



TRIBUNALE di LUCCA



Causa civile rg. 1231 del 2024



XX

contro



YY



Giudice Dott. Michele Fornaciari



Febbraio - marzo 2025





Conferimento incarico e quesito



Nell'udienza del 27 nov. 2024 l'Ill.mo Magistrato conferiva allo scrivente il seguente mandato di cui all'udienza del 4 ottobre 2024, e più precisamente:

“verifichi il ctu se il fondo commerciale per il quale è causa sia o meno divisibile in natura; in caso di risposta negativa, stimi il ctu il valore di mercato dello stesso”.

Delle operazioni peritali



L'attività peritale si è svolta il 16 gennaio 2025 alla presenza dei rispettivi consulenti tecnici nominati, geom. Roberto Storai per gli attori e p.i. Daniele Pagnini per la convenuta, con i quali è stato ispezionato l'immobile alla luce dei quesiti assegnati e raccolto quanto utile.



Al termine sono state chiuse le operazioni.

Relazione



Trattasi complessivamente i diritti della piena proprietà spettanti nella misura di:



- 16/32 a XY;
- 4/32 a XY;
- 4/32 a XY;
- 4/32 a XY;
- 3/32 a XY;
- 1/32 a XY.



su un piccolo fondo commerciale posto in Comune di Galliciano, Piazza Vittorio Emanuele II n. 3, nel centro storico del piccolo borgo.

Si compone di un ampio vano con altezza utile di 3,00 ml. circa e di superficie utile di mq.40 ed un locale adiacente di altri mq. 25, oltre sottoscala e privo di servizio igienico.



Piazza Vittorio Emanuele II





Il vano principale



Il vano principale





il vano retrostante

Confini

Vi confinano, strada pubblica, piccola cappellina religiosa, corridoio comune, salvo se altri e meglio di fatto.

Referenze catastali

E' censito all'Agenzia delle Entrate - territorio - al catasto fabbricati del Comune di Galliciano, nella Sez. A, Foglio 5, mappale 351 sub. 10, Piazza Vittorio Emanuele II - Piano T, categoria C/1, classe 4, mq.54, superficie totale mq.66, rendita euro 666,54.

La planimetria presentata in data 01.01.2000 identifica l'attuale consistenza dell'immobile, con l'eccezione che risulta ivi rappresentata anche la Cappellina (pare di uso pubblico) che andrebbe scorporata e censita separatamente.

Situazione Edilizia

Il fabbricato, di cui l'unità in parola è parte, è all'evidenza di impianto storico e comunque ai fini della commerciabilità, si può affermare che sia stato edificato in data antecedente al 01.09.1967 e successivamente non paiono eseguite opere che necessitassero di atti autorizzativi.

Non risulta rintracciata l'abitabilità e comunque, visto lo stato pessimo in cui versa, andrà asseverata una volta eseguite opere di rifacimento generale.

Stato manutentivo

Nel complesso l'immobile versa in pessime condizioni di uso e manutenzione.

Stato locativo

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

Parametri di valutazione e stima

Nella determinazione del valore di stima dei beni in oggetto sono state esperite le consuete ricerche nel settore specifico, integrando i valori già in possesso dello scrivente, viste anche le quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate). Il complesso dei dati raccolti non è comunque da ritenersi

vincolante per lo scrivente, ma concorre a formulare un giudizio di stima riferito specificatamente al bene in esame. In linea generale nelle stime immobiliari si è soliti adottare come metodo di stima il procedimento sintetico di "Stima Comparativa" nel quale le variabili che interagiscono tra loro e che appartengono ad ogni singolo bene sono per antonomasia quelle condizioni estrinseche ed intrinseche che, comparate con i prezzi medi correnti di mercato di beni simili, dovrebbero esprimere il più probabile valore di mercato del bene immobile in un determinato momento temporale.

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

Nel caso di specie non ci sono molti elementi di confronto ed è necessario tenere essenzialmente conto della "domanda" di tali immobili e delle opere di manutenzione da effettuare per renderlo fruibile.

Pertanto, assodata la non divisibilità in natura, si ritiene che per tale bene il più probabile valore di mercato possa essere indicato a corpo, e non a misura, in complessivi €. 20.000,00 (euro ventimila).

La presente bozza viene inviata in data odierna ai seguenti indirizzi mail:

roberto.storai@geopec.it; daniele.pagnini@pec.eppi.it;

con termine fino al 15 marzo 2025 per produrre eventuali osservazioni.

Lucca, lì 25.02.2025

Geom. Andrea Baratta



Nel termine concesso sono pervenute le osservazioni dei consulenti tecnici di parte verso le quali si risponde allegandole dapprima per mera comodità di lettura.



Segue la memoria di parte attrice
a cura del Geom. Roberto Rovai





Risposta alle osservazioni di parte attrice



Se è pur vero che il fondo trovasi in una piazza centrale del piccolo borgo, dall'altro lato il commercio incontra dei limiti derivanti dalla grande distribuzione, localizzata subito all'esterno dell'abitato, tale da scoraggiare una nuova attività con impiego di capitale.



Per contro, le considerazioni rappresentate dal C.T.P. equiparano il vano principale, a quello retrostante, senza autonomia propria di accesso e luce naturale e quindi relegato a magazzino



per quanto utile, ma suscettibile di valutazione minore.



Non da ultimo, i costi di ristrutturazione costituiscono una voce economica di non trascurabile importanza.

Tutti questi elementi, portano a confermare il valore di stima per il quale non sussistono elementi diversi da cui discostarsi.



Segue la memoria di parte convenuta

a cura del p.i. Daniele Pagnini





Risposta alle osservazioni di parte convenuta



Le osservazioni del C.T.P. convenuta concordano con le risultanze della presente perizia, motivo per cui non si risponde ad alcunché.



Nel ritenere di aver concluso il mandato ricevuto, si inoltra la presente agli atti del Tribunale, restando a disposizione per chiarimenti.



Lucca 31.03.2025



Il c.t.u. geom. Andrea Baratta

