

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LUCCA

Causa Civile n. Causa Civile n. 4176/2016

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott. Giulio Lino Maria Giuntoli

ATTORI

[REDACTED]

CONVENUTI

[REDACTED]

[REDACTED]

PREMESSA

Nel corso del procedimento il G.I. nella causa civile pendente presso il Tribunale di Lucca ed allibrata al n. 4176/16 del R.G. disponeva di una Consulenza Tecnica d'Ufficio nominando, con udienza del 30 giugno 2017, la sottoscritta Geometra Tiziana Bulgarelli, nata a Barga il 15/01/1977, c.f. BLG TZN 77A55 A657F, con studio professionale in Barga, frazione Fornaci di Barga, via della Repubblica n.95, la quale dopo l'accettazione dell'incarico conferitole e dopo aver prestato giuramento, come prescritto, alla presenza dell'Ill.mo G.I., accoglieva i seguenti quesiti dello stesso formulati:

“Accerti il CTU natura e consistenza dei beni immobili oggetto della domanda di divisione giudiziale nel presente procedimento, valuti la loro eventuale possibile divisibilità (nel rispetto dei presupposti di concreto autonomo libero godimento e di assenza di problemi tecnici eccessivamente gravosi sotto il profilo economico, funzionale e realizzativo) tra le comproprietarie in ragione delle rispettive quote, in tal caso prospettando progetto divisionale. In caso di indivisibilità proceda alla stima del valore dei detti beni, previa ed in una con ogni necessaria valutazione ed accertamento urbanistico catastale ai fini della vendita nelle forme e modalità di cui all'art. 788 c.p.c. conferendo sin d'ora mandato alle CTU di procedere alla redazione e presentazione delle eventuali necessarie denunce di successione e conseguenti vulture che dovessero al momento risultare non finalizzate. A tal fine autorizza il CTU a richiedere in via solidale alle parti in causa la provvista di denaro necessaria per il versamento di imposte e bolli da corrispondersi contestualmente alla presentazione della denuncia di



successione, esentandolo dalla presentazione in assenza di integrale corresponsione di quanto a titolo necessario.

Il tempo assegnato per l'espletamento dell'incarico viene stabilito secondo quanto di seguito:

- invio della relazione del CTU alle parti entro il 18 dicembre 2017;
- trasmissione di eventuali osservazioni alla CTU da far pervenire allo scrivente entro il 01/01/2017;
- deposito finale in cancelleria della Relazione Peritale, delle Osservazioni delle Parti e di una sintetica valutazione delle stesse entro il 15/01/2017.

Nello stesso giorno veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 20/07/2017 presso lo studio della scrivente CTU in via della Repubblica n.95 Fornaci di Barga.

RIEPILOGO ATTI INTRODUTTIVI DEL GIUDIZIO

Per quanto di interesse, in relazione al mandato ricevuto e tralasciando gli aspetti di natura giuridici, la sottoscritta procede ad un sintetico riepilogo degli atti depositati:

- la parte attrice [redacted] rappresentate e difese da [redacted] in data 28/07/2016 presentano presso il Tribunale di Lucca **"Atto di citazione"** contro [redacted], questa unicamente quale soggetto titolare di ipoteca contro una delle comproprietarie con invito a comparire avanti il Tribunale di Lucca.

Rassegano le seguenti conclusioni:

"Piaccia all'Illustrissimo Giudice adito procedere allo scioglimento della comunione tra [redacted] in relazione alla proprietà dei beni immobili descritti ed individuati in premessa e ciò mediante la formazione ed assegnazione delle relative quote se possibile o, in caso ciò non fosse possibile per le specifiche caratteristiche dei beni immobili, mediante alienazione degli stessi e divisione del ricavato in relazione alle rispettive quote. Con vittoria di spese, competenze professionali, rimborso spese generali, oltre Iva e cap come per legge.

In via istruttoria si chiede sin d'ora ammettersi CTU atta ad accertare natura e consistenza dei beni immobili in comunione e stabilire circa la loro divisibilità e nel caso procedere alla formazione delle quote, se del caso ed ancora eventualmente occorrendo previa formalizzazione di denuncia di successione"

- la parte convenuta [redacted], rappresentata e difesa dall' [redacted] presenta presso il Tribunale di Lucca in data 25/11/2016 **"Comparsa di costituzione e risposta"** e rassegnare seguenti conclusioni:



Piaccia al Tribunale Ill.mo ordinare nelle forme di rito lo scioglimento a norma di legge della comunione esistente tra [redacted] sul compendio immobiliare oggetto della denuncia di successione [redacted] con ogni accessorio e pertinenza e quant'altro, ed ordinare il rendimento dei conti, con spese a carico della massa salvo ingiustificate opposizioni”.

In ordine alla determinazione del contributo unificato si precisa che la presente costituzione non modifica il valore della controversia già determinato dall'attore.

In via istruttoria, riservando ogni ulteriore richiesta e produzione nei termini e nelle forme di rito, e comunque all'esito dell'esame delle difese avversarie, la comparente si associa alla richiesta di nomina del c.t.u. cui affidare l'incarico relativo alla stima ed alla concretazione delle quote spettanti ai conviventi.

- la parte convenuta [redacted], rappresentata e difesa dall'Avvocato [redacted] presenta presso il Tribunale di Lucca in data 07/12/2016 **“Comparsa di costituzione e risposta”** e rassegna le seguenti conclusioni:

“Piaccia al Ecc.mo Tribunale Adito, accertati i fatti per cui è causa, ogni contraria ed eccezione disattesa,

Dichiarare lo scioglimento della comunione ereditaria ed in conseguenza di ciò disporre la divisione giudiziale dell'immobile in premessa descritto, pervenuto ai comunisti in seguito al lascito ereditario, previa determinazione della sua consistenza attuale, attribuendo ad ognuno dei compartecipi la parte corrispondente alla propria quota ideale, ossia 1/4 secondo un comodo progetto divisionale.

In subordine laddove, dovesse accertarsi l'indivisibilità del bene, ordinare la vendita dell'immobile ai sensi dell'art. 788 c.p.c. a mezzo di professionista, all'uopo delegato e provvedere alla ripartizione della somma ricavata in proporzione delle rispettive quote pari ad 1/4 per ciascuno.

Nell'ambito delle Memorie ex art.183 comma IV c.p.c.:

- 13 gennaio 2017 la Convenuta [redacted] conferma e ribadisce quanto dedotto nella propria comparsa di costituzione e risposta precisando le proprie conclusioni:

Piaccia al Tribunale Ill.mo ordinare nelle forme di rito lo scioglimento a norma di legge della comunione esistente tra [redacted] sul compendio immobiliare oggetto della denuncia di successione di [redacted], con ogni accessorio e pertinenza e quant'altro ed ordinare il rendimento dei conti, con spese a carico della massa salvo ingiustificate opposizioni”.

- 13 gennaio 2017 la Convenuta [redacted] riporta le proprie conclusioni:

“Piaccia al Ecc.mo Tribunale Adito, accertati i fatti per cui è causa, ogni contraria ed eccezione disattesa,



Studio Tecnico
Tiziana Bulgarelli geometra
Via della Repubblica n.95
Fornaci di Barga
pec:tiziana.bulgarelli@geopec.it

“Produce con numerazione consequenziale a quella di cui in comparsa i seguenti atti e documenti: Copia Fotostatica dei Bonifici attestanti l'aver eseguito in ordine all'eradicazione delle n.2 piante.

Si chiede che la tardività della richiesta formulata da parte convenuta, nonché la mancanza di valutazione da sottoporre al CTU in ordine agli interventi manutentivi compiuti in autonomia dalla medesima sull'immobile ad uso abitazione sito in Castelnuovo Garfagnana, Via Azzi n.13. Si chiede che l'Ill.mo Giudice Adito disponga lo stralcio relativamente alla documentazione contrassegnata al n.9 allegata da parte attrice, [redacted] poiché in conferente ed irrilevante con il giudizio di divisione oggetto del presente giudizio.

In via grata si chiede si da ora relativamente contrassegnata al n.9 allegata da parte attrice che questa non sia oggetto di valutazione da parte dell'Ill.no Organo Giudicante.”

- 07 marzo 2017 la Convenuta [redacted] memorie ex art.183 VI° comma n.2 depositate dalle attrici e dalla convenuta [redacted] la comparere [redacted] all'interrogatorio affermazioni:...omissis.

“La comparente si associa alla richiesta di c.t.u. per la stima del bene e la concretizzazione delle quote delle dividendi, riservandosi di nominare un proprio tecnico di parte.”

SVOLGIMENTO delle OPERAZIONI

Il CTU adempiendo all'incarico ricevuto, dopo uno studio preliminare dei fascicoli depositati dalle parti, procedeva con le operazioni peritali alle ore 15,30 del giorno 20 luglio 2017 presso lo studio tecnico della CTU sito in Barga, frazione Fornaci di Barga, Via della Repubblica n.95, così come verbalizzato nell'ambito dell'udienza del giuramento e conferimento incarico del 30 giugno 2017. Alla riunione ha presenziato il CTP di parte attrice [redacted]; non è presente il CTP di parte convenuta [redacted]. La CTU ritiene comunque di proseguire con le stesse operazioni vista la non ricezione della e_mail inviata dalla parte convenuta della sua non possibilità di presenziare alle stesse.

Nell'occasione è stata data lettura alla presente del quesito formulato dal G.I., con successiva discussione in merito ai contenuti dello stesso ed alle posizioni assunte dalla parte in causa, anche in relazione all'esame dei documenti presenti nel fascicolo prodotto.

La CTU fa presente di procedere con la prossima operazione peritale presso gli immobili oggetto della presente causa sito in Castelnuovo Garfagnana, Via Azzi n.13 il giorno 01/08/2017 alle ore 9,00.



Studio Tecnico
Tiziana Bulgarelli geometra
Via della Repubblica n.95
Fornaci di Barga
pec:tiziana.bulgarelli@geopec.it

Il giorno 01 agosto 2017, procedono le operazioni peritali presso gli immobili in Castelnuovo Garfagnana, Via F. Azzi n.13 alla presenza del CTP di parte attrice [REDACTED], del CTP di parte convenuta [REDACTED], dell'Avv. [REDACTED] e rappresentanza dell' [REDACTED].

Durante le operazioni la CTU ha provveduto ad effettuare il rilievo dell'immobile ad uso abitazione [REDACTED] secondo del fabbricato e del fondo posto al piano terra. E' stata inoltre eseguita idonea documentazione fotografica. [REDACTED]

Viene stabilito che il giorno del proseguimento delle operazioni sarà comunicato dalla CTU via Pec.

Il giorno 23/11/2017 proseguono le operazioni peritali presso lo Studio Tecnico della scrivente CTU alla presenza del CTP di parte attrice [REDACTED] del CTP di parte convenuta Dott. [REDACTED]. Durante le operazioni peritali la CTU discute con le parti del quesito formulato dal G.Ill.mo e della possibilità o meno di poter frazionare il fabbricato in più unità immobiliari e dei lavori da eseguire per renderli facilmente fruibili ed a costi contenuti.

Viene stabilito che il giorno del proseguimento delle operazioni sarà comunicato dalla CTU via Pec.

La CTU ha ritenuto di non dover procedere oltre con ulteriori indagini concludendo con il giorno 23/11/2017 le operazioni peritali.

RELAZIONE PERITALE

Preso atto degli elementi derivanti dalla ricostruzione eseguita in base alle risultanze istruttorie evidenziate dall'attività peritale, dai sopralluoghi e dalle indagini svolte, si procede dando risposta al seguente quesito:

“Accerti il CTU natura e consistenza dei beni immobili oggetto della domanda di divisione giudiziale nel presente procedimento, valuti la loro eventuale possibile divisibilità (nel rispetto dei presupposti di concreto autonomo libero godimento e di assenza di problemi tecnici eccessivamente gravosi sotto il profilo economico, funzionale e realizzativo) tra le comproprietarie in ragione delle rispettive quote, in tal caso prospettando progetto divisionale. In caso di indivisibilità proceda alla stima del valore dei detti beni, previa ed in una con ogni necessaria valutazione ed accertamento urbanistico catastale ai fini della vendita nelle forme e modalità di cui all'art. 788 c.p.c conferendo sin d'ora mandato alla CTU di procedere alla



Da uno studio progettuale fatto dalla scrivente CTU, riuscire a realizzare quattro unità immobiliari ad uso abitativo frazionando e/o cambiando di destinazione d'uso il fabbricato, comporterebbe vari problemi realizzativi e tecnici.

La creazione di più unità immobiliari all'interno del fabbricato comporta sia il rispetto dei requisiti imposti dal D.M. del 05/07/1975 (requisiti igienico-sanitari) che dal D.P.C.M. 05/12/1997 (requisiti acustici passivi degli edifici). Ciò determina sia problemi tecnici sia costi di realizzazione eccessivi, pagamento dei costi amministrativi - oneri di urbanizzazione e costo di costruzione e pagamento degli onorari tecnici e diritti di presentazione pratiche.

La scrivente CTU, in risposta al quesito formulato fa quindi presente che, ***procedendo alla divisibilità dei beni oggetto della divisione giudiziale si intercorrerebbe a problemi tecnici eccessivamente gravosi sotto il profilo economico, funzionale e realizzativo.***

La CTU ritiene pertanto di procedere alla stima del valore degli stessi beni immobili oggetto di domanda di divisione giudiziale secondo il quesito... ***in caso di indivisibilità proceda alla stima del valore dei detti beni, previa ed in una con ogni necessaria valutazione ed accertamento urbanistico catastale ai fini della vendita nelle forme e modalità di cui all'art. 788 c.p.c...***

Trattasi di fabbricato diviso in due unità immobiliari della superficie commerciale di:

- abitazione mq 236,10
- fondo commerciale mq 155,00

di proprietà delle [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Il fabbricato è ubicato poco distante dal centro del borgo di Castelnuovo di Garfagnan facilmente raggiungibile con mezzi meccanici vista la sua vicinanza con la Via F. Azzi.



Studio Tecnico
Tiziana Bulgarelli geometra
Via della Repubblica n.95
Fornaci di Barga
pec:tiziana.bulgarelli@geopec.it

E' dotato di resede a comune fra le due unità immobiliari utilizzata al piano terra come zona per la sosta delle auto ed al piano primo in parte come zona solarium – marciapiede circondante il fabbricato ed una parte come spazio a verde.

E' elevato su due piani fuori terra oltre il seminterrato, ha struttura portante in cemento armato con tamponamento in blocchi con finitura esterna in parte a mattoncini faccia vista ed in parte con intonaco e tinteggiatura. Le tramezzature interne sono in forati, i solai di piano e di copertura sono in latero cemento quest'ultimo con finitura in cotto. Presenti canali di gronda e discendenti.

Si accede all'abitazione da cancello pedonale sito in prossimità dell'area privata antistante il fabbricato e da gradini esterni che raggiungono la terrazza a copertura di parte del locale commerciale. L'ingresso dell'abitazione è collocato al di sotto del piccolo loggiato raggiungibile attraverso dei gradini.

Internamente il piano primo si suddivide in ingresso, sala, sala – pranzo, cucina, bagno, ripostiglio, studio, centrale termica e vano scala per accedere al piano secondo quest'ultimo composto da camera con bagno privato, disimpegno, n. 3 camere, bagno, sala e zona soppalco dal quale si accede al terrazzo di copertura del sottostante loggiato. La centrale termica non è collegata all'abitazione ma ha accesso indipendente dall'esterno. Trattasi infatti di manufatto indipendente a corredo dell'immobile avente muratura portante in cemento armato intonacata esternamente e copertura piana in cls. Internamente è allo stato di rustico con pavimentazione in battuto di cls.

I locali giorno dell'abitazione hanno pavimentazione in pietra naturale, così come il rivestimento della scala, la cucina ha pavimentazione in graniglia e rivestimento in ceramica, il bagno posto ~~al piano terra~~ ha pavimentazione e rivestimenti in ceramica, è dotato di lavabo, wc, bidet, doccia; i bagni posti al piano primo hanno pavimentazione e rivestimento in ceramica; uno è dotato di wc, bidet, ~~lavabo, wc~~, l'altro, il privato, ad uso esclusivo della camera, è dotato di lavabo, wc, bidet, doccia. Le pareti divisorie sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte con presenza di carta da parati. Le porte interne sono in legno.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo alcuni dotati di serracinesche oscuranti. La porta di accesso all'abitazione è in legno mentre quella di ingresso alla caldaia è in ferro.

L'immobile è dotato di impianto elettrico non provvisto di conformità pertanto da verificare ed eventualmente da adeguare alle normative vigenti in materia. E' dotato di caldaia alimentata a gasolio ma al momento del sopralluogo la fonte di riscaldamento risultava non funzionante.

Pessimo il suo stato conservativo con presenza di muffa ed infiltrazioni di acqua in alcuni locali del piano primo; per un buon confort abitativo sono necessarie complete opere di ristrutturazione edilizia.



L'unità immobiliare adibita a fondo commerciale è composta da un unico locale dal quale si accede ad un vano adibito a ripostiglio creato con pennellature removibili e ad un antibagno dal quale si accede al locale bagno. La suddivisione di questi ultimi è con pareti in forati. Si accede al fondo direttamente dallo spazio antistante il fabbricato; gli infissi sono in alluminio con vetro singolo. All'interno del locale sono presenti pilastri in cemento armato, parte strutturale del fabbricato, la finitura è con intonaco e tinteggiatura.

L'immobile è dotato di impianto elettrico non provvisto di conformità pertanto da verificare ed eventualmente da adeguare alle normative vigenti in materia. E' privo di impianto di riscaldamento.

Pessimo il suo stato conservativo; presenta infiltrazioni di acqua sul lato nord, muffe sparse e distacco di intonaco sia sulle pareti che sul soffitto. La pavimentazione del locale è in gres così come quella del bagno mentre il rivestimento è in ceramica. E' dotato di wc e lavabo.

Per garantire un buon confort lavorativo sono necessarie complete opere di ristrutturazione edilizia.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato secondo il Regolamento Urbanistico vigente, ricade in zona "R1" – Edilizia Recente – così come indicato negli art. 37 e 38 delle N.T.A.

Il fabbricato è stato costruito in forza di Licenza Edilizia n. 648 rilasciata in data 11/04/1969 a nome [REDACTED] - Permesso per la nuova costruzione di fabbricato ad uso abitazione - con Abitabilità n. 285 in data 08/11/1971 e successiva Licenza Edilizia n.742 rilasciata in data 29/08/1972 a nome [REDACTED] - Permesso di coprire lo spazio tra il nuovo fabbricato e la proprietà vicina per la realizzazione di un'autorimessa -

Successivamente in data 29/11/1986, con prot. n.11376 è stata presentata istanza di Condono Edilizio Legge 47/85, acquisito con il n. 268, il quale non risulta essere ancora rilasciato per mancata integrazione della documentazione richiesta a seguito di istruttoria da parte del Comune di Castelnuovo Garfagnana.

Il fabbricato risulta pertanto attualmente NON CONFORME ma REGOLARIZZABILE.

SITUAZIONE CATASTALE

- Catasto Urbano, Comune di Castelnuovo Garfagnana foglio 15, sezione A, mappale 3637 subalterno 1, categoria A/7, classe 7, vani 15, Rendita € 1.007,09 – ABITAZIONE - .



Studio Tecnico
Tiziana Bulgarelli geometra
Via della Repubblica n.95
Fornaci di Barga
pec.tizianabulgarelliegeopec.it

- Catasto Urbano, Comune di Castelnuovo di Garfagnana, foglio 15, sez. A, dal mappale 3637 sub.2, cat. C/1, [redacted] 155,00, rend. [redacted] 3.402,16 - FONDO COMMERCIALE -.

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie, Classamento del 27/12/1999, in atti dal 27/12/1999, classamento art.14, comma 13, legge 449/97 (n. DI5002.952/1999), Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Il fabbricato confina con Via Sant'Antonio, Via F. Azzi, mappale 4957, salvo se altri.

Dalla presa visione delle planimetrie presenti presso gli archivi comunali in data 24/11/1986 a firma del [redacted] sono emerse delle difformità rispetto allo stato dei luoghi, pertanto dovrà essere presentata la corretta rappresentazione grafica dell'immobile presso l'Agenzia delle entrate di Lucca- Ufficio del Territorio.

Il fabbricato risulta pertanto attualmente NON CONFORME ma REGOLARIZZABILE.

PROVENIENZA E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Il [redacted] oggetto della domanda giudiziale [redacted] per la quota di 2/12 cadauna a seguito di Denuncia di Successione [redacted] apertasi in data [redacted] presentata all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Lucca Ufficio Territoriale di Castelnuovo di Garfagnana in data [redacted] den. n. [redacted] volume [redacted] trascrizione, contro [redacted] per la quota di 8/12; per la quota di 1/12 cadauna a seguito di Denuncia di Successione di [redacted] 24/09/1996 [redacted] all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale [redacted] Ufficio Territoriale di Castelnuovo di Garfagnana in data [redacted] rep. [redacted] e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data [redacted], reg. gen. [redacted] e reg.part. [redacted] a favore di [redacted] per la quota di 2/12 e di [redacted], [redacted] per la quota di 1/2 cadauna e contro [redacted]

Alla [redacted] sono pervenuti:

- per la quota di 2/12 a seguito di Denuncia di Successione di [redacted] apertasi in data [redacted] presentata all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Lucca Ufficio Territoriale di



Castelnuovo di Garfagnana in data [redacted], rep. [redacted] e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data [redacted], reg. gen. [redacted] e reg. part. [redacted] a favore di [redacted] per la quota di 2/12 e di [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] per la quota di 1/2 cadauna e contro [redacted] per la quota di 1/2;

- per la quota di 1/2 a seguito di Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Canale Parola in data 11/12/1969, rep. 134 registrato a Castelnuovo Garfagnana il 12/12/1969 n. 728, mod. 1, vol.38, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 01/09/1969, reg. gen. 176 e reg. part.608 a favore di [redacted] per la quota di 1/2 e contro [redacted] per la quota di 1/2.

Trascrizioni Pregiudizievoli Attive

Sui beni oggetto della domanda divisionale gravano le formalità sotto riportate:

- Ipoteca legale a firma di [redacted], rep. 156/4112, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 04/12/2012 reg.gen. 16250 e reg. part. 2139 a favore di [redacted] per la quota di 1/12 e contro [redacted] per la quota di 1/2;

- Sentenza di Fallimento del 23/03/2005 rep. 825, a firma del Tribunale di Lucca, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 04/05/2005 reg.gen. 8652 e reg. part. 4737 a favore di [redacted] per la quota di 9/12 e contro [redacted] per la quota di 8/12 e [redacted] per la quota di 1/12.

- Verbale di Pignoramento Immobiliare Atto Giudiziario del 08/05/1998 rep. 1095, sottoscritto dal [redacted] dell'Ufficio Giudiziario addetto al Tribunale di Lucca iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 29/05/1998 reg.gen. 6938 e reg. part. 5105, a favore di [redacted] [redacted] per la quota di 8/12, [redacted] per la quota di 1/12, [redacted] per la quota di 1/12, [redacted] per la quota di 1/12, [redacted] per la quota di 1/12.

- Domanda di [redacted] giudiziale del 15/03/1996 a firma del Tribunale di Lucca, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 12/06/1996, reg. gen. 7200 e reg. part. 5202, a favore di [redacted]

SVILUPPO VALUTAZIONI

Ai fini della valutazione del più probabile valore di mercato del bene, la scrivente CTU ha applicato il metodo **sintetico-comparativo**, basato sul confronto diretto tra il bene oggetto di stima ed altri simili



compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali alla data odierna tenuto conto dei valori OMI (Osservatorio Quotazioni Immobiliari) pubblicati attraverso la Banca Dati a cura dell' Agenzia delle Entrate per abitazione di tipo civile per la specifica zona o le zone limitrofe e di un criterio di realizzo sul mercato immobiliare riferito alla domanda ed all' offerta, i quali permettono di stimare l' immobile con altri simili compravenduti e dopo un tempo ragionevole d' imposizione sul mercato.

La banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2017- semestre 1- per il Comune di Castelnuovo di Garfagnana, Fascia/zona: Semicentrale, Codice di zona: C1, Microzona catastale n.2, stabilisce i seguenti valori di mercato:

- Destinazione: Residenziale, Tipologia: Ville e Villini, stato conservativo: Normale suggerisce dei valori immobiliari che oscillano tra un valore di mercato minimo pari ad € 1.650,00 (euro milleseicentocinquanta/00) ad un valore di mercato massimo pari ad € 2.000,00 (euro duemila/00)
- Destinazione Commerciale: Tipologia Negozi, stato conservativo: Normale suggerisce dei valori immobiliari che oscillano tra un valore di mercato minimo pari ad € 1.100,00 (euro millecento/00) ad un valore di mercato massimo pari ad € 1.500,00 (euro millecinquecento/00).

La scrivente CTU quindi, svolte le dovute valutazioni e raffronti, tenuto conto del tipo di costruzione, della sua ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della destinazione dell' immobile, dei materiali impiegati, verificato lo stato conservativo che il bene presenta, delle spese relative alla cancellazione dei gravami (pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche), delle difformità presenti in ambito sia urbanistico che catastale, ha ritenuto di applicare una riduzione del valore di mercato pari a:

<u>abitazione:</u>	vani abitabili	€/mq 1.650,00 (euro milleseicentocinquanta/00)
	vani accessori	
	- caldaia	€/mq 1.100,00 (euro millecento/00)
	- balcone – loggiato	€/mq 800,00 (euro ottocento/00)
<u>fondo commerciale</u>		€/mq 1.100,00 (euro millecento/00)

CALCOLO VALORE DI MERCATO

Abitazione

Vani principali mq 221,00 x € 1.650,00 = € 364.650,00



Studio Tecnico
Tiziana Bulgarelli geometra
Via della Repubblica n.25
Fornaci di Barga
pec:tizianabulgarelli@geopec.it

Vani accessori

Caldaia mq 6,30 x € 1.100,00 = € 6.930,00

Balcone mq 8,80 x € 800,00 = € 7.040,00

Locale commerciale mq 155,00 x € 1.100,00 = € 170.500,00

€ 549.120,00

TOTALE € 549.000,00 (euro cinquecentoquarantanovemila/00)

Il Consulente tecnico di ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V. I.l.l.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento e delucidazione; rassegna la presente Relazione Peritale di Consulenza Tecnica di Ufficio, costituita da n. 19 pagine, scritte su di un'unica facciata, compreso di:

- Visure catastali
- Estratto di mappa - estratto di regolamento urbanistico
- Documentazione fotografica

Si produce unicamente alla presente, quale sostanziale ed integrante:

- Verbale operazione peritale

Il CTU

Tiziana Bulgarelli geometra



Risposta alle osservazioni prodotte dai CTP

In merito alla preva visione delle note prodotte dai Consulenti Tecnici Geometra [REDACTED], per [REDACTED], allegate alla presente, la scrivente CTU, in attinenza ai rilievi dallo stesso formulati, conseguenti alla presa visione ed esame dell'elaborato peritale inviato alle Parti, replica quanto segue:

- Punti 2-3 Consulente Tecnico Parte Attrice e Punti 5-6 Consulente Tecnico Parte Convenuta.

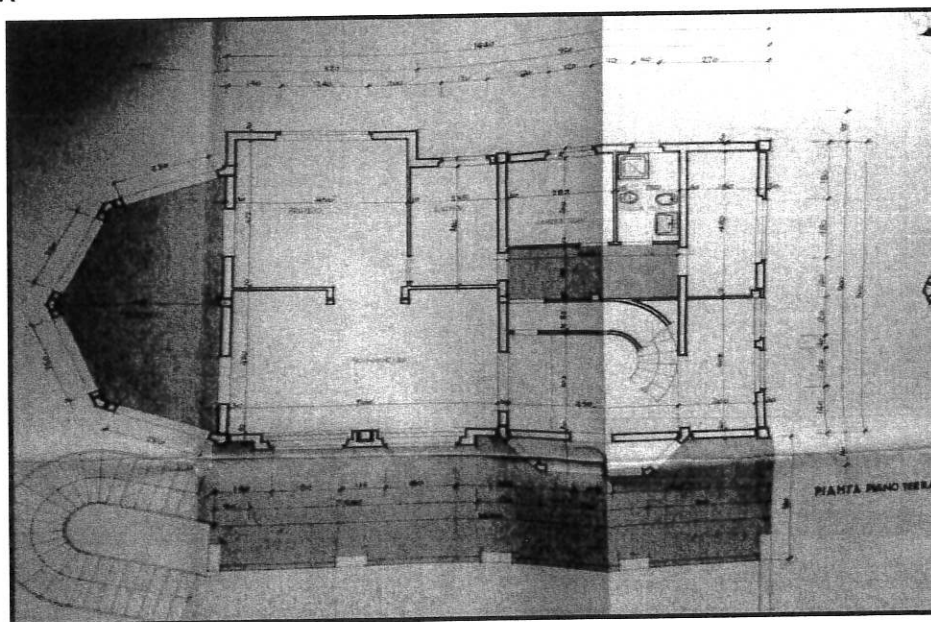
La scrivente CTU fa chiarimento sulla situazione urbanistica delle pratiche rilevate presso gli archivi comunale e sulla situazione catastale accertata.

Il fabbricato è stato costruito in forza di Licenza Edilizia n. 648 rilasciata in data 11/04/1969 a nome [REDACTED] - *Permesso per la nuova costruzione di fabbricato ad uso abitazione* - viene richiesta la concessione a costruire di un immobile abitativo a due piani oltre il vano garage. Viene rilasciato il Certificato di Abitabilità prot.llo n. 285 in data 08/11/1971 e presentata nuova richiesta di Licenza Edilizia n. 742 rilasciata in data 29/08/1972 a nome [REDACTED] - *Permesso di coprire lo spazio tra il nuovo fabbricato e la proprietà vicina per la realizzazione di un'autorimessa* -.

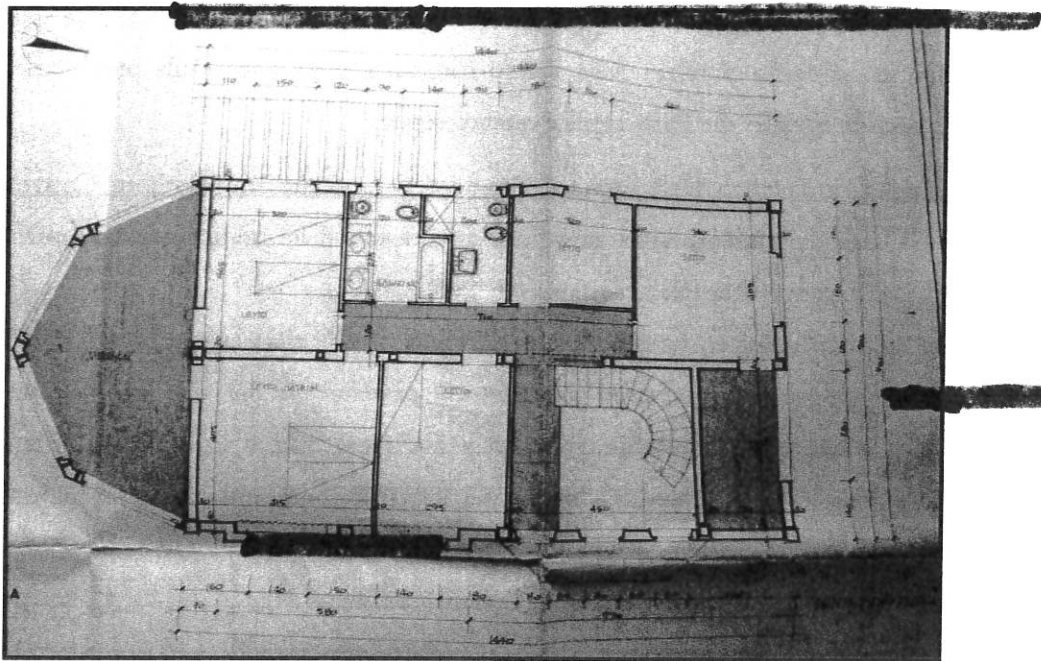
Successivamente è stata presentata in data 29/11/1986, con prot.llo n.11376 istanza di Condono Edilizio Legge 47/85, acquisito con il n. 268, il quale non risulta essere ancora rilasciato per mancata integrazione della documentazione richiesta a seguito di istruttoria da parte del Comune di Castelnuovo Garfagnana.

L.E. n. 648/1969

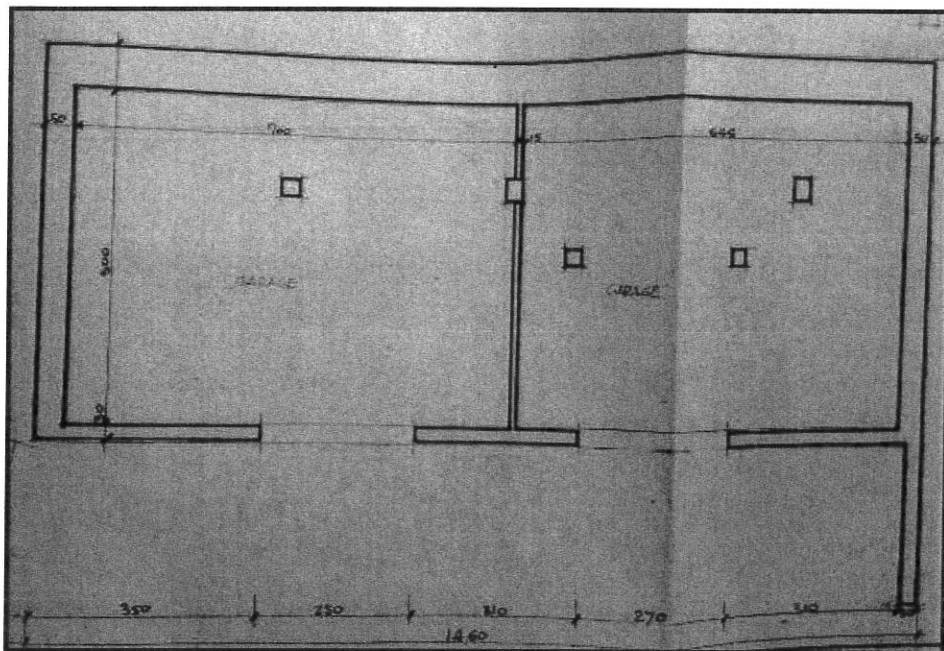
PIANO TERRA



PIANO PRIMO

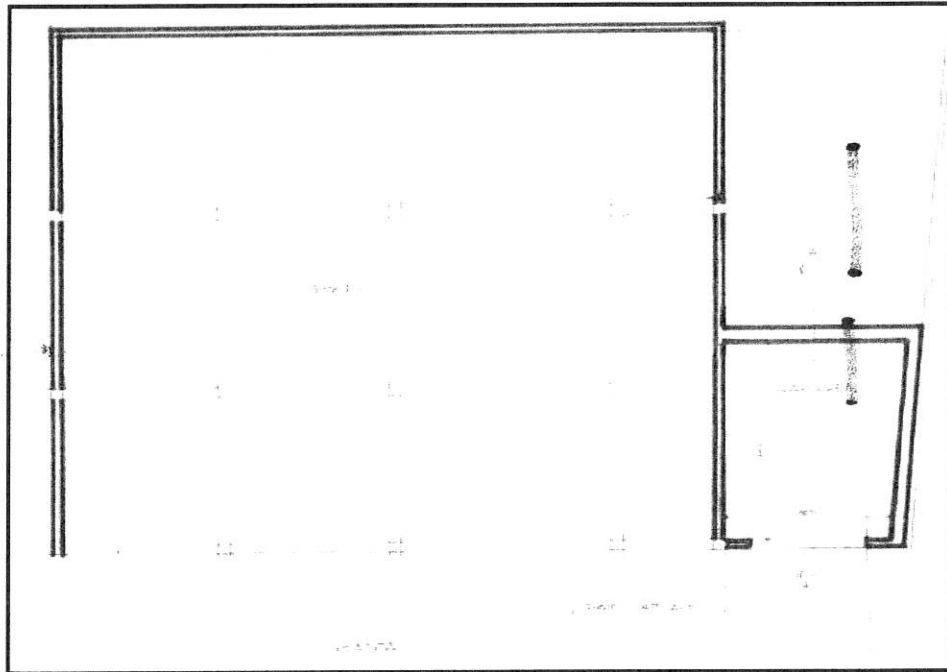


PIANO SEMINTERRATO



L.E. n. 742/1972

PIANO SEMINTERRATO



Rispetto alle L.E. di cui sopra, lo stato dei luoghi presenta delle difformità plani-volumetriche, difformità regolarizzabili attraverso la presentazione presso il Comune di Castelnuovo di Garfagnana di una Concessione Edilizia in Sanatoria per la cui presentazione e rilascio sono necessari il pagamento dei seguenti costi:

1) Costi Amministrativi € 93,50 (novantatre/50)

2) Sanzioni € 1.000,00 (mille/00)

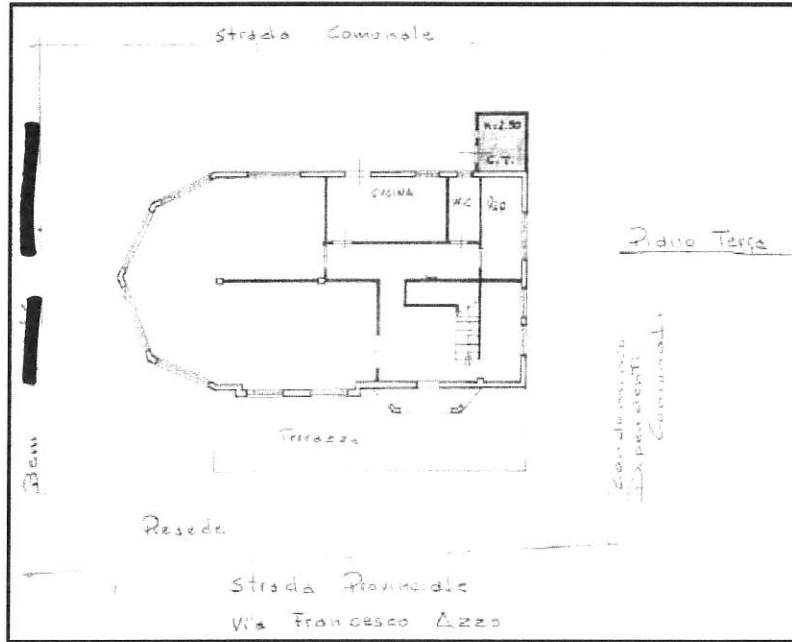
In merito agli onorari tecnici per la presentazione della pratica edilizia riguardante la Concessione Edilizia in Sanatoria, l'impegno economico è a discrezione del tecnico incaricato in quanto non sono più in vigore le tariffe minime professionali consigliate.

La domanda di Condono Edilizio Legge 47/85, presentata in data 29/11/1986, prot. llo n. 11376, acquisita con il n. 268, viene richiesta a nome [REDACTED] con la quale viene domandato di condonare le seguenti opere:

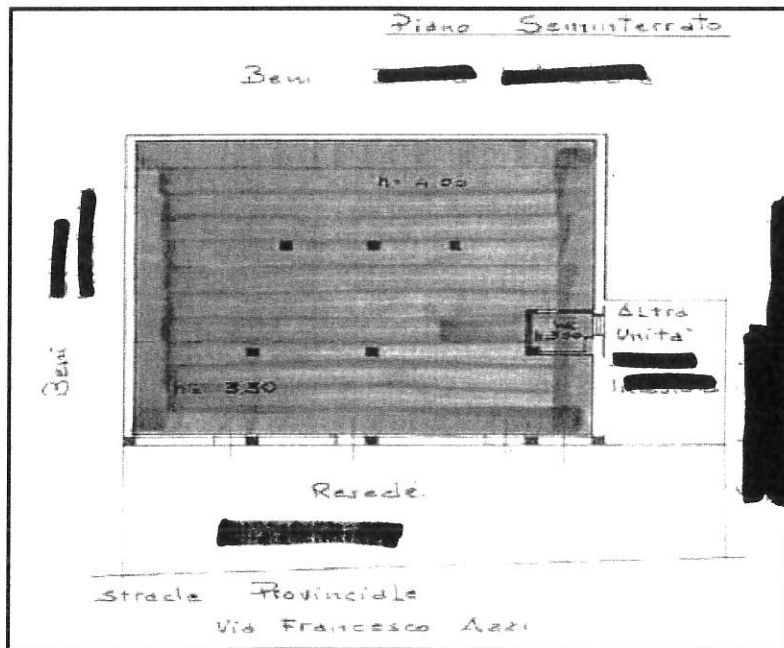


Studio Tecnico
Tiziana Bulgarelli geometra
Via della Repubblica n.95
Fornaci di Barga
pec.tizianabulgarelli@geopec.it

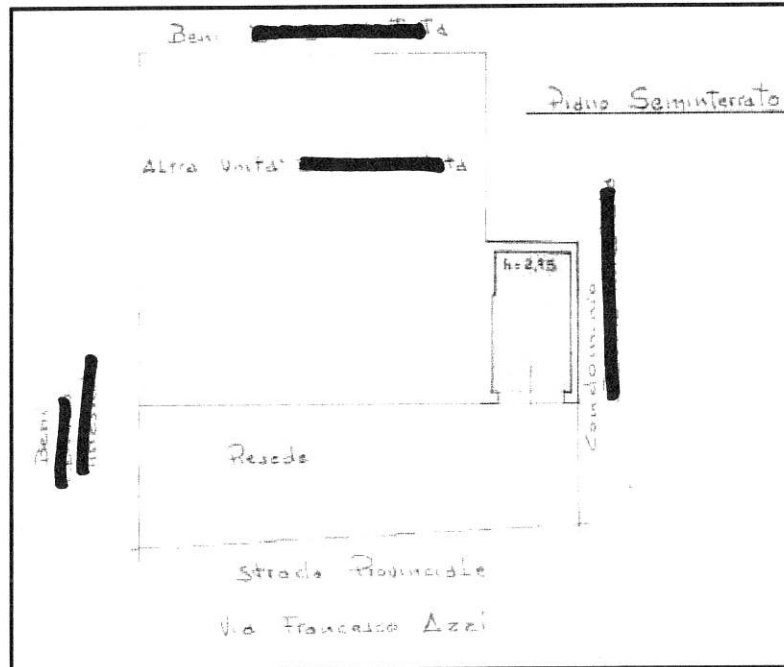
- modello 47/A n. 0711235112 - costruzione abusiva del locale ad uso caldaia sito sul retro dell'abitazione - mappale 3637 sub.1 -



- modello 47/85 -D n. 0711235112/1 - cambio di destinazione d'uso del locale posto al piano seminterrato (da scantinato a negozio) - mappale 3637 sub.2 -



- modello 47/85 -D n. 0711235112/2 - cambio di destinazione d'uso del locale anch'esso posto al piano seminterrato (da garage ad ufficio) - mappale 3637 sub.3 -



Ai fini del rilascio del Condo Edilizio è necessaria l'integrazione della documentazione richiesta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo Garfagnana in data 26/11/1993 con prot.lo n. 10985 compreso il pagamento dei sotto indicati costi calcolati al momento della richiesta di integrazione, costi questi da quantificare nuovamente al momento del rilascio del Condo Edilizio in base alla rivalutazione monetaria.

1) Costi Amministrativi

- diritti UTC	£ 110.000	€ 56,81 (cinquantasei/81)
- oblazione	£ 397.000	€ 205,03 (duecento cinque/03)

2) Oneri di Urbanizzazione £ 2.685.470 € 1.000,00 (mille/00)

In merito agli onorari tecnici per la presentazione della pratica edilizia riguardante il Condo Edilizio l'impegno economico è a discrezione del tecnico incaricato in quanto non sono più in vigore le tariffe minime professionali consigliate.



Ottenuto il rilascio sia della Concessione Edilizia in Sanatoria sia del Condono Edilizio, gli immobili potranno ritenersi COMMERCIALIZZABILI pertanto avranno la capacità di essere compravenduti.

La scrivente CTU fa presente che parte della superficie del locale commerciale posto al piano seminterrato - mappale 3637 sub.2 - è attualmente utilizzata dall'adiacente unità immobiliare - mappale 3637 sub.2 -. Non sussistendo né atti di frazionamento del locale né atti di vendita della superficie occupata, tale area dovrà essere nuovamente collegata all'unità immobiliare oggetto di causa le cui difformità dovranno essere regolarizzate, come sopra detto, con il rilascio della Concessione Edilizia e di Condono Edilizio e sopra menzionati.

In merito alla SITUAZIONE CATASTALE la regolarizzazione dei due immobili sarà ottenuta con la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Lucca - di una VARIAZIONE CATASTALE per corretta rappresentazione grafica.

Per la redazione e presentazione della stessa sono necessari il pagamento dei seguenti costi:

1) Costi Amministrativi € 100,00 (cento/00)

In merito agli onorari tecnici per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria, l'impegno economico è a discrezione del tecnico incaricato in quanto non sono più in vigore le tariffe minime professionali consigliate.

- Punti 1-2-3 Consulente Tecnico Parte Convenuta.

La scrivente CTU, fa presente che *procedendo alla divisibilità dei beni oggetto della divisione giudiziale si intercorrerebbe a problemi tecnici eccessivamente gravosi sotto il profilo economico, funzionale e realizzativo.*

- Punti 7-8 Consulente Tecnico Parte Convenuta.

La scrivente CTU replica che il tema oggetto del quesito assegnatogli si riferisce "*...alla stima del valore dei detti beni, previa ed in una con ogni necessaria valutazione ed accertamento urbanistico catastale ai fini della vendita nelle forme e modalità di cui all'art. 788 c.p.c...*".



- Punti 9 Consulente Tecnico Parte Convenuta.

La scrivente CTU fa presente che in merito alle trascrizioni pregiudizievoli presenti sugli immobili queste non incidono sull'alienabilità del bene; dovranno comunque essere cancellate prima della vendita degli stessi.

In fase di stima immobiliare la presenza di tali trascrizioni abbatta il valore di mercato degli immobili stessi rispetto ad un valore di mercato di beni simili compravenduti liberi da qualsiasi vincolo.

CONCLUSIONI A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI PRODOTTE DALLE PARTI

Conseguentemente a quanto sopra esposto e motivato, lo scrivente CTU in merito al quesito:

- Accerti il CTU natura e consistenza dei beni immobili oggetto della domanda di divisione giudiziale nel presente procedimento, valuti la loro eventuale possibile divisibilità (nel rispetto dei presupposti di concreto autonomo libero godimento e di assenza di problemi tecnici eccessivamente gravosi sotto il profilo economico, funzionale e realizzativi) tra le ~~partiti~~ in ragione delle rispettive quote, in tal caso prospettando progetto divisionale..."

la scrivente CTU, fa presente che **procedendo alla divisibilità dei beni oggetto della divisione giudiziale si intercorrerebbe a problemi tecnici eccessivamente gravosi sotto il profilo economico, funzionale e realizzativo.**

- ...in caso di indivisibilità proceda alla stima del valore dei detti beni, previa ed in una con ogni necessaria valutazione ed accertamento urbanistico catastale ai fini della vendita nelle forme e modalità di cui all'art. 788 c.p.c conferendo sin d'ora mandato alla CTU di procedere alla redazione e presentazione delle eventuali necessarie denunce di successione e conseguenti volture che dovessero al momento risultare non finalizzate. A tal fine autorizza il CTU a richiedere in via solidale alle parti in causa la provvista di denaro necessaria per il versamento di imposte e bolli da corrispondersi contestualmente alla presentazione della denuncia di successione, esentandolo dalla presentazione in assenza di integrale corresponsione di quanto a titolo necessario.

la scrivente CTU svolte le dovute valutazioni e raffronti, tenuto conto del tipo di costruzione, della sua ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della destinazione dell'immobile, dei materiali impiegati, verificato lo stato conservativo che il bene presenta, delle spese relative alla cancellazione dei gravami (pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche), delle difformità presenti in ambito sia urbanistico che catastale, ha ritenuto di applicare una riduzione del valore di mercato pari a:



<u>abitazione:</u>	vani abitabili	€/mq 1.650,00 (euro milleseicentocinquanta/00)
	vani accessori	
	- caldaia	€/mq 1.100,00 (euro millecentomila/00)
	- balcone – loggiato	€/mq 800,00 (euro ottocentomila/00)
<u>fondo commerciale</u>		€/mq 1.100,00 (euro millecentomila/00)

CALCOLO VALORE DI MERCATO

Abitazione

Vani principali mq 221,00 x € 1.650,00 = € 364.650,00

Vani accessori

Caldaia mq 6,30 x € 1.100,00 = € 6.930,00

Balcone mq 8,80 x € 800,00 = € 7.040,00

Locale commerciale mq 155,00 x € 1.100,00 = € 170.500,00

€ 549.120,00

TOTALE € 549.000,00 (euro cinquecentoquarantottomila/00)

Il Consulente tecnico di ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V. I.l.l.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento e delucidazione; rassegna la presente Relazione Peritale di Consulenza Tecnica di Ufficio, costituita da n. 27 pagine, scritte su di un'unica facciata, compreso di:

- Visure catastali
- Estratto di mappa - estratto di regolamento urbanistico
- Documentazione fotografica

Si produce unicamente alla presente, quale sostanziale ed integrante:

- Verbale operazione peritale

Il CTU

Tiziana Bulgarelli geometra



Visure catastali sez. A foglio 15 mappale 3637 sub.1



Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2018

Data: 13/01/2018 - Ora: 15:04:12 Fine
Visura n.: T56797 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CASTELNUOVO DI GARFAGNANA (Codice: C236) Provincia di LUCCA
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: A Foglio: 15 Particella: 3637 Sub.: 1

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	A	15	3637	1			A/7	7	15 vani	Totale: 317 m ² Totale escluse aree scoperte***: 307 m ²	Euro 1.007,09 L. 1.950.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Indirizzo VIA FRANCESCO AZZI n. 13 piano: 1-1:

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visure catastali sez. A foglio 15 mappale 3637 sub.2



Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2018

Data: 13/01/2018 - Ora: 15:05:07 Fine
Visura n.: T56832 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CASTELNUOVO DI GARFAGNANA (Codice: C236) Provincia di LUCCA
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: A Foglio: 15 Particella: 3637 Sub.: 2

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	A	15	3637	2			C/1	8	155 m ²	Totale: 168 m ²	Euro 3.402,16	VARIAZIONE del 04/07/2016 protocollo n. LU0079920 in atti del 04/07/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO n. 35458.1/2016)

Indirizzo VIA FRANCESCO AZZI n. 13 piano: S1:
Annotazioni di studio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.3769/1956

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

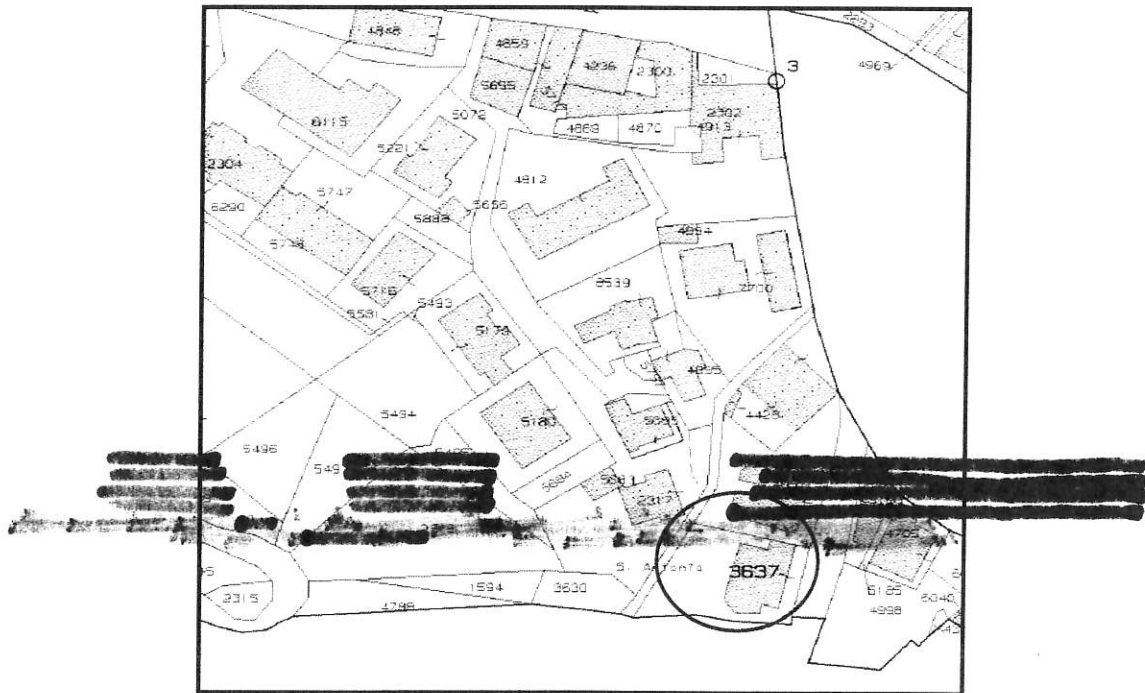
Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

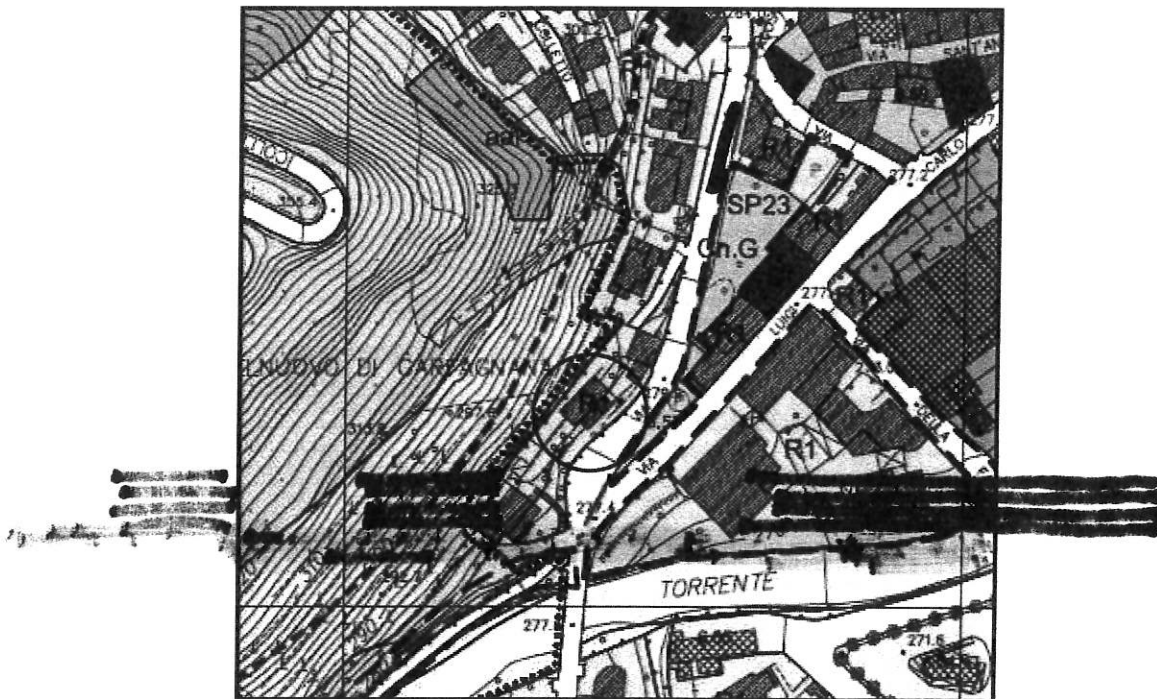
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Estratto di mappa Sez. A foglio 15 mappale 3637



Estratto di regolamento urbanistico Zona R1 - Edilizia Recente -



*Studio Tecnico
Tiziana Bulgarelli geometra
Via della Repubblica n.95
Fornaci di Barga
pec:tiziana.bulgarelli@geopec.it*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

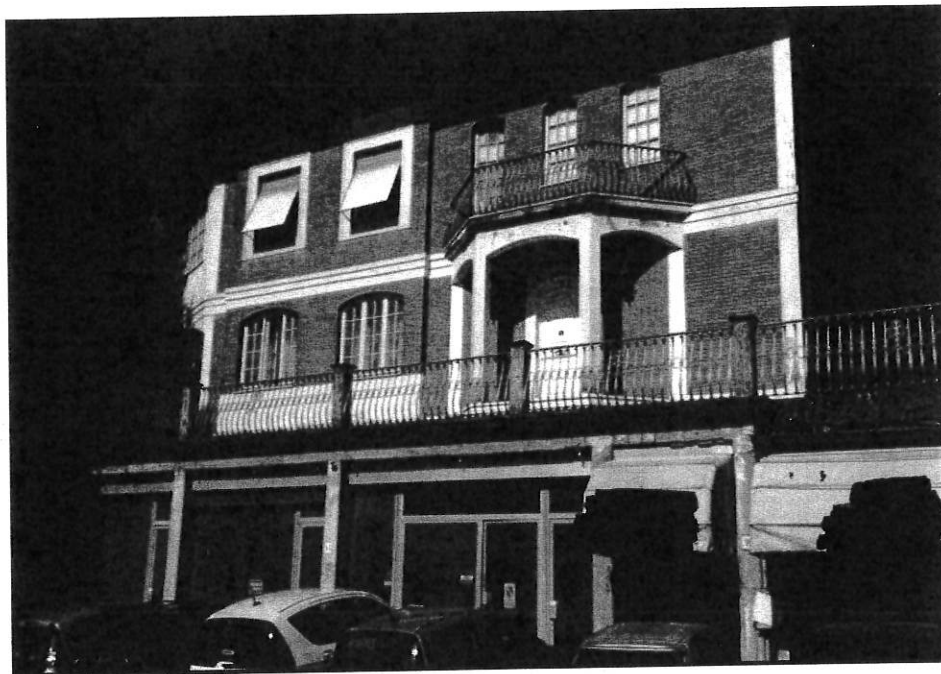


foto 1



foto 2



Studio Tecnico
Tiziana Bulgarelli geometra
Via della Repubblica n.95
Fornaci di Barga
pec.tiziana.bulgarelli@geopec.it

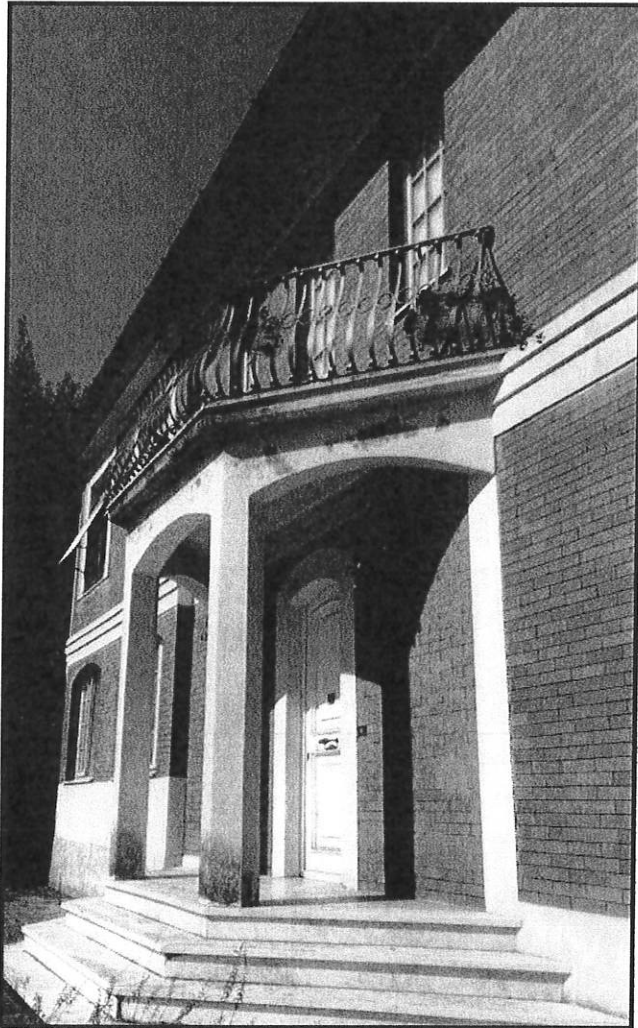


foto 3

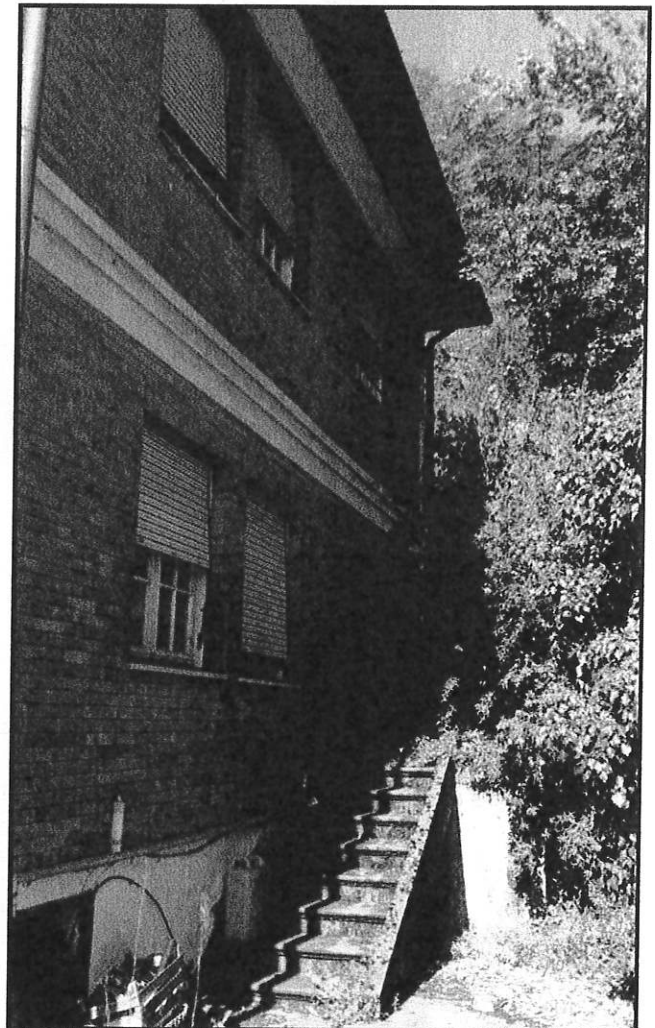


foto 4



Studio Tecnico
Tiziana Bulgarelli geometra
Via della Repubblica n.25
Fornaci di Barga
pec:tizianabulgarelli@geopec.it

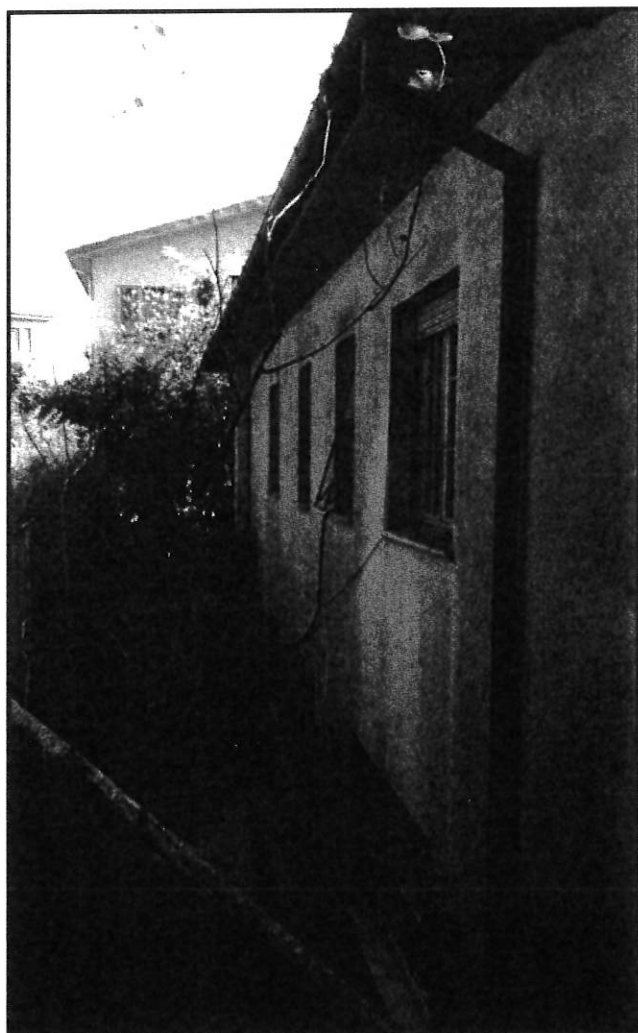


foto 5



Studio Tecnico
Tiziana Bulgarelli geometra
Via della Repubblica n.95
Fornaci di Barga
pectiziana.bulgarelli@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LUCCA

Causa Civile n. Causa Civile n.4176/2016

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott. Giulio Lino Maria Giuntoli

ATTORI

CONVENUTI

La sottoscritta Geometra Tiziana Bulgarelli, nata a Barga il 15/01/1977, c.f. BLG TZN 77A55 A657F, con studio professionale in Barga, frazione Fornaci di Barga, Via della Repubblica n.95, quale CTU della causa pendente presso il Tribunale di Lucca ed allibrata al n. 4176/16 del R.G. viene chiamata a chiarimenti con l'udienza del 04/04/2018 ed accoglieva il quesito formulato dal G.Ill.mo:

“incarica il CTU di rispondere ai rilievi contenuti nella nota del CTP depositata all'udienza del 20/03/2018.”

Il tempo assegnato per l'espletamento dell'incarico viene stabilito secondo quanto di seguito:

- invio della relazione del CTU alle parti entro il 02/06/2018 che trasla al 04/06/2018;
- trasmissione di eventuali osservazioni alla CTU da far pervenire allo scrivente entro il 14/06/2018;
- deposito finale in cancelleria della Relazione Peritale, delle Osservazioni delle Parti e di una sintetica valutazione delle stesse entro il 22/06/2018;

Nello stesso giorno veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 19/04/2018 presso gli lo studio della scrivente CTU in via della Repubblica n.95, Fornaci di Barga.

SVOLGIMENTO delle OPERAZIONI

Il CTU adempiendo all'incarico ricevuto, procedeva con le operazioni peritali alle ore 15,30 del giorno 19 aprile 2018 presso lo studio tecnico della CTU sito in Barga, frazione Fornaci di Barga, Via della Repubblica n.95, così come verbalizzato nell'ambito dell'udienza del 04/04/2018. Alla riunione ha



presenziato il CTP di parte attrice Geometra [REDACTED] ed il CTP di parte convenuta Dott. Agronomo [REDACTED].

Nell'occasione è stata data lettura ai presenti del quesito formulato dal G.Ill.mo, con successiva discussione in merito ai contenuti dello stesso.

Durante il corso dell'operazione sono state analizzate le note prodotte dal CTP Dott. Agronomo [REDACTED] nell'udienza del 20/03/2018 ed esaminata la documentazione presente presso gli archivi comunali e catastali.

La CTU ha ritenuto di non dover procedere oltre con ulteriori indagini concludendo con il giorno 19/04/2018 le operazioni peritali e di procedere pertanto a rispondere al quesito formulato dal G.Ill.mo.

- "incarica il CTU di rispondere ai rilievi contenuti nella nota del CTP [REDACTED] depositata all'udienza del 20/03/2018."

Come specificato nella relazione peritale il fabbricato è stato costruito in forza di Licenza Edilizia n. 648 rilasciata in data 11/04/1969 a nome [REDACTED] e - Permesso per la nuova costruzione di fabbricato ad uso abitazione - con Abitabilità n. 285 in data 08/11/1971 e successiva Licenza Edilizia n. 742 rilasciata in data 29/08/1972 a nome [REDACTED] - Permesso di coprire lo spazio tra il nuovo fabbricato e la proprietà vicina per la realizzazione di un'autorimessa -

Successivamente è stata presentata istanza di Condonò Edilizio Legge 47'85 con prot.llo n.268, presentata a nome di [REDACTED] riguardante la costruzione abusiva di un locale caldaia ed il cambio di destinazione d'uso di n.2 locali al piano seminterrato: uno da negozio a Supermarket e l'altro da garage ad ufficio.

Per la definizione della pratica riguardante il suddetto Condonò Edilizio è necessaria l'integrazione della documentazione richiesta dal Comune di Castelnuovo Garfagnana in data 02/12/1995 con prot.llo n. 1066, documento sotto riportato.



Studio Tecnico
Tiziana Bulgarelli geometra
Via della Repubblica n.95
Fornaci di Borgo
pecciziana.bulgarelli@geopec.it



Comune di
CASTELNUOVO di GARFAGNANA
Provincia di Lucca

Prot. N. 1066
G. II.02.12-95

Castelnuovo

RACCOMANDATA A.R.

Sig. [REDACTED]

OGGETTO: Legge 47/1985 - Richiesta di Documentazione Integrativa.

Condono Edilizio N. 228 Presentato in data 24/11/95 Prot. 1126
Edificio Oggetto del Condono [posto in Via]

Con riferimento alla domanda di Condono Edilizio indicata in oggetto ad al fine di procedere alla definizione della pratica idoneità statica, si è ingiunto di (vedi la documentazione barrata alla rispettiva casella):

- Richiesta in bozza di Concessione in Sanatoria;
 - Documentazione fotografica delle opere oggetto di sanatoria;
 - Planimetria [REDACTED] dell'avvenuto accatastamento;
 - Elaborati grafici (Piante, Prospetti e Sezioni debitamente quotati in scala 1:100 comprensivo dell'intero edificio ed indicante le opere per cui è stata richiesta la sanatoria);
 - Relazione Tecnica Descrittiva dei Lavori eseguiti;
 - Attestato di avvenuto deposito presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile di Lucca del Certificato di Conformità Sismica ovvero del relativo Progetto di adeguamento, ai sensi della Legge 84/1974, L.R. 88/1982 e successive;
 - Dichiarazione di idoneità Statica resa da tecnico abilitato;
 - Dichiarazione Costitutiva dell'Atto di Notorietà attestante l'anno in cui è avvenuto l'abuso Edilizio di cui alla presente;
 - Ricevuta del versamento di E. 110.000 (di cui E. 30.000 per diritti di segreteria e E. 80.000 per diritti U.T.C.) utilizzando il bollettino allegato;
 - Ricevuta in visione (Fotocopia) dell'avvenuto Pagamento alla Tesoreria Comunale ai sensi della Legge 10/1977, L.R. 41/1984, Legge 47/1985 e L.R. 31/1986
 - a) della somma di E. 1557,82 per Oneri di Urbanizzazione
 - b) della somma di E. [REDACTED] per Costo di Costruzione
- Come già richiesto con precedente lettera N. 1045 del 26/11/95
Nel caso in cui non sia stato provveduto entro il 07/03/96 a quanto richiesto la somma da versare ricalcolata in base alle tariffe vigenti è di E. 3082,470

Ricevuta del versamento della maggiore oblazione dovuta a norma dell'art. 34 della Legge 47/85, e dell'art. 1 del D.L. 956/85 (maggiorazione del 2% dell'oblazione per la presentazione della domanda per ogni mese di ritardo a partire dal 31.3.1986) maggiorata del tasso di interesse legale del 5% in ragione di anno, come previsto dalla Circolare N. 9262 del 9.2.1986 dell'Avvocatura Generale dello Stato.
La somma complessiva dovuta è E. 5451,00 N. di E. 317000
+ 5% annuo a partire dal 11/96 sino al 30 Ottobre 1995 dovrà essere versata tramite bollettino postale di C.C. N. 255000 - Amministrazione P.T. - Oblazione Abusivismo Edilizio, con la Causale: Somme dovute a conguaglio oblazione Condono Edilizio.

Tutta la documentazione sopra richiesta dovrà essere prodotta all'Ufficio Tecnico Comunale imperorogabilmente entro e non oltre 60 gg. dalla data della presente. Non verranno concesse ulteriori proroghe in merito.

In caso di mancata o incompleta presentazione della documentazione richiesta, e senza ulteriore preavviso, verrà emesso diniego di sanatoria, con relativa ordinanza di demolizione delle opere oggetto di sanatoria, ed inoltro immediato della pratica alla Autorità Sanitaria.

A seguito della presentazione della documentazione verrà effettuata visita di sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale al fine di verificare la consistenza delle opere e degli oneri eventualmente dovuti ai sensi delle Leggi 10/1977, L.R. 41/1984, L. 47/1985 e L.R. 51/1985, necessari per il Rilascio della Concessione in Sanatoria.

L'Ufficio Tecnico Comunale rimane a disposizione nei giorni di lavoro e ufficio dalle ore 9.00 alle ore 12.30 per le informazioni ed i chiarimenti che si rendessero necessari.



(mdcond4)

In merito al punto n.3 inerente la Dichiarazione di Idoneità Statica del vano adibito a caldaia, la scrivente CTU fa presente che il locale non risulta essere stato costruito tenendo conto delle prescrizioni imposte dalla normativa sismica. Lo stesso pertanto non può essere ritenuto conforme dal punto di vista sismico.

Tale struttura dovrà quindi, ai fini del rilascio del Condono Edilizio essere sostituita con una costruzione consona alla normativa sismica per la cui realizzazione è possibile avvalersi del dpgr 9 luglio 2009 n. 36/R, art.12, comma q.

Art.12 - Opere di trascurabile importanza ai fini della pubblica incolumità -

"Non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'art.105 della L.R. 1/2005 ovvero il preavviso di cui all'art.105 ter della L.R. 1/2005 per:

q) i locali tecnologici ed i serbatoi di volume inferiore a 30 mc. Qualora nel locale sia presente una parte interrata, il volume di tale parte è computato al 50%.



La scrivente CTU fa presente che la pratica dovrà contenere gli elaborati grafici e la documentazione riguardanti le seguenti unità immobiliari:

- sez. A, foglio 15, mappale 3637 sub.1;
- sez. A, foglio 15 mappali 3637 sub.2;
- sez. A, foglio 15 mappali 3637 sub.2;

Da una ricerca effettuata, il mappale 3637 sub.3, sez. A, foglio 15, non risulta essere intestato a tutti gli [redacted] per la quota di 9/12, [redacted] per la quota di 1/12, [redacted] per la quota di 1/12, [redacted] per la quota di 1/12, seguito di un Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Lucca in data 29/04/2011 rep.10286 e trascritto alla conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca al reg.part. 5063/2011.

Si riportano sotto le spese e gli onorari tecnici necessari per il completamento della pratica relativa al Condonò Edilizio.

Onerario Tecnico per la stesura della pratica necessaria ai fini del rilascio del Condonò Edilizio comprendente di:

- Redazione e presentazione presso il Comune di Castelnuovo Garfagnana di pratica per l'ottenimento della Concessione in Sanatoria completa di:
- istanza in bollo;
- relazione tecnica;
- elaborati grafici;
- documentazione fotografica;
- estratti cartografici;

Onerari tecnici € 3.600,00 + iva 22% + c.n.g. (5%) =
€ 4.611,30 (euro quattromilaseicentoundici/30)

Costi Amministrativi da sostenere per il rilascio della Concessione in Sanatoria

- Oblazione	€ 277,67	(euro duecentosettantasette/67)
- Bollo	€ 32,00	(euro trentadue/00)
- Diritti UTC	€ 100,00	(euro cento/00)
- Oneri di Urbanizzazione	€ 2.875,51	(euro duemilaottocentosettantacinque/51)

così suddivisi:



Studio Tecnico
Tiziana Bulgarelli geometra
Via della Repubblica n.95
Fornaci di Borgo
pec:tiziana.bulgarelli@geopec.it

- ampliamento di locale caldaia

modello 47/A n.0711235112	primaria	€ 84,33	(euro ottantaquattro/31)
	secondaria	€ 243,69	(euro duecentoquarantatre/69)

- cambio di destinazione da scantinato a negozio

modello 47/A n.0711235112-1	primaria	€ 1.581,75	(euro millecinquecentottantuno/51)
	secondaria	€ 795,15	(euro settecentonovantacinque/15)

- cambio di destinazione da garage ad ufficio

modello 47/A n.0711235112-2	primaria	€ 113,53	(euro centotredici/53)
	secondaria	€ 57,06	(euro cinquantasette/06)

La documentazione riguardante il condono edilizio dovrà essere affiancata da una pratica riguardante la richiesta di **Attestato di Conformità in Sanatoria** ai sensi della Legge regione Toscana 10 Novembre 2014 n°65, art. 209 e successive modificazioni e integrazioni ed inerente le opere realizzate difformemente dalle Licenze Edilizie n.n. 648/1969 e 742/ 1972.

Si riportano sotto le spese e gli onorari tecnici necessari per l'espletamento della pratica relativa all'Attestato di Conformità in Sanatoria.

Onorario Tecnico per la stesura della pratica necessaria ai fini del rilascio dell'Attestato di Conformità in Sanatoria comprendente:

- Redazione e presentazione presso il Comune di Castelnuovo Garfagnana di pratica per l'ottenimento dell'Attestato di Conformità in Sanatoria completa di:
- modello per il procedimento;
- relazione tecnica;
- elaborati grafici;
- documentazione fotografica;
- estratti cartografici;

Onorari tecnici € 2.000,00 + iva 22% + c.n.g. (5%) =
€ 2.562,00 (euro duemilacinquecentosessantadue/00)

Costi Amministrativi da sostenere per il rilascio dell'Attestato di Conformità in Sanatoria

- Diritti UTC	€ 250,00	(euro duecentocinquanta/00)
- Sanzione ai sensi dell'art.209 L.R. 65/14	€ 1.000,00	(euro mille/00)



Studio Tecnico
Tiziana Bulgarelli geometra
Via della Repubblica n.95
Formaci di Barga
pec:tiziana.bulgarelli@geopec.it

Ai fini dell'aggiornamento della mappa catastale sarà quindi necessario presentare un' apposita istanza presso l' Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Lucca con la quale richiedere l'inserimento del tipo mappale presentato e non ancora evaso.

In merito a quanto riportato a pagina 4 nelle note prodotte dal CTP [REDACTED],
"in sostanza l'unica iscrizione o trascrizione pregiudizievole realmente attiva al momento attuale è rappresentata dalla sola iscrizione ipotecaria del 04/12/2012 reg.gen. 16250 e reg. part. 2139 contro [REDACTED].."
la scrivente CTU precisa che tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli attive rese a pagina 12 della relazione peritale non riportano Annotazioni di Cancellazioni. Sono pertanto da ritenersi ancora attive e gravanti sugli immobili.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato, la presenza di ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli influisce sulla scelta del valore da attribuire agli immobili oggetto di stima.

Come riportato a pagina 13 della relazione peritale, la banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2017-semester 1- per il Comune di Castelnuovo di Garfagnana, Fascia/zona: Semicentrale, Codice di zona C1, Microzona catastale n.2, stabilisce i seguenti valori di mercato:

- Destinazione: Residenziale, Tipologia: Ville e Villini, stato conservativo: Normale suggerisce dei valori immobiliari che oscillano tra un valore di mercato minimo pari ad € 1.650,00 (euro milleseicentocinquanta/00) ad un valore di mercato massimo pari ad € 2.000,00 (euro duemila/00)
- Destinazione Commerciale: Tipologia Negozi, stato conservativo: Normale suggerisce dei valori immobiliari che oscillano tra un valore di mercato minimo pari ad € 1.100,00 (euro millecento/00) ad un valore di mercato massimo pari ad € 1.500,00 (euro millecinquecento/00).

La scrivente CTU ha ritenuto quindi, visto la collocazione dei beni, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, visto lo stato conservativo, visto le difformità in ambito sia urbanistico che catastale, visto la presenza delle ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, di applicare un valore di mercato pari a:

abitazione: vani abitabili €/mq 1.650,00 (euro milleseicentocinquanta/00)
 vani accessori
 - caldaia €/mq 1.100,00 (euro millecento/00)
 - balcone – loggiato €/mq 800,00 (euro ottocento/00)

fondo commerciale €/mq 1.100,00 (euro millecento/00)

Determinato il Valore di mercato del compendio immobiliare pari a:

- € 549.000,00 (euro cinquecentoquarantanovemila/00).



Se gli immobili non fossero stati gravati da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli la scrivente CTU avrebbe ritenuto di applicare un valore di mercato pari a:

abitazione: vani abitabili €/mq 1.700,00 (euro milleseicentocinquanta/00)

vani accessori

- caldaia €/mq 1.100,00 (euro millecento/00)

- balcone – loggiato €/mq 800,00 (euro ottocento/00)

fondo commerciale €/mq 1.150,00 (euro millecento/00)

Individuando un Valore di Mercato del compendio immobiliare pari a:

- € 568.000,00 (euro cinquecentosessantottomila/00)

La differenza quindi dei due valore di mercato è quindi pari ad € 19.000,00 (euro diciannovemila/00) dato da:

€ 568.000,00 - € 549.000,00 = € 19.000,00 (euro diciannovemila/00).

In merito a quanto riportato nelle pag. 4-5 delle note prodotte dal CTP [redacted] inerente la formazione di più lotti per una miglior collocazione dei beni sul mercato, la scrivente CTU precisa che in una libera contrattazione i beni oggetto di stima possono essere compravenduti distintamente in quanto trattasi di n.2 unità immobiliari come sotto individuati:

1) sezione A, foglio 15, mappale 3637 sub.1, categoria A/7, classe 7, vani 15, Rendita € 1.007,09

Valore di Mercato € 378.620,00 (euro trecentosettantottomilaseicentoventi/00)

2) sezione A, foglio 15, mappale 3637 sub.2, categoria C/1, classe 8, mq 155, Rendita € 3.402,16

Valore di Mercato € 170.500,00 (euro centosettantamilacinquecento/00)

Il Consulente tecnico di ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V. I.l.l.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento e delucidazione; rassegna la presente, costituita da n. 8 pagine, scritte su di un'unica facciata, con n.1 documenti allegati.

Si produce unicamente alla presente, quale sostanziale ed integrante:

-Verbale operazione peritale

Il CTU

Tiziana Bulgarelli geometra



Risposta alle osservazioni prodotte dai CTP

In merito alla presa visione delle note prodotte dal Consulente Tecnico di Parte Convenuta [REDACTED] [REDACTED] allegate alla presente, la scrivente CTU fa presente che come specificato alla pagina 4 della propria relazione peritale la pratica del condono edilizio verrà rilasciata se completa di tutta la documentazione riguardante le tre unità immobiliari sotto riportate senza poter dividere le stesse.

- sez. A foglio 15, mappal 3637 sub.1, abitazione;
- sez. A foglio 15, mappal 3637 sub.2, negozio;
- sez. A foglio 15, mappal 3637 sub.3, ufficio.

Le spese e gli onorari nuovamente sotto restituiti sono relativi alla documentazione riguardante le tre unità immobiliari sopra menzionate. Anche se il bene rappresentato catastalmente nella Sez. A, foglio 15, dal mappale 3637 sub.3 non è oggetto di causa lo stesso deve essere ritenuto parte integrante del Condono Edilizio in quanto trattasi di un rilascio di Concessione in Sanatoria unica.

(Pagina 4 relazione peritale) Si riportano sotto le spese e gli onorari tecnici necessari per il completamento della pratica relativa al Condono Edilizio.

SPESE AMMINISTRATIVE per la presentazione e rilascio della *Concessione in Sanatoria*

- Oblazione	€ 277,67	(euro duecentosettantasette/67)
- Bollo	€ 32,00	(euro trentadue/00)
- Diritti UTC	€ 100,00	(euro cento/00)
- Oneri di Urbanizzazione	€ 2.875,51	(euro duemilaottocentosettantacinque/51)

così suddivisi:

<u>- ampliamento di locale caldaia</u>	sez. A foglio 15, mappal 3637 sub.1		
modello 47/A n.0711235112	primaria	€ 84,33	(euro ottantaquattro/31)
	secondaria	€ 243,69	(euro duecentoquarantatre/69)
<u>- cambio di destinazione da scantinato a negozio</u>	sez. A foglio 15, mappal 3637 sub.2		
modello 47/A n.0711235112-1	primaria	€ 1.581,75	(euro millecinquentottantuno/51)
	secondaria	€ 795,15	(euro settecentonovantacinque/15)
<u>- cambio di destinazione da garage ad ufficio</u>	sez. A foglio 15, mappal 3637 sub.3		
modello 47/A n.0711235112-2	primaria	€ 113,53	(euro centotredici/53)
	secondaria	€ 57,06	(euro cinquantasette/06)



ONORARI TECNICI per la stesura della pratica inerente il rilascio della **Concessione in Sanatoria**

€ 3.600,00 + iva 22% + c.n.g. (5%) =

€ 4.611,30

(euro quattromilaseicentoundici/30)

ONORARI TECNICI E SPESE AMMINISTRATIVE per la stesura della pratica inerente il rilascio della **Attestazione di Conformità in Sanatoria** riguardate i beni oggetto di causa:

ONORARI TECNICI

€ 2.000,00 + iva 22% + c.n.g. (5%) =

€ 2.562,00

(euro duemilacinquecentosessantadue/00)

SPESE AMMINISTRATIVE

- Diritti UTC **€ 250,00** (euro duecentocinquanta/00)
- Sanzione ai sensi dell'art.209 L.R. 65/14 **€ 1.000,00** (euro mille/00)

Per un TOTALE di:

- Onorari **€ 7.173,30** (euro settemilacentosettantatre/30)
- Spese **€ 4.535,18** (euro quattromilacinquecentotrentacinque/18)

ONORARI TECNICI e SPESE AMMINISTRATIVE per **la variazione catastale**

(pagina 6 della relazione peritale) Si riportano sotto le spese e gli onorari tecnici necessari per l'espletamento della pratica relativa alla **Variazione catastale**.

- sez. A, foglio 15 che i mappali 3637 sub.1

Onorario Tecnico € 750,00 + iva 22% + c.n.g. (5%) = **€ 960,75** (euro novecentosessanta/75)

Spese Amministrative **€ 50,00** (euro cinquanta/00)

- sez. A, foglio 15 che i mappali 3637 sub.2

Onorario Tecnico € 550,00 + iva 22% + c.n.g. (5%) = **€ 704,50** (euro settecentoquattro/50)

Spese Amministrative **€ 50,00** (euro cinquanta/00)

- sez. A, foglio 15 che i mappali 3637 sub.3

Onorario Tecnico € 350,00 + iva 22% + c.n.g. (5%) = **€ 448,35** (quattrocentoquarantotto/35)

Spese Amministrative € 50,00 (euro cinquanta/00)



Studio Tecnico
Tiziana Bulgarelli geometra
Via della Repubblica n.95
Fornaci di Bariga
peccitizianabulgarelligeopecc.it

Per un TOTALE di:

- Onorari € 2.113,60 (euro duemilacentotredici/60)
- Spese € 150,00 (euro centocinquanta/00)

In merito allo spostamento della parete divisoria fra il mappale 3637 sub.2 e sub.3 la scrivente CTU per stimare l'importo dei lavori ha applicato le voci e categorie di lavoro riportate nel Prezziario della Regione Toscana, Provincia di Lucca dell'anno 2018.

- demolizione di parete in forati

TOS18_02.A03.001.004 mc 5,00 x €/mc 106,68= € 533,40

- realizzazione di pareti in forati

TOS18_02.C01.034.001 mc 5,00 x €/mc 135,69= € 678,45

- realizzazione di intonaco

TOS18_01.E01.001.001 mq 37,00 x €/mq 22,09 = € 817,33

Totale € 2.029,18 (euro duemilaventinove/18)

In merito alle iscrizioni e trascrizioni attive sugli immobili la scrivente CTU afferma quanto riportato a pagina 7

"in sostanza l'unica iscrizione o trascrizione pregiudizievole realmente attiva al momento attuale è rappresentata dalla sola iscrizione ipotecaria del 04/12/2012 reg.gen. 16250 e reg. part. 2139 contro la [REDACTED]..." la scrivente CTU precisa che tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli attive rese a pagina 12 della relazione peritale non riportano Annotazioni di Cancellazioni. Sono pertanto da ritenersi ancora attive e gravanti sugli immobili. Nella ricerca del più probabile valore di mercato, la presenza delle ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli non cancellate, pertanto attive sugli immobili, influisce sulla scelta del valore da attribuire agli immobili oggetto di stima.

Sono da ritenersi quindi attive non solo l'iscrizione ipotecaria reg.part 2139/2012 contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/12 ma tutte le altre ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli menzionate a pagina 12 della relazione peritale.

CONCLUSIONI A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI PRODOTTE DALLE PARTI

La scrivente CTU conclude affermando quanto sopra riportato e, grata per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V. I.l.l.ma



Studio Tecnico
Tiziana Bulgarelli geometra
Via della Repubblica n.95
Formaci di Baique
peccitizianabulgarelligeopec.it

per qualsiasi ulteriore chiarimento e delucidazione. Rassegna la presente costituita da n. 12 pagine, scritte su di un'unica facciata, con n.1 documenti allegati.

Si produce unicamente alla presente, quale sostanziale ed integrante:

- Verbale operazione peritale

Il CTU

Tiziana Bulgarelli geometra

