota stradale a causa della giacitura del terreno. Pertanto per destinare ad abitazione i locali costruiti sono necessarie solamente migliorie e variazioni interne senza alterazione di volumi o di caratteristiche esterne."

Si precisa che non è stato reperito alcun elaborato grafico allegato al Permesso n.37/1973.

In data 24/04/1978 prot. 3276 il Sig. *** DATO OSCURATO *** chiede il rilascio dell'abitabilità dichiarando che i lavori hanno avuto inizio in data 20/06/1973 e sono stati ultimati in data 10/04/1976.

Si precisa che dalle ricerche effettuate presso il Comune di Bagni di Lucca, **non è stata reperita l'abitabilità.**

L.47/85 art.48 opere interne (mini-condono) N. 175 del 31/10/1986 prot. n. 11627, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Tecnico incaricato: Geom. Allegretti Luciano

Autorizzazione per l'esecuzione di opere N. 54/94 rilasciata il 30/03/1994, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*realizzazione di portico a fabbricato di civile abitazione*".

Pratica edilizia n.22/94 del 01/02/1994 prot. n.1974.

Progettista: Geom. Allegretti Amedeo

Autorizzazione per l'esecuzione di opere N. 169/94, rilasciata in data 20/07/1994 intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*variante all'autorizzazione edilizia n. 54/94 del 30/03/1994*" consistenti nell'ampliamento della superficie coperta del portico oggetto della precedente autorizzazione.

Pratica Edilizia n.180/94 del 20/05/1994 prot. n.10324.

Progettista: Geom. Allegretti Amedeo

Concessione Edilizia in Sanatoria N. 614 rilasciata il 29/03/2014 a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*ampliamento e ristrutturazione di fabbricato residenziale/artigianale*".

Domanda di Condo Edilizio L.47/85 prot. n. 10232 presentata il 30/09/1986 da *** DATO OSCURATO ***

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente: l'immobile ricade in "*area di completamento edilizio*" R1 artt.35, 36.

Piano Operativo adottato con Delibera del C.C. n.17 del 22/04/2022: l'immobile ricade in "*B1 - ambiti recenti prevalentemente residenziali a tessuto lineare o ad isolati aperti*" art.29 delle N.T.A.

Piano Strutturale Intercomunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.68 del 18/12/2019, divenuto efficace e vigente in data 15/07/2020.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si 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 la verifica dei confini. A tal proposito si precisa che ogni eventuale azione di rettifica di confini

che dovesse risultare necessaria è posta a carico dell'aggiudicatario;

- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto;
- 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 residui bellici;
- non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui;
- non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5/12/1997 e s.m.i. e alle norme UNI emanate in materia;
- non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinarne il funzionamento e la conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 09/01/1989 n.13 e del Regolamento di attuazione dell'art.37, comma 2, lett.g) e comma 3 della L.R.T. n.1 del 03/01/2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;
- verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs. 192/2005 D.Lgs.311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, 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 che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine, nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo per le implicazioni dovute anche alle interpretazioni da parte degli Uffici competenti delle innumerevoli normative vigenti. 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 è necessaria 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;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati al Condono Edilizio n.614 rilasciato il 29/03/2014 e all'Autorizzazione n.164 rilasciata il 20/07/1994 (relativa al porticato), sono state rilevate le seguenti difformità:

- **AMPLIAMENTO PORTICATO**

Il porticato è stato ampliato, in assenza di titolo, verso nord, aggiungendo un ulteriore pilastro non previsto in progetto e traslando a nord il penultimo pilastro. L'attuale superficie coperta del porticato risulta di circa 41,7mq.

Epoca di realizzazione dell'abuso: dalle indagini effettuate si ritiene che l'epoca di realizzazione dell'abuso possa essere compresa tra l'anno 1994 (anno di presentazione della richiesta di variante all'autorizzazione edilizia n.54/94 e di rilascio della relativa Autorizzazione n.164/1994) ed il giorno 08/07/2000 (data della foto aerea della Regione Toscana nella quale è visibile il porticato nella configurazione attuale). Si segnala che il porticato risulta rappresentato nella sua configurazione attuale anche nella planimetria catastale del mapp.1017 sub.4, presentata il 25/03/2011 con pratica DOCFA prot. n.64863, per ampliamento-frazionamento e fusione, nella quale il tecnico ha indicato come data di ultimazione lavori il 31/12/1995.

Conformità urbanistico/edilizia all'epoca di realizzazione dell'abuso:

Si premette che nel Comune di Bagni di Lucca fino alla data del 28/12/1995 era vigente il P.R.G. approvato in data 03/12/1974, successivamente con Delibera C.C. n.101 del 28/12/1995 fu adottato il Nuovo P.R.G. che fu poi approvato con Del. G.R. n.749 del 06/07/1998. Successivamente con D.C.C. n.9 del 22/03/1999 fu adottata la variante per il territorio aperto di adeguamento alla L.R.T. 64/95 e successive modifiche, poi approvata con D.C.C. n.14 del 28/02/2000 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.14 del 15/04/2000 parte II.

Inoltre in tutto il periodo intercorrente tra l'anno 1994 ed il giorno 08/07/2000 era vigente il Regolamento Edilizio entrato in vigore il 01/11/1992.

Pertanto la valutazione della conformità all'epoca di realizzazione dell'abuso risulta particolarmente difficoltosa anche per le diverse strumentazioni urbanistiche che si sono succedute nella fascia temporale in cui potrebbe essere stato realizzato l'abuso.

Nel P.R.G. del 03/12/1974, il fabbricato ricadeva in zona di rispetto stradale nella quale era vietata qualsiasi costruzione ed erano ammessi interventi di cui alle LL.RR. 19/02/1979 n.10 e 30/07/1979 n.35.

Nell'istruttoria dell'Autorizzazione n.164/1994, era citata la Delibera C.C. n.69 del 15/12/1992, che consentiva la realizzazione di tettoie con superficie massima pari al 20% della superficie coperta misurata sulla proiezione a terra del fabbricato esistente e per una sola volta.

Dai rilievi effettuati, la superficie coperta risulta pari a circa mq. 208,5, che, ai sensi della Delibera sopracitata, consentirebbe la realizzazione di una "tettoia" della superficie massima coperta pari a $20\% \times 208,5 = 41,7\text{mq}$.

Si precisa però che a causa delle condizioni precarie del solaio sottostante il terrazzo a nord e della presenza di vegetazione, non è stato possibile effettuare alcune misurazioni nella zona a nord e pertanto non si esclude che l'effettiva superficie coperta possa essere inferiore a quanto sopra indicato.

Relativamente alla distanza dal confine si riporta quanto indicato al punto 3.1.9 del Regolamento Edilizio in vigore dal 01/11/1992: *"la distanza minima dal confine si misura tra il corpo più sporgente di un fabbricato ed il confine prospiciente. Di norma deve essere pari alla metà della distanza minima tra fabbricati prevista dalle norme generali o di zona. Sono ammesse distanze minori qualora tra i confinanti si stabilisca una convenzione per atto pubblico in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra edifici fronteggianti ove il confinante realizzi un intervento edilizio"*.

Conformità urbanistico/edilizia alla data di presentazione della domanda:

Alla data di presentazione della domanda si dovrà verificare, la conformità delle opere da sanare al Regolamento Urbanistico vigente, al Regolamento Edilizio vigente ed al Piano Operativo adottato (ai fini del rispetto delle misure di salvaguardia).

Nel Regolamento Urbanistico vigente l'immobile ricade in zona R1 *"aree urbane di completamento edilizio"* artt.35-36. All'art.35 comma 4 è ammessa la realizzazione di porticati. All'art.36 comma 4 è prescritta una distanza minima dai confini di m. 5,00, senza che sia prevista una deroga mediante accordo con il confinante mediante atto pubblico registrato e trascritto. Si sottolinea che anche solo per questo motivo, risultando la distanza dal confine inferiore a m.5,00, la sanatoria non è ammissibile

per mancato rispetto di questo vincolo.

L'art.28 punto 8 del Piano Operativo adottato così recita: *“Nel rispetto delle distanze già indicate dai confini, dalla strada e dai fabbricati è, inoltre, consentito realizzare un ampliamento una tantum Aut per ciascuna unità immobiliare o comunque nella misura massima del 20% della Se preesistente alla data di adozione del presente regolamento o comunque fino al raggiungimento delle superficie utile massima di 130 mq per ogni unità immobiliare e di una Superficie accessoria fino a 70 mq nel rispetto dell'indice di permeabilità pari o superiore al 25%. Il suddetto incremento di Se può costituire addizione volumetrica al fabbricato principale o possono essere realizzati manufatti pertinenziali autonomi ma ricadenti in terreno strettamente pertinenziale, come individuato dal PO o comunque posto entro il raggio di 30 metri dall'edificio di riferimento qualora non sia indicata la pertinenza nel PO. I suddetti ampliamenti dovranno armonizzarsi con la tipologia e la forma dell'edificio e suoi caratteri architettonici; potranno avvenire con aumento della superficie coperta, ovvero con rialzamenti di interi nuovi piani, ma solo per gli edifici a uno o due piani fuori terra (secondo i criteri sopra indicati); ovvero con chiusure di terrazze e formazione di corpi sporgenti (quali bow window, o altre tecnologie di bioarchitettura) o porticati aderenti al fabbricato o tettoie in legno o ferro realizzate nelle pertinenze, entrambe di Superficie coperta massima di 24 mq, cantine interrato e autorimesse come descritte all'art. 24.”*

All'art.12 punto 4, il Piano Operativo adottato consente la costruzione a distanza inferiore a 5m dal confine, previa presentazione di atto pubblico di accordo tra le parti interessate e trascritto nei registri immobiliari.

Ipotesi di sanabilità

Si ritiene che alla data odierna l'ampliamento del porticato non possa essere sanato anche solo per il mancato rispetto della distanza dal confine e pertanto si ritiene necessaria la remissione in pristino stato, da effettuare previa presentazione di pratica edilizia e sismica.

● RECINZIONE E CANCELLI CARRABILE E PEDONALE

E' presente una recinzione lato strada costituita da un muretto con soprastante ringhiera metallica, altresì sono presenti un cancello carrabile ed uno pedonale per l'accesso alla proprietà, il tutto realizzato in assenza di titolo edilizio.

Si segnala che dai rilievi effettuati, il ciglio stradale risulta di dubbia identificazione, si precisa comunque che il muretto di recinzione risulta posizionato ad una distanza minima di 1,5m dal bordo dell'asfalto.

Altresì in corrispondenza del confine lato ovest, si segnala la presenza di una recinzione realizzata in muratura sovrastante il muro di sostegno in c.a..

Epoca abuso: Presumibilmente la recinzione lato strada è stata realizzata dopo il 13/06/1973 (data di rilascio del permesso n.592 in variante al Permesso n.36/1970 per la costruzione del fabbricato) e prima del 1986 (la recinzione risulta presente nelle foto allegate al condono) quindi presumibilmente nel periodo di vigenza del PRG approvato il 03/12/1974.

Dalla documentazione fotografica allegata al Condono n.614/2014 si rileva che, all'epoca, la recinzione in corrispondenza del confine lato ovest era in paletti e rete.

Conformità urbanistico/edilizia all'epoca di realizzazione dell'abuso:

Nel P.R.G. l'immobile ricade in zona di rispetto stradale e ricade altresì nel centro abitato.

Si riporta quanto indicato all'art.29 lett.a del P.R.G. del 1974: *“a) Vincoli di rispetto: in queste zone è vietato qualsiasi costruzione. I piani particolareggiati fisseranno norme per i tipi di recinzione ammessi. Essi comprendono:*

1. *Le zone di rispetto della rete stradale. In tali zone è vietata ogni costruzione, anche di carattere provvisorio, nonché la formazione di accessi agli edifici.[...]*”.

Si precisa che anche a seguito di richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale, non è stato possibile, ad oggi, reperire alcun piano particolareggiato.

Conformità urbanistico/edilizia alla data di presentazione della domanda:

Alla data di presentazione della domanda si dovrà verificare, la conformità delle opere da sanare al Regolamento Urbanistico vigente, al Regolamento Edilizio vigente ed al Piano Operativo adottato (ai fini del rispetto delle misure di salvaguardia).

Il Piano Operativo adottato all'art.28 punto 13, ammette le recinzioni secondo le tipologie di cui all'art.19.

Si segnala che porzione della recinzione posta sul confine lato ovest, rientra nella fascia di 10m dal Torrente Lima, di cui alla L.R.T. 41/2018.

Ipotesi di sanabilità

In generale la normativa prevede che gli abusi del tipo in esame possano essere regolarizzati mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art.209 e dell'art.182 della L.R.T. 65/2014, previo accertamento della doppia conformità (alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda), subordinato all'ottenimento dell'accertamento della Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.167 del D.Lgs.42/2004.

Sulla base delle indagini svolte e dei motivi sopra esposti, si ritiene che la sanatoria della recinzione lato strada sia di difficile ottenimento, pertanto prudenzialmente, ai fini della presente relazione peritale si considera l'ipotesi di remissione in pristino stato da effettuare previa presentazione di pratica edilizia.

Anche per la recinzione posta sul confine lato ovest si ritiene necessaria la remissione in pristino stato, salvo accertare che la stessa insista su proprietà altrui e che possa essere stata oggetto di titolo abilitativo presentato dal confinante.

● CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, FRAZIONAMENTO ED ACCORPAMENTO risultante dalla variazione catastale del 25/03/2011

Originariamente il fabbricato era costituito da un piano seminterrato ad uso laboratorio artigianale (mapp.725 sub.1) e da un piano terra ad uso civile abitazione (mapp.725 sub.2), come risulta dalle planimetrie catastali del 31/12/1988.

Con variazione catastale per AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 25/03/2011 pratica n.LU64863 in atti dal 25/03/2011 (n.23400.1/2011), il vano caldaia posto al piano seminterrato (che nelle planimetrie del 31/12/1988 era indicato come bene comune alle due unità immobiliari e nel calcolo delle superfici redatto dal geom. Amedeo Allegretti il 03/01/1995 in occasione dell'integrazione del Condono, era ricompreso nella superficie del laboratorio artigianale) ed il vano cantina (che alla data di presentazione del Condono faceva parte dell'u.i. ad uso artigianale) sono stati accorpati all'u.i. per civile abitazione, il tutto in assenza di titolo edilizio. Si segnala che nella pratica DOCFA per AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 25/03/2011 pratica n.LU64863, il tecnico ha indicato come data di ultimazione dei lavori il 31/12/1995.

Ipotesi di sanabilità

Si ritiene che la regolarizzazione dell'abuso possa avvenire mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art.209 della L.R.T. 65/2014, previo accertamento della doppia conformità (alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda).

● MODIFICHE DI PROSPETTO

Sono state realizzate tre finestre nella muratura perimetrale est del piano seminterrato, in assenza di titolo.

Si segnala altresì che nel prospetto ovest indicato "lato sud" nell'elaborato grafico allegato al Condono 614/2014 è presente una piccola finestra al piano seminterrato. In realtà tale piccola finestra è presente, ma spostata verso sud, così come evincibile anche dalla documentazione fotografica.

Altresì nella pianta dell'elaborato grafico allegato al Condono n.614/2014, non è rappresentato lo scannafosso lato strada sottostante il porticato.

Epoca abuso: Presumibilmente le tre finestre sono state realizzate tra il 17/05/1991 (data dell'atto di compravendita e costituzione di servitù nel quale vengono citate solo le tre finestre nella muratura perimetrale est al piano dell'abitazione) ed il 25/03/2011 (data di presentazione della planimetria catastale mapp.1017 sub.3 nella quale le finestre sono rappresentate). Si segnala che nella pratica DOCFA per AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 25/03/2011 prot. n.LU64863, alla quale è stata allegata la suddetta planimetria catastale del mapp.1017 sub.3, il tecnico ha indicato come data di ultimazione dei lavori il 31/12/1995.

Ipotesi di sanabilità

Si ritiene che la finestra lato fiume debba essere tamponata, al fine di consentire alla proprietà confinante lato est di poter costruire in aderenza al fabbricato di cui trattasi, così come concesso dai Sig.ri *** DATO OSCURATO *** con atto di compravendita e costituzione di servitù ai rogiti del Notaio Roberto Tolomei Rep. n.63019 del 17/05/1991.

Per le ulteriori due finestre si ritiene che le stesse possano essere regolarizzate mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art.209 e dell'art.182 della L.R.T. 65/2014, previo accertamento della doppia conformità (alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda), subordinato all'ottenimento dell'accertamento della Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.167 del D.Lgs.42/2004.

In merito all'accertamento di conformità in sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità di cui all'art.182 della L.R.T. 65/2014, si precisa che:

- Nel caso in cui le opere difformi siano state realizzate anteriormente alla classificazione sismica del Comune di Bagni di Lucca, dovrà essere trasmesso al Comune il certificato di idoneità statica, ai sensi della L.R.T. 65/2014 art.182 c.5.
- In alternativa (ovvero nel caso in cui le opere difformi siano state realizzate posteriormente alla classificazione sismica del Comune di Bagni di Lucca), si dovrà procedere ai sensi della L.R.T.65/2014 art.182 c.1, verificando la rispondenza delle opere alla normativa tecnica vigente, sia al momento della realizzazione delle opere stesse, sia al momento della presentazione dell'istanza. Qualora le opere non risultino conformi alla normativa tecnica si dovrà procedere, se possibile, all'adeguamento delle stesse.
- In ultima ipotesi, qualora non fosse possibile l'adeguamento, si dovrà procedere alla remissione in pristino stato.

Si precisa che il Comune di Bagni di Lucca è stato classificato in zona sismica 3 con O.P.C.M. n.3274 del 20/03/2003 Del. G.R.T. n.604 del 16/06/2003

• **MODIFICHE INTERNE**

E' stata realizzata una finestra nella muratura del piano seminterrato che divide il ripostiglio dal laboratorio artigianale dalla cantina a servizio dell'abitazione (attuale mapp.1017 sub.4).

Nel vano ad uso laboratorio artigianale posto ad est, è stato realizzato un vano ad uso ufficio per lo più con infissi in alluminio e vetro delle dimensioni in pianta di circa 245cm x 415cm.

Nel locale ad uso sgombero a nord (sottostante la terrazza) è stato ricavato un vano (indicato come wc nella planimetria catastale) delle dimensioni in pianta di circa 190cm x 105cm.

Sono state realizzate due finestre nella parete sud del seminterrato (una nel vano ad uso ufficio ad ovest ed una nel vano ad uso laboratorio).

Al piano seminterrato è stata realizzata una parete divisoria in cartongesso tra i due locali ad uso sgombero aperti sul lato ovest.

Epoca abuso:

Le due finestre realizzate nella parete sud del seminterrato, e la parete divisoria al piano

seminterrato, non risultano essere mai state rappresentate né negli elaborati grafici, né nelle planimetrie catastali del 31/12/1998 e del 25/03/2011.

Gli ulteriori abusi sopra descritti non risultano rappresentati nella planimetria catastale del 31/12/1988, mentre sono stati rappresentati nelle planimetrie catastali del 25/03/2011, allegate alla pratica DOCFA per AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 25/03/2011 prot. n.LU64863, nella quale il tecnico ha indicato come data di ultimazione dei lavori il 31/12/1995.

Ipotesi di sanabilità

Riguardo al vano ad uso ufficio, si ritiene necessaria la remissione in pristino stato, mentre per gli altri abusi si ritiene che gli stessi possano essere regolarizzati mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art.209 e dell'art.182 della L.R.T. 65/2014, previo accertamento della doppia conformità (alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda) subordinata all'ottenimento dell'accertamento della Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.167 del D.Lgs.42/2004.

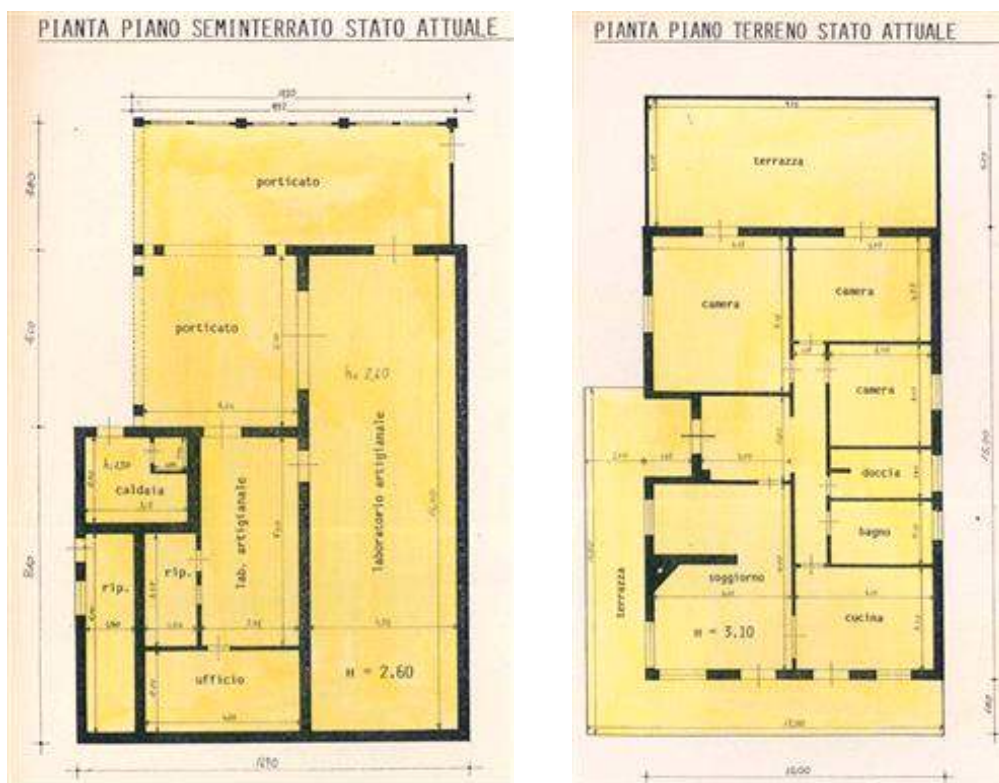
In merito all'accertamento di conformità in sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità di cui all'art.182 della L.R.T. 65/2014, si rimanda a quanto precedentemente indicato.

Si segnala infine la presenza di alcune difformità nelle misure in pianta e nelle altezze indicate negli elaborati grafici del Condono Edilizio L.47/85 (C.E.S. n.614 del 29/03/2014) che si ritiene possano rientrare nelle tolleranze di costruzione ai sensi dell'art.198 della L.R.T. 65/2014.

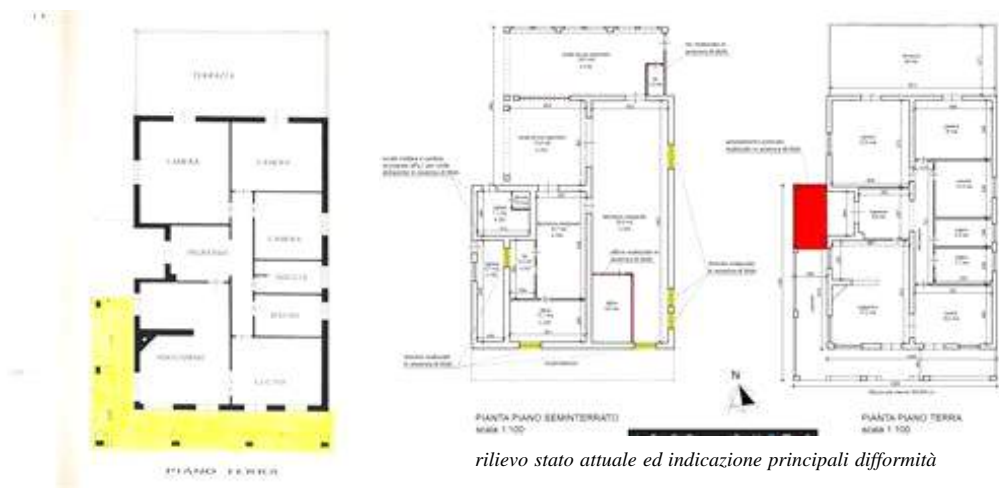
Costi di regolarizzazione:

- Si ritiene che le spese per la regolarizzazione degli abusi riscontrati (rilievi e restituzione grafica, spese tecniche, sanzioni, spese di presentazione pratiche, indennità risarcitoria prevista dall'art.167 del D.Lgs.42/2004 e D.M. 29/09/1997, remissione in pristino stato relative alla recinzione, al porticato, al vano finestra nel laboratorio del piano seminterrato ed al vano ad uso ufficio), possano essere ragionevolmente valutate in circa € 15.000,00. Considerato che il pignoramento grava sulla quota di 1/2 dell'intera piena proprietà, si ritiene che le spese di regolarizzazione relative alla quota pignorata possano essere valutate in circa € 7.500,00.

Restano escluse dalla presente quantificazione dei costi di regolarizzazione, eventuali spese relative al progetto ed esecuzione di lavori di adeguamento, qualora necessari, non quantificabili in questa sede, ma che comunque resteranno a completa cura e spese dell'aggiudicatario.



Pianta piano seminterrato - Stato condonato (Condono 614-2014) Pianta piano terra - Stato condonato (Condono 614-2014)



rilievo stato attuale ed indicazione principali difformità

pianta porticato al p.t. autorizzato con Autorizzazione n.169/1994

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

A seguito della remissione in pristino stato indicata al paragrafo 8.1, si dovrà procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali mediante presentazione di pratiche DOCFA e presentazione di nuovo elaborato planimetrico.

Costi di regolarizzazione:

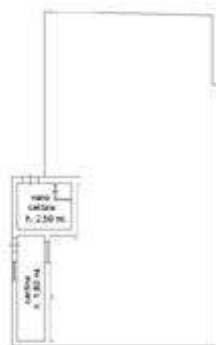
- Le spese per la regolarizzazione catastale (spese tecniche e spese di presentazione delle

pratiche escluso rilievo e restituzione grafica, già conteggiate per la regolarizzazione edilizia), possono essere ragionevolmente valutate, in prima approssimazione in circa € 3.000,00. Considerato che il pignoramento grava sulla quota di 1/2 dell'intera piena proprietà, si ritiene che le spese di regolarizzazione relative alla quota pignorata possano essere valutate in circa € 1.500,00.



PIANO SEMITERRATO - h. 2,55 ml.

ultima planimetria catastale in atti del 25/03/2011
mapp.1017 sub.3



PIANO SEMITERRATO - h. 2,50 ml.

ultima planimetria catastale in atti del 25/03/2011 mapp.1017 sub.4



PIANO TERRA - h. 3,05 ml.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Non è stata reperita alcuna certificazione di conformità degli impianti. Si precisa che la verifica degli impianti, l'eventuale adeguamento e le relative certificazioni di conformità resteranno a carico dell'aggiudicatario, così come gli oneri per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, e di tale aspetto se ne è tenuto conto nella determinazione del valore di stima.

BENI IN BAGNI DI LUCCA VIA LETIZIA 32, FRAZIONE PONTE A SERRAGLIO

ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Unità immobiliare ad uso di **civile abitazione** a BAGNI DI LUCCA via Letizia 32, frazione Ponte a Serraglio, della superficie utile commerciale di **137,76 mq** per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), posta al piano terra rialzato di un più ampio fabbricato elevato ad un piano fuori terra rialzato oltre il seminterrato, comprendente il presente corpo A e l'unità immobiliare di cui al corpo B. L'unità immobiliare di cui al presente corpo A è composta al piano terra rialzato da: ingresso, soggiorno con caminetto, cucina, disimpegno, due camere matrimoniali, una camera singola, due bagni, terrazza con accesso dalle due camere sul retro e porticato sul lato sud e su porzione del lato ovest. Corredata da locale caldaia con doccia e cantina poste al piano seminterrato, oltre ai diritti sulla resede comune (a comune tra il presente corpo A ed il corpo B e pertanto venduta in piena proprietà), distinta al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.98 mapp.1017 sub.5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, il p.t. ha un'altezza utile interna di 306/308cm circa, la cantina ed il vano caldaia poste al piano seminterrato hanno un'altezza utile interna, rispettivamente pari a circa 190cm e 247 cm.

Identificazione catastale:

- **foglio 98 particella 1017 sub. 4 (catasto fabbricati)**, categoria A/2, classe 6, consistenza 7,5 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: VIA LETIZIA n. 32, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** (proprietà 1/2) e *** DATO OSCURATO *** (proprietà 1/2), derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/03/2012 Pratica n. LU0040018 in atti dal 26/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4984.1/2012). Precedentemente: VARIAZIONE del 25/03/2011 Pratica n. LU0064863 in atti dal 25/03/2011 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 23400.1/2011).
- **Confini:** i beni oggetto del presente lotto di vendita (corpo A e corpo B) confinano complessivamente con: mapp.670, torrente Lima, mapp.726, mapp.868, via Letizia - strada statale n.12, s.s.a. e più recenti confini.
- Ai soli fini della **continuità storico-catastale**, si precisa che:
- Al C.F.:
 - il mapp.1017 sub.3, sub.4, oltre la resede comune sub.5, derivano dai sub.1 e 2, come da VARIAZIONE del 25/03/2011 Pratica n. LU0064863 in atti dal 25/03/2011 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 23400.1/2011).
 - A loro volta i mapp.1017 sub.1 e sub.2 derivano rispettivamente dal mapp.725 sub.1 e sub.2, come da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23/03/2011 Pratica n. LU0063911 in atti dal 23/03/2011 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 23324.1/2011). N.B.: la porzione di resede mapp.868 (porzione b del mapp.725), che alla data del 23/03/2011 risultava essere già stata staccata dal resto della resede con Tipo di Frazionamento in atti dal 22/11/1990 n.2156/1990, è stata eliminata dalla resede comune ai sub.1 e 2, solo con la creazione dei sub.3-4-5 in data 25/03/2011.
 - I mapp.725 sub.1 e sub.2 sono stati creati in data 31/12/1988. N.B.: nella busta è presente il T.M. (che non risulta essere mai stato approvato, nè presente nella visura al C.T.) redatto dal geom. Allegretti Luciano in data 20/12/1988 relativo al mapp.725, originato dalla fusione del mapp.725 e del mapp.805.
- Al C.T.:
 - il mapp.1017 ENTE URBANO di 389mq comprende il mapp.805 di 152mq ed il mapp.867 di 237mq, come da Variazione del 16/03/2011 Pratica n.LU0058575 in atti dal 16/03/2011 presentato il 10/03/2011 (n. 58575.1/2011).
 - A sua volta il mapp.867 di 237 mq deriva dal mapp.725 di 258mq, come da Tipo di Frazionamento in atti dal 22/11/1990 (n. 2156.1/1990).
 - A loro volta il mapp.725 di 258 mq ed il mapp.805 di 152 mq derivano rispettivamente dalla porzione "a" del mapp.725 di 350mq e dalla porzione "a" del mapp.670 di 802 mq, come da Tipo di Frazionamento n.1443 del 16/07/1970.
- Si precisa che nell'elaborato planimetrico del 31/12/1988 del mapp.725, oltre ai sub.1 e 2, è presente il sub.3, che rappresenta la resede ed un locale tecnico al piano seminterrato, comuni ai sub.1 e 2. Detta unità immobiliare (mapp.725 sub.3) non risulta essere mai stata riportata agli atti del C.F. (non è presente nella visura del C.F.).

Oggi la resede comune (esclusa la porzione del mapp.868) è rappresentata dal mapp.1017 sub.5, mentre il locale tecnico al piano seminterrato è ricompreso nel mapp.1017 sub.4.

Un vano (ripostiglio) porzione dell'ex mapp.725 sub.1, con VARIAZIONE del 25/03/2011 Pratica n.LU0064863 in atti dal 25/03/2011 AMPLIAMENTO FRAZIONAMENTO E FUSIONE

(n.23400.1/2011), è stata accorpato all'appartamento (mapp.1017 sub.4).

L'intero edificio sviluppa 2 piani. Immobile costruito nel 1976.



vista abitazione dalla via Letizia



soggiorno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bagni di Lucca). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Immagine aerea anno 2021 estratta da Geoscopio - Regione Toscana



sovrapposizione immagine aerea anno 2021 e mappa catastale estratta da Geoscopio - Regione Toscana

COLLEGAMENTI

autostrada distante 28 km (casello Lucca est)

aeroporto distante 60 km (Galileo Galilei di Pisa)

ferrovia distante 4 km (stazione FS di Bagni di Lucca)

nella media ★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:


Si segnala:


- la presenza di macchie di umidità/infiltrazioni in particolare sulla parete est della camerina posta ad est;
- la presenza di lesioni di notevole entità presenti nella pavimentazione, nei soffitti e nelle murature. In particolare si segnala la lesione che attraversa trasversalmente il fabbricato in


corrispondenza delle camere e disimpegno;

- che il solaio della terrazza a nord versa in pessime condizioni di manutenzione, con importanti fenomeni di sfondellamento delle pignatte ed armature dei travetti in avanzato stato di ossidazione.


Delle Componenti Edilizie:


cancello pedonale e cancello carrabile di accesso alla resede comune: realizzati in materiale metallico tinteggiato di colore rosso con apertura ad unica anta a battente. al di sotto della media 


infissi esterni al piano terra: con telaio in alluminio colore oro. Alcuni infissi sono dotati di vetro semplice ed altri di vetrocamera. Davanzali e riquadri delle aperture esterne in pietra serena. nella media 


infissi esterni al piano seminterrato: la porta di accesso al vano ad uso caldaia posto al piano seminterrato presenta un'apertura con anta singola a battente in materiale metallico in pessimo stato di manutenzione. 


La porta di accesso al vano ad uso ripostiglio posto al piano seminterrato presenta un'apertura con anta singola a battente in legno in mediocre stato di manutenzione.


infissi interni: parte in legno tamburato, parte in legno e vetro, la porta tra il soggiorno e la cucina è di tipo "a soffietto" in PVC color marrone. buono 


manto di copertura: dell'abitazione in cementegola. Il manto di copertura del porticato è in cotto. 

pavimentazione esterna della resede a comune: in parte a verde ed in parte in mattonelle in ghiaio lavato ed in parte in porfido. scarso 

pavimentazione interna: mattonelle di diverse tipologie con zoccolino battiscopa, fatta eccezione per i servizi igienici nei quali non è presente lo zoccolino battiscopa. nella media 

portone di ingresso: in alluminio colore oro e vetro, con apertura a doppia anta a battente. nella media 

protezioni infissi esterni: avvolgibili in materiale plastico di colore rosso mattone. nella media 

rivestimento esterno: le pareti esterne del piano terra sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. I pilastri del porticato sono in mattoni a faccia vista. La muratura a sud e ad ovest presenta porzioni di rivestimento in materiale lapideo. Le pareti esterne dei locali al piano seminterrato sono rivestite con mattonelline di colore rosso mattone. al di sotto della media 

rivestimento interno: le pareti interne ed i soffitti al di sotto della media 

sono intonacati e tinteggiati, fatta eccezione per il vano caldaia che presenta pareti in bozze di cemento al grezzo e soffitto al grezzo e la cantina al piano seminterrato che presenta soffitto al grezzo. Le pareti dei servizi igienici, della cucina e della doccia al piano seminterrato, sono parzialmente rivestiti con piastrelle.

Degli Impianti:

elettrico: conformità: non rilevabile.



fognatura: conformità: non rilevabile



gas: gas metano. Conformità: non rilevabile.



termico: conformità: non rilevabile. Caldaia a gas metano posta nel vano caldaia al piano seminterrato. Radiatori in ghisa e fan coil.



idrico: conformità: non rilevabile. L'esecutiva riferisce che l'impianto è allacciato all'acquedotto comunale.



Delle Strutture:

fondazioni: dal certificato di idoneità statica allegato al Condono n.614/2014 si rileva che le fondazioni sono in cls.



solai: latero-cemento.



strutture verticali: dal certificato di idoneità statica si rileva che le strutture portanti in elevazione, al piano seminterrato sono in muratura di bozze ed al piano terreno sono in muratura di doppi uni.



copertura: dal certificato di idoneità statica allegato al Condono n.614/2014, si rileva che la struttura di copertura a padiglione è in latero-cemento.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soggiorno	27,20	x	100 %	=	27,20
cucina	16,00	x	100 %	=	16,00
bagno	7,10	x	100 %	=	7,10
bagno	5,50	x	100 %	=	5,50
camera est	11,40	x	100 %	=	11,40
camera nord-est	16,00	x	100 %	=	16,00

camera nord-ovest	23,80	x	100 %	=	23,80
ingresso	8,90	x	100 %	=	8,90
terrazza nord 40 mq (computata nella misura del 30% fino a mq.25 e del 10% per la quota eccedente)	25,00	x	30 %	=	7,50
terrazza nord 40 mq (computata nella misura del 30% fino a mq.25 e del 10% per la quota eccedente)	15,00	x	10 %	=	1,50
porticato a sud-ovest (si considera la sola porzione legittima di 34,1 mq, computata nella misura del 30% fino a mq.25 e del 10% per la quota eccedente)	25,00	x	30 %	=	7,50
porticato a sud-ovest (si considera la sola porzione legittima di 34,1 mq, computata nella misura del 30% fino a mq.25 e del 10% per la quota eccedente)	9,10	x	10 %	=	0,91
locale caldaia con doccia h=247cm circa al piano seminterrato	8,10	x	25 %	=	2,03
cantina h=190cm circa al piano seminterrato	9,70	x	25 %	=	2,42
Totale:	207,80				137,76

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/08/2023

Fonte di informazione: www.casa.it rif.37241001-636

Descrizione: casa indipendente ristrutturata, su 3 livelli, corredata da resede esclusiva. Al p.t.: ing., cucina, tinello, terrazza, studio, sogg.; al seminterrato: taverna, rimessa, lavanderia e loc. tecnico; al 1°p.: 2 camere, dis., bagno e terrazza

Indirizzo: via Lima 13
Superfici principali e secondarie: 150
Superfici accessorie:
Prezzo: 180.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/08/2023
Fonte di informazione: www.casa.it rif.1323
Descrizione: villa costruita nel 1975, con giardino di 200mq, composta al seminterrato da 5 stanze, un ripostiglio ed un bagno; al p.t. da quattro stanze, sala d'aspetto, ripostiglio e bagno.
Indirizzo: Lima
Superfici principali e secondarie:
Superfici accessorie: 260
Prezzo: 200.000,00 pari a 769,23 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/08/2023
Fonte di informazione: www.immobiliare.it rif.37241001-652
Descrizione: appartamento in buono stato di conservazione che necessita solo di ammodernamento e revisione impianti, ubicato al 2°p. composto da: ing., cucina, terrazza, salotto, sogg./sala da pranzo, 4 camere, 2 bagni e cantina al seminterrato.
Indirizzo: fraz. Ponte a Serraglio, via Vittorio Emanuele 3
Superfici principali e secondarie: 166
Superfici accessorie:
Prezzo: 85.000,00 pari a 512,05 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/08/2023
Fonte di informazione: www.idealista.it cod. annuncio: 2020
Descrizione: villetta con giardino, composta al 1°p. da: cucina-tinello, sogg., 2 camere, 1 cameretta e bagno; al piano seminterrato da: cantina, bagno, vano caldaia e taverna.
Indirizzo: zona centrale di Bagni di Lucca
Superfici principali e secondarie: 130
Superfici accessorie:
Prezzo: 109.000,00 pari a 838,46 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia delle Entrate - Anno 2022 2° semestre

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: Comune di Bagni di Lucca - Zona B1: Centrale/CAPOLUOGO, BAGNI CALDI, PONTE A SERRAGLIO.
Destinazione: Residenziale. Tipologia: ville e villini. Stato conservativo: Normale. Superficie: Lorda.

Borsino Immobiliare (11/08/2023)

Valore minimo: 1.077,00

Valore massimo: 1.518,00

Note: Comune di Bagni di Lucca. Zona: capoluogo, Bagni caldi, Ponte a Serraglio. Destinazione: ville e porzioni di villa

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del tipo di costruzione, della sua ubicazione in frazione di Ponte a Serraglio tra il torrente Lima e la strada statale dell'Abetone (via Letizia), dell'esposizione, delle caratteristiche e della destinazione d'uso dell'immobile, della qualità dei materiali impiegati, dello stato di manutenzione, della situazione urbanistico-edilizia, della situazione impiantistica esistente, delle servitù, della resede.

Tenuto conto altresì del deprezzamento dovuto alla presenza di lesioni, al pessimo stato di manutenzione della terrazza lato torrente Lima ed alla presenza di macchie di umidità.

Verificata la superficie utile netta dell'abitazione che risulta di circa 115,9 mq, oltre terrazza a nord della superficie utile di circa 40mq, porticato della superficie di circa 41,7 mq (di cui circa 7,6 mq realizzati in assenza di titolo), cantina di circa 9,7 mq e locale caldaia con doccia di circa 8,1 mq. Verificata la superficie lorda dell'abitazione al p.t. risultata pari a circa 147mq, oltre terrazza a nord e porticato, e la superficie lorda dei locali cantina e caldaia con doccia al piano seminterrato risultata pari a circa 25 mq. Considerati i diritti sulla resede comune della superficie di circa 155 mq (superficie catastale depurata della superficie lorda del fabbricato).

Considerato il valore di mercato che immobili simili per genere di costruzione e per destinazione d'uso stanno spuntando nelle correnti contrattazioni, valutata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate, con riferimento al 2°Semestre 2022, per la specifica zona ed il Borsino Immobiliare per la specifica zona alla data del 01/08/2023, effettuate indagini presso le agenzie immobiliari locali e on-line.

Considerate le condizioni negative dell'attuale mercato immobiliare, tenuto conto dei criteri prudenziali, che, nelle stime di questo genere, si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, si ottiene il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, che potrebbero avere i beni oggetto di esecuzione a seguito di una libera contrattazione, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, utilizzando il valore a metro quadro della superficie utile commerciale solo come parametro di riferimento.

Detto valore può essere quantificato in € 1.100,00 al mq di superficie utile commerciale risultata pari a 137,76 mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	137,76	x	1.100,00	=	151.536,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 151.536,00
----------------------------------------------------------	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 75.768,00
---------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

BENI IN BAGNI DI LUCCA VIA LETIZIA 32, FRAZIONE PONTE A SERRAGLIO

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

Unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale a BAGNI DI LUCCA via Letizia 32, frazione Ponte a Serraglio, della superficie utile commerciale di **129,05** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (***

DATO OSCURATO ***), posta al piano seminterrato di un più ampio fabbricato elevato ad un piano fuori terra rialzato oltre il seminterrato, comprendente il presente corpo B e l'unità immobiliare di cui al corpo A. L'unità immobiliare di cui al presente corpo B è composta al piano seminterrato da: due locali di sgombero aperti su di un lato, due vani ad uso laboratorio artigianale, due uffici, un ripostiglio ed un bagno. Corredato dai diritti sulla resede comune (a comune tra il presente corpo B ed il corpo A e pertanto venduta in piena proprietà), distinta al C.F. del Comune di Bagni di Lucca nel fg.98 mapp.1017 sub.5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza utile interna di circa 255/262 cm.

Identificazione catastale:

- **foglio 98 particella 1017 sub. 3 (catasto fabbricati)**, categoria C/3, classe 8, consistenza 157 mq, rendita 364,88 Euro, indirizzo catastale: VIA LETIZIA n. 32, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** (Proprieta' 1/2) e *** DATO OSCURATO *** (Proprieta' 1/2) , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/03/2012 Pratica n. LU0040018 in atti dal 26/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4984.1/2012) Precedentemente: VARIAZIONE del 25/03/2011 Pratica n. LU0064863 in atti dal 25/03/2011 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 23400.1/2011).
- Confini: i beni oggetto del presente lotto di vendita (corpo A e corpo B) confinano complessivamente con: mapp.670, torrente Lima, mapp.726, mapp.868, via Letizia - strada statale n.12, s.s.a. e più recenti confini.

L'intero edificio sviluppa 2 piani. Immobile costruito nel 1976.



vista complessiva del fabbricato



vano ad uso laboratorio artigianale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bagni di Lucca). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Immagine aerea anno 2021 estratta da Geoscopio - Regione Toscana



sovrapposizione immagine aerea anno 2021 e mappa catastale estratta da Geoscopio - Regione Toscana

COLLEGAMENTI

autostrada distante 28 km (casello Lucca est)

aeroporto distante 60 km (Galileo Galilei di Pisa)

ferrovia distante 4 km (stazione FS di Bagni di Lucca)

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si segnala:

- la presenza di macchie di umidità/infiltrazioni e distacchi di intonaco;
- la presenza di lesioni nei solai e murature. In particolare si segnala la lesione che attraversa trasversalmente il fabbricato in corrispondenza del portico più a sud;
- che il solaio soprastante il portico a nord versa in pessime condizioni di manutenzione, con importanti fenomeni di sfondellamento delle pignatte ed armature dei travetti in avanzato stato di ossidazione.

Delle Componenti Edilizie:

cancello pedonale e cancello carrabile di accesso alla resede comune: realizzati in materiale metallico tinteggiato di colore rosso con apertura ad unica anta a battente.

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: porte esterne di accesso ai due vani ad uso laboratorio artigianale con infisso in materiale metallico di colore rosso e vetro.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna della resede a comune: in parte a verde ed in parte in mattonelle in ghiaio lavato ed in parte in porfido.

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento esterno: le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. I pilastri in c.a. sono tinteggiati di colore bianco.

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. Le pareti del vano ad uso sgombero aperto sul lato

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ovest, di dimensioni minori, sono parzialmente rivestite in mattonelle di colore rosso mattone.

pavimentazione interna: mattonelle di vari tipi. Nei due laboratori artigianali mattonelle rettangolari colore rosso mattone e zoccolino battiscopa della stessa tipologia.

mediocre 

Degli Impianti:

elettrico: conformità: non rilevabile



idrico: conformità: non rilevabile. L'esecutata riferisce che l'impianto è allacciato all'acquedotto comunale.



Delle Strutture:

fondazioni: dal certificato di idoneità statica allegato al Condonò n.614/2014 si rileva che le fondazioni sono in cls.



strutture verticali: dal certificato di idoneità statica si rileva che le strutture portanti in elevazione, al piano seminterrato sono in muratura di bozze. I porticati hanno pilastri in c.a..



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
laboratorio artigianale ad est	55,00	x	100 %	=	55,00
laboratorio artigianale	18,70	x	100 %	=	18,70
ufficio	11,10	x	100 %	=	11,10
ripostiglio	5,20	x	100 %	=	5,20
vano ad uso sgombero aperto sul lato ovest	23,00	x	50 %	=	11,50
vano ad uso sgombero aperto sul lato ovest	32,30	x	50 %	=	16,15
ufficio realizzato all'interno del laboratorio artigianale	9,60	x	100 %	=	9,60
wc realizzato all'interno del vano ad uso sgombero a nord	1,80	x	100 %	=	1,80
Totale:	156,70				129,05

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia delle Entrate - Anno 2022 2° semestre

Valore minimo: 320,00

Valore massimo: 640,00

Note: Comune di Bagni di Lucca - Zona B1: Centrale/CAPOLUOGO, BAGNI CALDI, PONTE A SERRAGLIO. Tipologia: capannoni tipici. Stato conservativo: Normale. Superficie: Lorda.

Borsino Immobiliare (11/08/2023)

Valore minimo: 270,00

Valore massimo: 564,00

Note: Comune di Bagni di Lucca. Zona: capoluogo, Bagni caldi, Ponte a Serraglio. Destinazione: laboratori

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del tipo di costruzione, della sua ubicazione in frazione di Ponte a Serraglio tra il torrente Lima e la strada statale dell'Abetone (via Letizia), dell'esposizione, delle caratteristiche e della destinazione d'uso dell'immobile, dell'altezza utile interna (253/262cm), della scarsa illuminazione dei locali, dell'ubicazione dell'u.i. al piano seminterrato, della qualità dei materiali impiegati, dello stato di manutenzione, della situazione urbanistico-edilizia, della situazione impiantistica esistente, delle servitù, della resede.

Tenuto conto altresì del deprezzamento dovuto alla presenza di lesioni, al pessimo stato di manutenzione del solaio tra il vano ad uso sgombero a nord e la soprastante terrazza lato torrente Lima.

Verificata la superficie utile netta che risulta di circa 156,7 mq e la corrispondente superficie lorda che risulta pari a circa 184 mq, considerati altresì i diritti sulla resede comune della superficie di circa 155 mq (superficie catastale depurata della superficie lorda del fabbricato).

Considerato il valore di mercato che immobili simili per genere di costruzione e per destinazione d'uso stanno spuntando nelle correnti contrattazioni, valutata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate, con riferimento al 2°Semestre 2022, per la specifica zona ed il Borsino Immobiliare che per la specifica zona alla data del 01/08/2023, effettuate indagini presso le agenzie immobiliari locali e on-line.

Considerate le condizioni negative dell'attuale mercato immobiliare, tenuto conto dei criteri prudenziali, che, nelle stime di questo genere, si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, si ottiene il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, che potrebbero avere i beni oggetto di esecuzione a seguito di una libera contrattazione, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, utilizzando il valore a metro quadro della superficie utile commerciale solo come parametro di riferimento.

Detto valore può essere quantificato in € 330,00 al mq di superficie utile commerciale risultata pari a 129,05 mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	129,05	x	330,00	=	42.586,50
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 42.586,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 21.293,25**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Abitazione	137,76	0,00	151.536,00	75.768,00
B	laboratorio artigianale	129,05	0,00	42.586,50	21.293,25
				194.122,50 €	97.061,25 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattasi di fabbricato elevato a due piani compreso il seminterrato, composto da un laboratorio artigianale (mapp.1017 sub.3) posto al piano seminterrato e da una civile abitazione (mapp.1017 sub.4) posta al piano terra ed in una piccola porzione del piano seminterrato (vano caldaia e cantina con accesso dalla resede comune mapp.1017 sub.5), oltre resede comune (mapp.1017 sub.5).

L'immobile non si ritiene comodamente divisibile in due quote di egual valore.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 9.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 88.061,25**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 17.612,25**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 70.449,00**

data 11/08/2023

il tecnico incaricato
Elisa D'angina