

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA RGE 134/2023

La sottoscritta Arch. Anna Franca Brancaglione, con studio in Lucca, Via per Corte Nieri n. 511/A, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Lucca al n. 496, in qualità di esperto incaricato nell'esecuzione immobiliare n. 134/2023 – [REDACTED]

PREMESSO

- che data 24/05/2024 la scrivente ha depositato la perizia di stima del bene immobile pignorato, da parte del creditore procedente, per la sola quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà in capo all'esecutato,
- che la rimanente quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà è in capo al comproprietario del bene estraneo al procedimento esecutivo,
- che, all'udienza del 04/07/2024, l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, evidenziando la mancanza dell'accertamento circa la comoda divisibilità in natura del bene, comandava alla sottoscritta l'integrazione della perizia depositata per procedere a detto accertamento,

INTEGRA LA PERIZIA PER QUANTO DETTATO DAL GIUDICE

ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITÀ IN NATURA DEL BENE

Vista la natura e le caratteristiche del bene in oggetto, le vigenti normative ed in base alle seguenti motivazioni espresse di seguito:

NON SI RAVVISA LA COMODA DIVISIBILITA' IN NATURA DEL BENE

Motivazioni:

Come indicato al capitolo "Normativa Urbanistica" della Relazione di stima depositata il 24/05/2024, il bene in oggetto è ricompreso in zona "Aree urbanizzate di recente formazione" del vigente Regolamento Urbanistico i cui interventi sono disciplinati dall'Art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione, al cui punto 4 recita:

<<La dimensione minima delle nuove unità immobiliari residenziali ricavate da frazionamenti non può essere inferiore a mq. 65 di Sun. E' inoltre ammesso rimodulare la dimensione minima delle unità immobiliari, nel rispetto del numero totale di quelle preesistenti>>.

In base alle metrature dell'immobile pignorato ed al numero di unità immobiliari attualmente costituenti il bene (n. 1 unità immobiliare), lo stesso **non può essere frazionato** in quanto, come indicato al capitolo "Consistenza" della Relazione di stima depositata il 24/05/2024, il bene in oggetto misura una **SUPERFICIE UTILE NETTA (Sun) di MQ 39,88 AL PIANO TERRA DI MQ e di MQ 42,70 AL PIANO PRIMO, pertanto inferiori a quanto richiesto dalla Normativa.**

Inoltre, l'art. 9 delle stesse NTA, cui rimanda l'art. 35, per gli interventi ammessi nella zona urbanistica di pertinenza del bene pignorato, che vanno dalla manutenzione ordinaria fino alla ristrutturazione edilizia, la quale, quest'ultima, consente i frazionamenti di unità immobiliari esistenti, recita al punto **"Ristrutturazione edilizia"**:

<E' sempre consentito l'incremento di Sul all'interno della sagoma esistente l'organismo edilizio nonché le modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali alle unità immobiliari esistenti attuate una tantum anche per fasi successive, fino al raggiungimento del 20% del volume lordo la cui consistenza volumetrica è riferita alla data di adozione del Regolamento urbanistico.

*E' ammesso inoltre: - l'accorpamento di unità immobiliari; - **il frazionamento di quelle esistenti purché, se destinate all'uso residenziale, risultino di Sun non inferiore a 65 mq>>.***

In riferimento all'ultimo capoverso è tacito che la divisione in natura non possa generare quote non omogenee tra loro dal punto di vista della destinazione d'uso e/o diversa destinazione d'uso rispetto all'attuale, in quanto incidenti sul valore commerciale delle stesse. Per quanto riguarda un ipotetico ampliamento volumetrico (rif. primo capoverso), sempre ammesso che possa risultare funzionale al soddisfacimento delle superfici minime richieste, necessiterebbe di considerevoli costi sul piano tecnico, strutturale e dell'accertamento della fattibilità.

Conclusioni:

Il bene pignorato, nonostante sia costituito da una villetta a due piani, con due civici differenti e un bagno a piano, non può essere comodamente suddivisibile in natura.

L'esperto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione per qualsiasi eventuale ed ulteriore chiarimento.

Lucca, 10/07/2024

In fede

L'esperto

Arch. Anna Franca Brancaglione