

TRIBUNALE DI LUCCA

Causa civile RG 1272/2024

promossa da

[REDACTED]

Vs

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

1

G.I. DOTT. ^{ssa} MARIA GIULIA D' ETTORE

Geom. Flavio Bonuccelli * geom. Alessandro Bonuccelli * geom. Stefano Bonuccelli
Via Ottorino Ciabattini 57A/bis - 55049 Viareggio * Tel 0584 961423

LA MATERIA DEL CONTENDERE

L' attore [REDACTED] è comproprietario in ragione di 1/2 pro indiviso con la convenuta [REDACTED] di un appartamento in Lucca posto al piano secondo di un fabbricato di maggior mole cui si accede mediante vano ingresso e scale condominiali dal civico numero 56 di via San Giorgio.

La proprietà è pervenuta per atto di compravendita notaio Giampiero Petteruti rep. 68160 del 20 luglio 1999 trascritto a Lucca il 24 luglio 1999 al n. 7461 R.P.

L' immobile risulta inutilizzato da tempo e pertanto i comproprietari avevano raggiunto in sede di mediazione un accordo finalizzato alla vendita ad un prezzo non inferiore a [REDACTED] salvo valutazione di eventuali offerte minori.

Secondo l' attore, tuttavia, la possibilità di addivenire alla vendita è stata vanificata dalla presenza di due ipoteche giudiziali, ambedue gravanti la sola quota di proprietà della convenuta, l' una a favore di [REDACTED] (oggi [REDACTED]), l' altra [REDACTED]

La nuova mediazione promossa dall' attuale attore, finalizzata a risolvere la situazione di *impasse* non ebbe seguito per la mancata adesione dell' attuale convenuta.

L' attore fa inoltre presente di aver anticipato per conto della comproprietaria la somma di euro [REDACTED], corrispondente al 50% della somma esposta nel precetto notificato [REDACTED] la cui ipoteca era stata cancellata proprio per favorire la vendita, somma comunque riconosciuta dalla convenuta in favore dell' odierno attore in ordine all' accordo raggiunto in sede di prima mediazione.

LA DOMANDA ATTRICE

"Piaccia all' Ill.mo Giudice adito, procedere allo scioglimento della comunione [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] in relazione alla proprietà del bene descritto in premessa e precisamente dell'appartamento di abitazione sito in Lucca, via San Giorgio n. 56, piano secondo, contraddistinto in Catasto Urbano del Comune di Lucca alla partita 1018606, foglio 129, mappale 71/13 - 73/15, Via san Giorgio n. 56, piano secondo, cat. A/3, e ciò mediante formazione ed assegnazione delle rispettive quote se possibile o, in caso ciò non fosse possibile per le specifiche caratteristiche del bene, mediante alienazione dello stesso e divisione del ricavato in relazione alle rispettive quote.

*Geom. Flavio Bonuccelli * geom. Alessandro Bonuccelli * geom. Stefano Bonuccelli
Via Ottorino Ciabattini 57A/bis - 55049 Viareggio * Tel 0584 961423*

Voglia altresì accertare il diritto di [redacted] al rimborso a carico [redacted] di quanto pagato a favore della stessa per l'estinzione del mutuo acceso per l'acquisto del bene, pari ad € [redacted], nonché dell'importo di € [redacted] versato all'amministrazione del Condominio [redacted] corrispondente alla quota di contributi condominiali ordinari e straordinari dell'esercizio 2023 gravante sul comproprietario [redacted] e riconoscere all'attore il corrispondente maggior valore della quota del bene dividendo a lui spettante ex art. 1115 co. 3 c.c., od eventualmente il conguaglio della corrispondente somma sul ricavato della vendita del bene.

LA COMPARSA DI COSTITUZIONE [redacted]

Costituitasi, la convenuta [redacted] così concludeva:

procedere allo scioglimento della comunione [redacted] in relazione alla proprietà del bene immobile oggetto di comunione, mediante formazione ed assegnazione delle rispettive quote ove possibile, o in caso di accertata indivisibilità del bene, ordinarne la vendita, con divisione del ricavato in relazione alle rispettive quote di appartenenza.

Non risultano costituiti [redacted]

■ ■ ■

In data 8 ottobre 2024 al sottoscritto CTU geom. Flavio Bonuccelli è stato assegnato il seguente quesito:

"Il CTU, esaminati gli atti ed i documenti di causa, autorizzato ad acquisire la documentazione tecnica necessaria, previo sopralluogo, sentite le parti ed i loro consulenti, esperito il tentativo di conciliazione:

- 1) descriva, anche mediante riproduzione grafica e fotografica, l'immobile oggetto della comunione, proceda alla sua individuazione (ubicazione, confini, dati catastali) e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri di stima e di confronto utilizzati per la valutazione;**
- 2) dica se l'immobile sia comodamente divisibile, secondo le quote di proprietà dei condividenti, senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene; ove il bene non sia comodamente divisibile, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità;**
- 3) ove il bene sia comodamente divisibile, predisponga un progetto divisionale, determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di proprietà;**

Geom. Flavio Bonuccelli * geom. Alessandro Bonuccelli * geom. Stefano Bonuccelli

Via Ottorino Giabattini 57A/bis - 55049 Viareggio * Tel 0584 961423

4) dica se l'immobile sia in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presenti i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della l. 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche e dal D.P.R. 380/2001, nonché i requisiti di conformità dell'attuale stato di fatto dell'immobile alle risultanze catastali, ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52; in caso di accertate difformità, indichi se tali difformità siano o meno sanabili e quantifichi le spese per l'eventuale regolarizzazione"

In data 12 novembre 2024 il sottoscritto depositava il giuramento telematico contenente la data di inizio delle operazioni peritali indicata nel giorno 25 novembre 2024 ore 17 presso il proprio studio.

Da tale data decorrono i 90 giorni per l'invio della bozza di relazione alle parti costituite.

Nessuna delle parti costituite ha nominato un proprio consulente.

In data 25 novembre hanno avuto inizio le operazioni alla presenza dell'attore e del proprio difensore avvocato [REDACTED]

In tale occasione, letto il quesito, venne fissato il sopralluogo per il giorno 4 dicembre 2024 ore 10, svoltesi regolarmente, ma senza poter accedere all'interno dell'abitazione causa un blocco della serratura.

Successivamente veniva quindi stabilito nuovo sopralluogo per il 15 gennaio 2025 ore 11,00.

■ ■ ■

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo del fabbricato condominiale sito in Lucca, via San giorgio civico 56, cui si accede mediante vano ingresso - scale condominiali.

Si compone di soggiorno di ingresso, vano per cucina, servizio igienico con disimpegno, sala pranzo, disimpegno, due camere e ripostiglio, corredato da balcone prospiciente la corte interna.

Risulta censito all'Agenzia delle Entrate, Territorio di Lucca al catasto dei fabbricati al giusto conto dei comproprietari, ma con consistenza non aggiornata a seguito delle modifiche di cui infra, nel foglio di mappa 129 particelle 73 sub. 15 e 71 sub. 13, graffate fra loro, via San Giorgio 56 piano 2, categoria A/3 classe 11, vani 6, rendita euro 681,72.

Geom. Flavio Bonaccelli * geom. Alessandro Bonaccelli * geom. Stefano Bonaccelli
Via Ottorino Ciabattini 57A/bis - 55049 Viareggio * Tel 0584 961423

Confinante complessivamente con vano scale comune, aria su corti interne, unità censita con la particella 73 sub. 7, s.s.a.

Pervenuto negli attuali proprietari per acquisto fattone da poteri di [REDACTED] e [REDACTED] in ragione di 1/2 pro indiviso ciascuno con atto notaio Giampiero Petteruti rep. 68260 / 12822 del 20 luglio 1999, registrato a Castelnuovo di Garfagnana il 27 luglio 1999 al n. 459 e trascritto a Lucca il 24 luglio 1999 al n. 7461 di formalità.

Il fabbricato di cui l'unità in oggetto fa parte è di remota costruzione, anteriore al 1919.1967 e dichiarato anteriore al 1942, ed è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria di cui alla Attestazione di conformità a mezzo di D.I.A. n. 317 del 15 febbraio 2001 relativamente a modifiche interne per creazione servizio igienico e nuovo impianto elettrico.

Lo stato odierno dell'immobile corrisponde agli elaborati di cui al suddetto titolo edilizio, quantunque il vano indicato come cucina sia privo delle relative tubazioni, che dovranno essere realizzate.

A seguito delle suddette modifiche non è stata presentata la variazione catastale.

■ □ ■

LA COMODA DIVISIBILITA'

Il principio generale posto dall' art. 718 c.c. il quale attribuisce a ciascun comproprietario il diritto di conseguire in natura la parte dei beni a lui spettanti, viene derogato nel caso in cui la divisibilità degli immobili non risulti <<comoda>> o il cui frazionamento possa recare pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell' igiene e, come previsto dall' art. 1112 - Cose non soggette a divisione - quando si tratta di cose che, se divise, cesserebbero di servire all'uso a cui sono destinate.

Nel caso che ci occupa la divisibilità in natura non risulta praticabile in quanto - a prescindere dall' unico ingresso dal vano scale - non vi è la possibilità concreta di dotare l' eventuale unità derivata di impianti (scarichi, adduzione) in quanto ciò comporterebbe l' interessamento di altre proprietà che compongono il condominio, oltre alla oggettiva difficoltà di reperire una superficie minima di

Geom. Flavio Bonuccelli * geom. Alessandro Bonuccelli * geom. Stefano Bonuccelli
Via Ottorino Ciabattini 57A/bis - 55049 Viareggio * Tel 0584 961423



almeno mq 50 come previsto dall' art. 38.1 delle NTA del R.U., tenuto conto della presenza di muratura di spina.

Si può pertanto affermare con certezza che l' unità in oggetto non è comodamente divisibile.

LA STIMA

PREMESSA

Per valore di mercato deve intendersi, in linea generale, il controvalore (solitamente in denaro) di un bene nell'ambito della compravendita dello stesso in un mercato liquido e tra parti consapevoli.

La norma UNI 11612/2015, così lo definisce:

<< importo stimato al quale l' immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un' operazione svolta fra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un' adeguata promozione commerciale, nell' ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione >>.

Le valutazioni che seguiranno terranno conto della destinazione dell' immobile, delle caratteristiche costruttive e condizioni, dell' ubicazione, della viabilità, dei vincoli e di ogni altro elemento capace di influire sulla appetibilità, ma in normali condizioni di esercizio.

Più in particolare, per la determinazione del valore di mercato, si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- *ubicazione e caratteristiche di zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato;*
- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;*
- *contesto ambientale ed economico-sociale,*
- *condizioni generali di mercato;*
- *anno di costruzione, tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione, finiture;*
- *livello estetico e qualità architettonica;*
- *livello piano, esposizione, luminosità;*
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;*
- *razionalità distributiva degli spazi interni,*
- *servizi ed impianti tecnologici,*

Geom. Flavio Bonuccelli * geom. Alessandro Bonuccelli * geom. Stefano Bonuccelli
Via Ottavino Ciabattini 57A/bis - 55049 Viareggio * Tel 0584 961423

- *pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino, ecc.).*

La valutazione si basa sulla Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.), intendendo per tale una superficie determinata dalla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile, che nella fattispecie possono essere acquisite secondo quanto stabilito dal DPR 138/98.

L' utilizzo del parametro rappresentato dalla superficie catastale totale è giustificato anche dal fatto che i comparabili stessi, rilevabili da atti di compravendita, possono essere ricavati solo basandosi su quel parametro, non potendo procedere con rilevazioni dirette, per cui si ha lo stesso termine di raffronto.

Si precisa che nel caso che ci occupa la superficie catastale non è stata ricavata dalla visura catastale in quanto non vi è riportata e comunque non aggiornata, ma calcolata sulla base dei rilievi effettuati con le modalità previste dal DPR 138/98.

Metodologia di calcolo riferita ad unità immobiliari comprese in gruppi di categorie catastali assimilabili		A/1, A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/9, A/11		A/7, A/8	
ambienti	Descrizione degli ambienti	coefficienti da applicare a			
A1	Vani (o locali) con funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	1,00		1,00	
A2	Vani (o locali) accessori a diretto servizio di principali per unità appartenenti alle categorie C1 e C6.				
B	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A se comunicanti con gli stessi.	0,50 (*)		0,50 (*)	
C	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A se non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne.	0,25 (*)		0,25 (*)	
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	0,30 (*) fino a 25 m ²	0,10 (*) per la quota eccedente	0,30 (*) fino a 25 m ²	0,10 (*) per la quota eccedente
E	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze esclusive della uiv trattata.	0,15 (*) fino a 25 m ²	0,05 (*) per la quota eccedente	0,15 (*) fino a 25 m ²	0,05 (*) per la quota eccedente
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiv trattata.	0,10 (*) fino alla superficie definita nella lettera "A1"	0,02 (*) per superficie eccedente definita nella lettera "A1"	Tale tipologia è presa in considerazione solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera "A1"	
				0,10 (*) per la quota eccedente il quintuplo di "A1" (5xA1) fino alla superficie pari al sestuplo di "A1" (6xA1)	0,02 (*) per la quota eccedente il sestuplo della superficie di "A1" (6xA1)

Geom. Flavio Bonuccelli * geom. Alessandro Bonuccelli * geom. Stefano Bonuccelli
Via Ottorino Ciabattini 57A/bis - 55049 Viareggio * Tel 0584 961423

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Si precisa che la superficie netta è di circa mq 108, ma la superficie commerciale considera anche le murature fino ad uno spessore massimo di cm 50

Superficie vani principali mq 128 x 1,00 = mq 127,92

Balcone mq 2,40 x 0,30 = mq 0,72

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE mq 128,64

■ □ ■

CRITERIO DI STIMA – metodo del confronto di mercato

L'approccio di mercato può essere applicato a tutti i tipi di immobile per i quali sia disponibile un sufficiente numero di documentate e attendibili transazioni in epoche compatibili con il periodo di riferimento.

Maggiore è il numero dei dati relativi agli immobili di confronto (detti "comparabili") e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima del bene da valutare (detto "subject") e, conseguentemente, l'attendibilità del risultato con riduzione del fattore discrezionale.

Fondamentale è la disponibilità di prezzi relativi a transazioni di immobili simili concluse in un'epoca coerente con il momento della stima nel medesimo segmento di mercato.

In assenza di valori attendibili, si può ricorrere a quelli degli Osservatori immobiliari, oltre a ricerche effettuate presso agenzie immobiliari della zona (*asking price*).

ESAME DEI FATTORI RILEVANTI PER LA STIMA

- *ubicazione e caratteristiche di zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato;*

L'immobile si trova nel centro storico, area nord-ovest, nella zona considerata meno pregiata del centro, nelle vicinanze della Casa Circondariale.

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;*

Zona di antica formazione a vocazione residenziale, all'interno della ZTL, i parcheggi sono riservati ai residenti

- *contesto ambientale ed economico-sociale,*

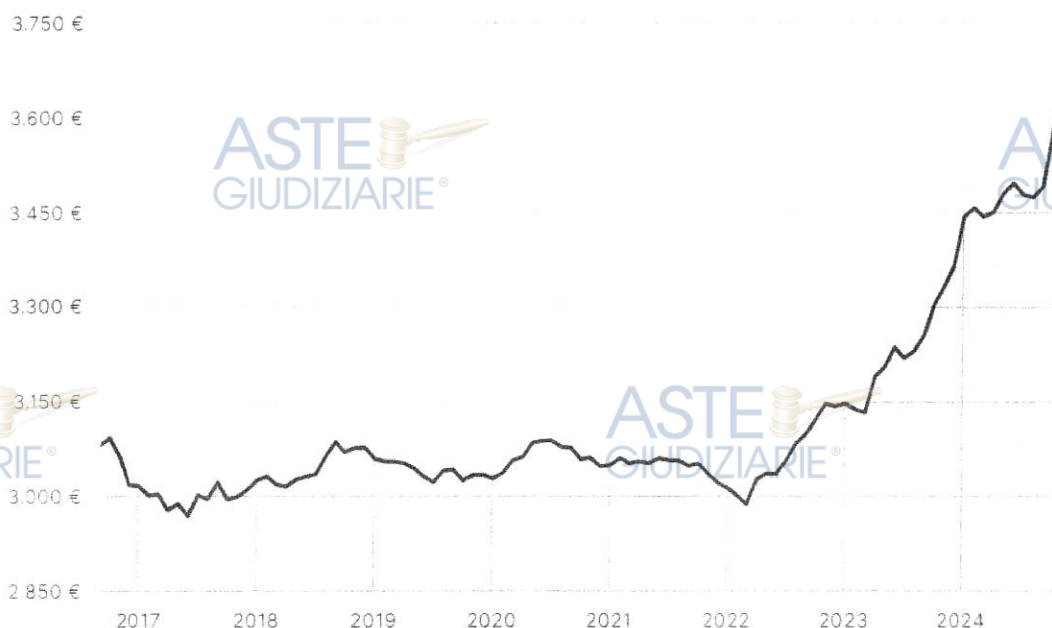
Il centro storico di Lucca conta circa 8.000 abitanti di cui circa 1.000 stranieri, indice di un ceto sociale medio-alto.

- *condizioni generali di mercato;*

gli ultimi dati disponibili, riferiti alla fine del 2024, danno un mercato in rialzo per i prezzi nel centro storico.

Geom. Flavio Bonuccelli * geom. Alessandro Bonuccelli * geom. Stefano Bonuccelli

Via Ottorino Ciabattini 57A/bis - 55049 Viareggio * Tel 0584 961423



- *anno di costruzione, tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione, finiture;*

la costruzione è di epoca remota, all' inizio degli anni 2000 sono stati effettuati lavori di manutenzione, ancorché finalizzati ad un utilizzo come studio (peraltro non utilizzato da anni), e non come abitazione, che resta tuttavia la destinazione legittima dell' immobile, per cui necessitano interventi di adeguamento.

Gli infissi esterni sono in legno di vecchia costruzione, in cattivo stato di manutenzione e solo in minima parte esistono le persiane.

Il pavimento per la maggior parte dei vani è in legno di rovere "nodino" posato sopra l' esistente. Sono tuttora visibili un vano con pavimento in graniglia, il ripostiglio con pavimento in cemento colorato.

- *livello estetico e qualità architettonica;*

Si tratta di fabbricato senza una particolare qualità architettonica, ma contestualizzato.

- *livello piano, esposizione, luminosità;*

secondo piano, privo di ascensore, con esposizione su corti interne.

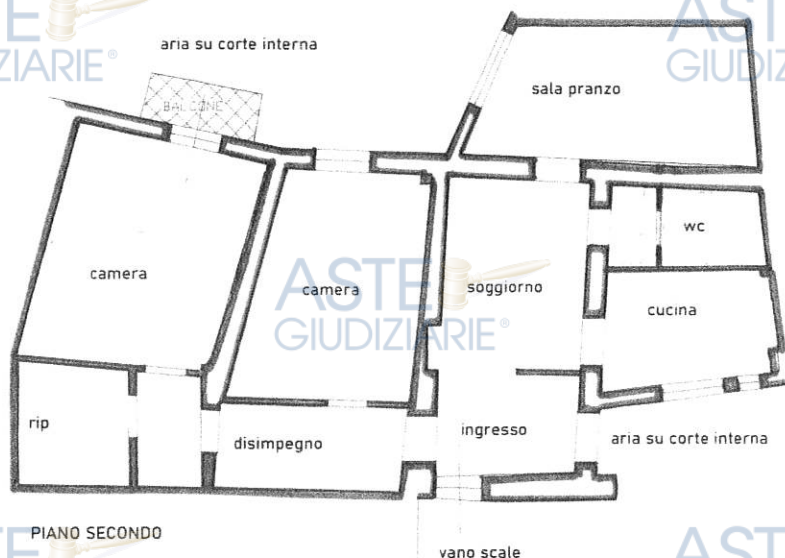
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;*

la superficie complessiva è nella norma per la tipologia nella zona.

Geom. Flavio Bonuccelli * geom. Alessandro Bonuccelli * geom. Stefano Bonuccelli

Via Ottorino Ciabattini 57A/bis - 55049 Viareggio * Tel 0584 961423

• **razionalità distributiva degli spazi interni,** nonostante le modifiche interne, l' unità presenta una impianto distributivo non adeguato e difficilmente migliorabile causa le oggettive difficoltà di realizzare nuovi scarichi in un contesto condominiale; in particolare l' unico servizio igienico si trova nei pressi della zona soggiorno - cucina - pranzo, lontano dalle camere; inoltre si rileva un eccessiva percentuale di superfici destinate ai percorsi interni.



Alcune pareti presentano andamenti irregolari, oltre ad un forte fuori squadra generalizzato.

• **servizi ed impianti tecnologici,**

Non esiste impianto di riscaldamento di tipo tradizionale, è invece presente unità esterna - pompa di calore - con split per produzione aria calda/fredda e bollitore elettrico per acqua calda.

È presente impianto elettrico con videocitofono, risalente all' anno 2000. Il bagno è completo di tazza, bidet, lavabo e piatto doccia, la cucina è priva degli scarichi e adduzione acqua.

Si precisa che il mancato allaccio alle utenze (luce-acqua) non ha reso possibile la verifica dell' effettivo funzionamento degli impianti in generale.

Di questo verrà tenuto debitamente conto nella valutazione.

• **pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino, ecc.).**

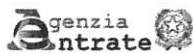
È presente un unico balcone accessibile da una delle due camere, ma in fatto occupato quasi integralmente dalle unità esterne pompa di calore.



Geom. Flavio Bonuccelli * geom. Alessandro Bonuccelli * geom. Stefano Bonuccelli
Via Ottorino Ciabattini 57A/bis - 55049 Viareggio * Tel 0584 961423

RICERCA COMPARABILI

OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: LUCCA

Comune: LUCCA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20STORICO%20(PARTE%20MENO%20PREGIATA)

Codice zona: B1

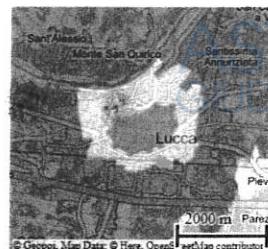
Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2000	2650	L	7	9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1700	2450	L	5,3	7,2	L
Box	Normale	950	1400	L			

Spazio disponibile per annotazioni



BORSINO IMMOBILIARE



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

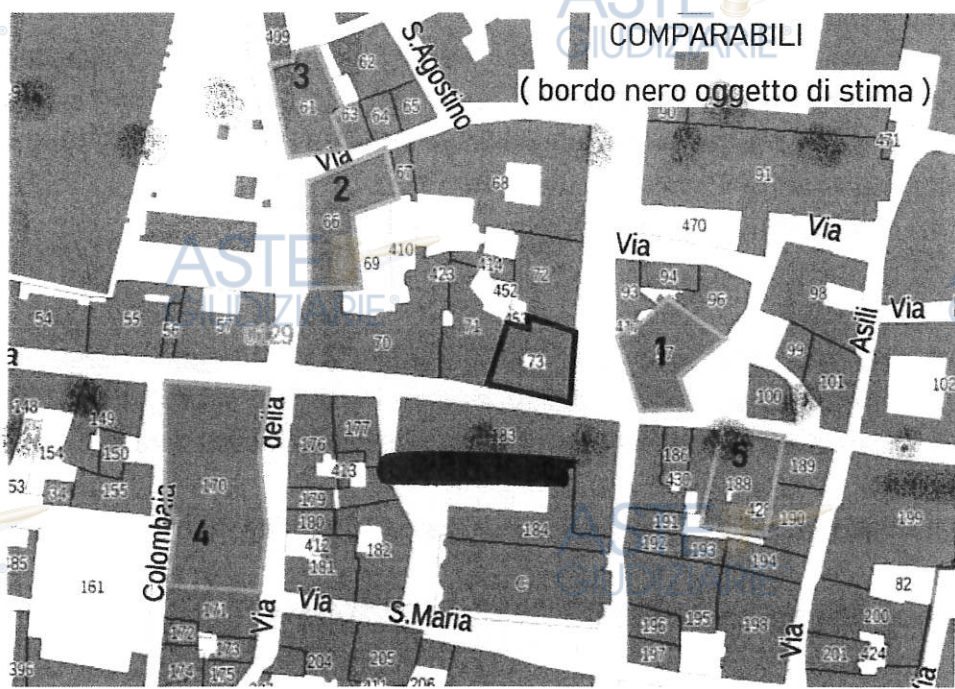
Euro **1.672**

Valore medio

Euro **1.930**

Valore massimo

Euro **2.187**



Geom. Flavio Bonuccelli * geom. Alessandro Bonuccelli * geom. Stefano Bonuccelli

Via Ottorino Ciabattini 57A/bis - 55049 Viareggio * Tel 0584 961423

Comparabile 1

Atto notaio Losito rep. 3125 del 12.06.2023 trascritto a Lucca il 14.6.2023 al n. 7657 R.P. - ad oggetto appartamento via San Giorgio piano terreno con accesso indipendente. In catasto foglio particella subalterno categoria classe van superficie catastale totale mq rendita euro
Oggetto di interventi di manutenzione nell' anno 2015, con deposito del certificato di abitabilità in data 19 agosto 2015.

Prezzo dichiarato euro 310.000 pari a € 2.844/ mq

Comparabile 2

Atto notaio De Santis rep. 5396 del 5 giugno 2024 ad oggetto appartamento via della Stufa piano terreno, in catasto foglio mappale sub. categoria A/3 classe van superficie catastale totale mq rendita €
Fabbricato ante 1942, risultano solo alcune modifiche interne .

Prezzo dichiarato euro 270.000 pari a € 1.765 / mq

Comparabile 3

Atto notaio Centoni 8 giugno 2023 ad oggetto appartamento via della Stufa piano terzo, censito in catasto nel foglio particella sub. categoria classe van superficie catastale totale mq rendita euro
Fabbricato ante 1942, opere interne anno 2017 e 2023.

Prezzo dichiarato euro 227.000 pari a € 3.913/mq

Comparabile 4

Atto notaio De Santis rep. 5557 del 7 agosto 2024 ad oggetto appartamento via della Colombaia piano terreno in catasto foglio mappale sub. categoria classe van superficie catastale totale mq rendita €
Fabbricato ante 1942, lavori interni anno 1996.

Prezzo dichiarato euro 385.000 pari a € 2.637/mq

Comparabile 5

Atto notaio Simonetti rep. 2800 del 13 maggio 2024 ad oggetto appartamento via San Giorgio piani terzo e quarto, censito in catasto nel foglio particella sub. categoria classe van superficie catastale totale mq rendita €

Fabbricato ante 1942, risulta solo rifatto in epoca non precisata il servizio igienico.

Prezzo dichiarato euro 220.000,00 pari a € 1.774/mq

Geom. Flavio Bonuccelli * geom. Alessandro Bonuccelli * geom. Stefano Bonuccelli
Via Ottorino Ciabattini 57A/bis - 55049 Viareggio * Tel 0584 961423

Considerazioni di stima

I prezzi effettivi di vendita di appartamenti posti nelle vicinanze del bene oggetto di stima hanno evidenziato valori unitari di poco inferiori a 1.800 euro per gli immobili per i quali non si sono riscontrati particolari opere di manutenzione nel tempo, valori da 2.600 a 2.800 euro /mq per appartamenti che più recentemente sono stati oggetto di interventi di ristrutturazione.

Il valore del comparabile 3 appare invero poco affidabile in quanto relativo ad un appartamento di piccole dimensioni ristrutturato recentemente, e pertanto non viene preso in considerazione.

L'immobile oggetto di stima risulta essere stato adeguato per un utilizzo diverso dalla sua destinazione legittima (studio professionale), il che ha portato ad adattamenti anche impiantistici oggi necessitanti di modifiche.

Complessivamente l'unità appare di qualità inferiore rispetto ai comparabili utilizzati.

Per la regolarizzazione urbanistica (CILA tardiva) e catastale (pratica DOCFA), considerati i costi professionali e le sanzioni, si può ipotizzare un costo di euro 5.000,00=

Per quanto riguarda l'adeguamento impiantistico (cucina, impianto elettrico), tenuto conto anche della impossibilità di una verifica sulla funzionalità degli stessi, si ritiene congruo un valore di euro 25.000,00=

Tenuto conto di quanto in precedenza riferito, detratti i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica e catastali, quelli per l'adeguamento impiantistico, considerata la effettiva difficoltà di poter installare un impianto di riscaldamento tradizionale, più consono per le abitazioni, e di realizzare un secondo servizio igienico nella zona "notte", e ciò in quanto necessiterebbe il passaggio attraverso altre proprietà, si valuta il più probabile valore attuale di mercato dell'unità in oggetto, nelle condizioni in cui si trova, in complessivi euro 200.000,00= (mq $128,64 \times 1.800,00 = 231.120,00 - 30.000,00 = 201.120,00$, arrotondato 200.000,00=)

■ ■ ■

Geom. Flavio Bonuccelli * geom. Alessandro Bonuccelli * geom. Stefano Bonuccelli
Via Ottorino Ciabattini 57A/bis - 55049 Viareggio * Tel 0584 961423

In data 6 febbraio 2025 la bozza è stata inviata alle parti costituite presso il domicilio eletto nello studio dei rispettivi difensori, ai seguenti indirizzi di posta elettronica certificata:

ricordando il termine di 15 giorni per l'invio di osservazioni scritte.

Data:
Da:
A:
Tipo:
Oggetto:
Allegati:

Data:
Da:
A:
Tipo:
Oggetto:
Allegati:

Ricevuta di avvenuta consegna

Ricevuta di avvenuta consegna

Identificativo messaggio: CCF7E8F7.0020573F.DAB86E98.891AC4E1 posta-certificata@legalmail.it

Allo spirare del termine suddetto nessuna osservazione è stata ricevuta, per cui si conferma il contenuto della bozza.

Viareggio, 24 febbraio 2025

Geom. Flavio Bonuccelli

14



Geom. Flavio Bonuccelli * geom. Alessandro Bonuccelli * geom. Stefano Bonuccelli
Via Ottorino Ciabattini 57A/bis - 55049 Viareggio * Tel 0584 961423